

A collage of six photographs showing modern residential architecture. The top-left photo shows a multi-story building with a light-colored facade and large windows. The top-right photo shows a building with a dark, textured facade and large windows. The middle-left photo shows a building with a light-colored facade and large windows. The middle-right photo shows a building with a dark, textured facade and large windows. The bottom-left photo shows a building with a light-colored facade and large windows. The bottom-right photo shows a building with a dark, textured facade and large windows.

SACHSTANDSBERICHT ZUR SCHAFFUNG VON GÜNSTIGEM UND SOZIALEM WOHNRAUM IN LANDAU



Stand der politischen Diskussion in Landau

4 Offene Anträge

- SPD** Maßnahmen zur Schaffung von sozialem Wohnraum
- CDU** Aufnahme des Kriteriums „sozialer Wohnungsbau“ in die Vergabeanforderungen der Grundstücksvermarktung im „Wohnpark Am Ebenberg“ für eines der Bestandsgebäude an der Cornichonstraße.
- UBFL** 10% des neu zu schaffenden Wohnraums im „Wohnpark Am Ebenberg“ für sozialen Wohnungsbau + Alternative: „Reservierung“ eines der Baufelder im Wohnpark für sozialen Wohnungsbau



SPD



SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz



SPD-Stadtratsfraktion – Dr. Maximilian Ingenthron
An 44 15 – 76829 Landau in der Pfalz

Herrn Oberbürgermeister
Hans-Dieter Schlimmer
Stadtverwaltung
Marktstraße 50
76829 Landau in der Pfalz

Landau, den 9. Januar 2013

Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Landau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die SPD-Stadtratsfraktion stelle ich folgenden Antrag zur Beratung in der nächsten Sitzung des Stadtrats:

Die Stadtverwaltung ergreift Maßnahmen, die der Schaffung von sozialem Wohnraum in Landau dienen.

Dazu zählen

- eine städtebauliche Untersuchung zu möglichen Standorten oder Flächen im Stadtgebiet
- die Erarbeitung einer Strategie zur (stadt-)räumlichen Organisation von sozialem Wohnungsbau
- die Bildung von Eignungskriterien bzw. einer Prioritätenliste
- die Prüfung rechtlicher Umsetzungsmöglichkeiten (z. B. Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- die Prüfung von Fördermöglichkeiten und weiteren Rahmenbedingungen

Begründung:

Die Lage am Wohnungsmarkt ist – gemessen am Bedarf an sozialem Mietwohnraum – in Deutschland außerordentlich problematisch.

Eine Studie des Pestel-Instituts in Hannover weist nach, dass in Deutschland ein Bedarf in einer Größenordnung von mindestens 5,6 Mio. Wohnungen besteht. Zudem ist der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und / oder Belegungsbindung in Deutschland von rund 2,47 Mio. im Jahr 2002 auf rund 1,5 Mio. Wohnungen Ende 2012 zurück gegangen.

SPD-Stadtratsfraktion
Landau in der Pfalz
Bürgertelefon 0 63 41-34700 95
spd-landau@email.de
www.spd-landau.de

Fraktionsvorsitzender:
Dr. Maximilian Ingenthron
An 44, Nr. 15
76829 Landau

Telefon 0 63 41-93 23 95
maximilian.ingenthron@t-online.de

CDU



Fwd: sozialer Wohnungsbau
Thomas Hirsch An Sylvia Mattern

05.10.2013 18:16

Thomas Hirsch/Stadtholding Landau/Stadt Landau
Sylvia Mattern/Büro Bürgermeister/Stadt Landau

Von meinem iPad gesendet

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

Von: "Peter Lerch" <peterlerch1@gmx.de>

Datum: 5. Oktober 2013 17:51:33 MESZ

An: "Schlimmer Hans-Dieter" <Oberbuergermeister@Landau.de>, "Hirsch Thomas" <Thomas.Hirsch@landau.de>

Betreff: Fw: sozialer Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schlimmer,
lieber Hans-Dieter,

die Planungen für das Wohngebiet "am Ebenberg" sehen eine "soziale Durchmischung" vor, in welcher alle Schichten der Landauer Bevölkerung eine Heimat finden. Nach den bisherigen Planungen ist nicht erkennbar, wie und wo auch preisgünstiger Wohnraum in diesem Wohngebiet angeboten werden soll. Gleichzeitig ist in Landau eine zunehmende Verknappung eines solchen Wohnraumangebotes festzustellen. Deshalb stellen wir im Namen der CDU-Stadtratsfraktion folgenden Antrag:

Antrag:

In dem Verkaufsexposé mindestens eines der in der Cornichonstraße liegenden Backsteingebäudes des Wohnparks "Am Ebenberg" soll neben den bisher für die Vergabeentscheidung geltenden Kriterien als weiteres Kriterium "sozialer Wohnungsbau" eingefügt werden.

Mit dieser zusätzlichen Entscheidungskomponente wäre es möglich, Investoren, welche günstigen Wohnraum in Landau schaffen wollen eine faire Chance einzuräumen. Gleichzeitig wäre es eine Maßnahme zum angestrebten Ziel einer sozialen Durchmischung des Wohnparks.

Ich bitte Sie, diesen Antrag in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu behandeln.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lerch

Heidi Berger

CDU-Stadtratsfraktion



UBFL

100/Stadttrat LH 22/1

10:

UBFL-Stadtratsfraktion Bertram Marquardt, Birnbaumstr. 19, 76829 Landau

Herrn Oberbürgermeister
Hans-Dieter Schlimmer
Stadtverwaltung
Marktstraße 50

76829 Landau

Landau, 19.01.2013

Verpflichtung von Investoren zur Bereitstellung von 10% der Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau im „Wohnpark am Ebenberg“.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit bitten wir Sie, den folgenden Antrag der UBFL-Fraktion auf die Tagesordnung der Stadtratssitzung am 29.01.2013 zu setzen:

Der Stadtrat möge beschließen, dass künftigen Investoren auf dem Gelände des „Wohnparks am Ebenberg“ 10% der Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Begründung:

Für Käufer von Grundstücken und Immobilien im „Wohnpark am Ebenberg“ kann es durchaus wirtschaftlich vorteilhaft sein, von den Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau Gebrauch machen zu können und der sozialen Verpflichtung des Eigentums nachzukommen.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Bertram Marquardt

UBFL

100/Stadttrat LH 22/1 10:

UBFL-Stadtratsfraktion Bertram Marquardt, Birnbaumstr. 19, 76829 Landau

Herrn Oberbürgermeister
Hans-Dieter Schlimmer
Stadtverwaltung
Marktstraße 50

76829 Landau

Landau, 19.01.2013

Reservierung einer Grundstücksfläche oder einer bebauten Fläche im Gelände „Wohnpark am Ebenberg“ für den sozialen Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit bitten wir Sie, den folgenden Antrag der UBFL-Fraktion auf die Tagesordnung der Stadtratssitzung am 29.01.2013 zu setzen:

Der Stadtrat möge beschließen, dass auf dem Gelände des „Wohnparks am Ebenberg“ für die Belange des sozialen Wohnungsbaus eine Grundstücksfläche oder eine bebaute Fläche reserviert wird.

Begründung:

Da in der Stadtratssitzung am 29.01.2013 in einer Vorlage der Stadtverwaltung die grundsätzliche Nutzung im „Wohnpark am Ebenberg“ festgelegt werden soll, ist es dringend erforderlich, zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit zu sichern, dass sozialer Wohnraum in diesem Gebiet entstehen kann.

Wie aus der Studie des Pestel-Instituts hervorgeht, besteht in Landau für über 3000 Einwohner ein Bedarf an Sozialwohnungen. Die bisher öffentlich geförderten 700 Wohnungen reichen bei einer Warteliste mit 1700 Anfragen nicht aus.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Bertram Marquardt



Landeswohnraumförderungsgesetz (seit 01.01.2014 in Kraft)

- Hinweis auf regionale Unterschiede bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum
 - > gemeinsame Anstrengungen von Land/ Kommune und Bauwirtschaft (insbesondere bei hoher Nachfrage)
 - > ggf. verbindliche Vereinbarungen
- Aufgabenteilung
 - > Land trägt Verantwortung für Rechts- und Förderinstrumente
 - > Kommunen sind im Rahmen des Flächenmanagements und einer aktiven Grundstücks-/ Baulandpolitik gefragt
- Neue Bestimmungen zur Belegungs- und Mietbindung
 - > Neue Handlungsspielräume bei der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
 - > Mögliche Zwecksicherung der geförderten Altbestände



Mögliche Einflussnahme durch die Stadt

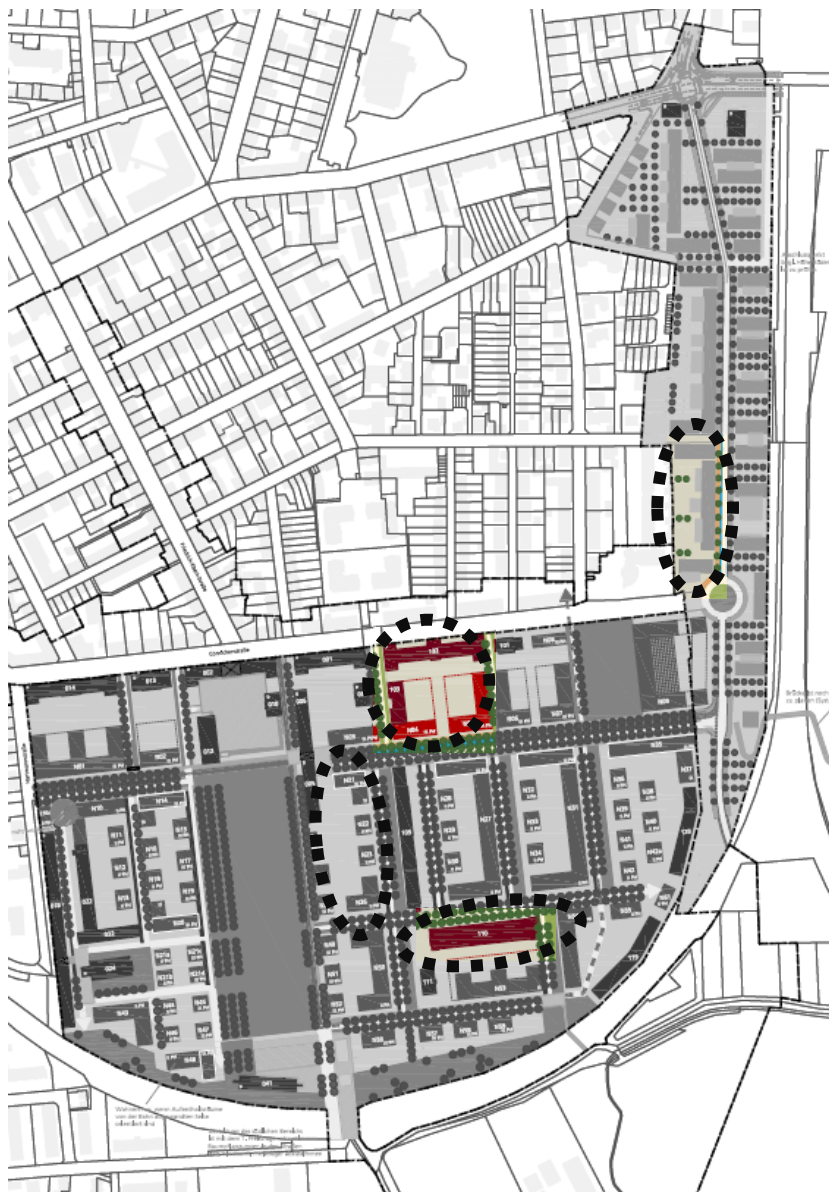
KOMMUNALE ANSÄTZE

Direkte Einflussnahme	Gründung einer städtischen (Wohnungsbau-) Gesellschaft
Indirekte Einflussnahme	Einsatz von Planungsinstrumenten des Baugesetzbuches Gezielte Vergabe stadteigener Grundstücke Kommunales Wohnraumkonzept



Möglichkeiten indirekter Einflussnahme durch die Stadt

- Schaffung von Planungsrecht (Allgemeines und besonderes Städtebaurecht)
 - Aktive Grundstückspolitik/ Verkauf städtischer Grundstücke (Vergabekriterien, Preis)
 - (nicht finanzielle) Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnen
-
- Stadt als anteiliger Bauträger (z. B. 2 WE an einem Großprojekt) > freiwillige Leistung nicht möglich
 - Prozentualer Anteil von Neubauwohnungen bleibt für festgelegte Zeit beim Bauträger zur Sicherung der Mietpreishöhe - anstatt Verkauf und Festschreibung im Grundbuch



Konversion Landau Süd

„Wohnpark Am Ebenberg“:

Baufeld 10 = 9077m² (150 WE)

Baufeld 22a = 6667m² (77 WE)

Baufeld 30a = 3459m² (82 WE)

> **12%** der bebaubaren
Gesamtfläche

> ca. **300 WE** à 80m²

Östliche Südstadt:

Baufeld 36 = 5703m²

> **12%** der bebaubaren
Gesamtfläche

> ca. **100 WE** à 80m²

Vermarktung in der 2.Tranche, ab
I.Quartal 2015



Ausschreibung 2013

30%

Architektonische und städtebauliche Qualität

Denkmalschutz
B-Plan/Städtebauliche Planung
Baurechtlicher Rahmenplan
Energie/Nachhaltigkeit

+

30%

Image und Innovation

Besondere energetische Ansätze
Nahmobilität
Architektursprache und Genius Loci
Wohnqualität/ Wohnformen

+

40%

Kaufpreis

Bekanntgabe des Verkehrswertes bei der Ausschreibung

Ausschreibung 20XX

25%

Architektonische und städtebauliche Qualität

Denkmalschutz
B-Plan/Städtebauliche Planung
Baurechtlicher Rahmenplan
Energie/Nachhaltigkeit

+

25%

Image und Innovation

Besondere energetische Ansätze
Nahmobilität
Architektursprache und Genius Loci
Wohnqualität/ Wohnformen

+

50%

besondere Wohnformen und soziale Mischung

- Mietpreishöhe/ -Bindung
- Genossenschaften o. ä. Beteiligungsmodelle
- flexible Grundrisse
- Barrierearmes Bauen

Vergabe zum Festpreis – bestes Konzept bekommt Zuschlag!



Ertragsminderung durch Mietpreisbindung

am Beispiel Baufeld 22a

Größe = 6.668m²

Gutachterlicher Bodenwert ohne Mietpreisbindung
= 215€/m²

Ertragsminderung durch Mietpreisbindung
(Laufzeit 15 Jahre, 6,30 €/m², ohne Baukostenzuschüsse/ Vergünstigungen/ Subventionen)



Vorgeschlagene Strategie:

2 ANSÄTZE

Aktives Angebot im „Wohnpark Am Ebenberg“ durch die Stadt

Vergabe von Grundstücken auf Grundlage noch zu definierender Kriterien

Initiierung und Begleitung in der Gesamtstadt

Entwicklung von Handlungsansätzen,
kommunales Wohnraumkonzept

Rechtliche Prüfung planerischer
Steuerungsinstrumente

Gezielte Investorenansprache, „Runder Tisch“



Ende

