



ENTWICKLUNGEN AUF DEM LANDAUER WOHNUNGSMARKT

- 8 Thesen und deren Begründung -

1. Thesen

→ These 1

Das Baugesetzbuch und die aus ihm abgeleiteten Regelwerke und Vorschriften verpflichten die Stadt Landau zu einem sparsamen Flächenumgang. Für die Stadt Landau bedeutet dies die konsequente Umsetzung des 1999 beschlossenen Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ und der 2013 beschlossenen Baulandstrategie. Ziel ist der Aufbau einer nachhaltigen und flexiblen Stadtstruktur, welche das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen kann, aber auch die langfristig (frühestens nach 2030) vorhergesagten Bevölkerungsverluste trägt. Es muss sichergestellt werden, dass die städtischen Infrastrukturen, Einrichtungen, Straßen, etc. sowohl bei dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg als auch bei sinkenden Bevölkerungszahlen finanziert werden können und ausgewogene Stadt- und Dorfstrukturen gesichert werden. Dieser Balanceakt zwischen sehr hoher Wohnraumnachfrage und langfristiger Bevölkerungsrückgänge bedarf einer fundierten Analyse und einer nachhaltigen Abwägungsentscheidung.

→ These 2

Aufgrund steigender Haushaltszahlen bedarf es einer maßvollen Neuausweisung von Siedlungsflächen, weil der hohe Bestand gerade auch an Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachfrage nur in Teilen decken kann und die vorhandenen Baulandpotenziale nicht vollständig aktivierbar sind.

→ These 3

Verbunden mit dem Bevölkerungszuwachs besteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum unterschiedlicher Preisklassen, Wohnformen und Lagen. Die im Folgenden aufgeführten, vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale sind deshalb mit oberster Priorität zu entwickeln:

Wohnbauflächenpotenziale

Art des Bauflächenpotenzials	ha	Wohneinheiten
Kernstadt		
Leerstandsgebäude	-	Siehe Sitzungs- vorlage
Gebäude mit anstehendem Generationenwechsel (1 Person > 80 Jahre alt)	-	Siehe Sitzungs- vorlage
Baulücken	2,9	66
Innenentwicklungspotenziale (§ 34 BauGB) incl. Wohnpark am Ebenberg	23,1	692
Arrondierungsflächen	5,9	148
Außenentwicklungsflächen	1,7	42
Summe	33,6	948
Stadtdörfer		
Leerstandsgebäude	-	?
Gebäude mit anstehendem Generationenwechsel (1 Person > 80 Jahre alt)	-	455
Baulücken	9,1	196
Innenentwicklungspotenziale	13,1	261
Arrondierungsflächen	14,7	295
Außenentwicklungsflächen	23,6	472
Summe	60,5	1679
Gesamtsumme Stadt Landau in der Pfalz	94,1 ha	2.627 WE

Zu beachten ist, dass die hier aufgeführten Flächenpotenziale nicht mit den tatsächlich verfügbaren Potentialen übereinstimmen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit weiterer Siedlungsflächen (siehe These 2).

→ These 4

Die Aktivierung der ermittelten Baulandpotenziale hängt wesentlich von der Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und damit neben familiären derzeit insbesondere von wirtschaftlichen Gründen – d.h. von durch die Stadt nicht beeinflussbaren Faktoren – ab. Hier können eine aktive Ansprache, z.B. mit einer Broschüre über Förder- und Aktivierungsmöglichkeiten, und kontinuierliche Beteiligungsverfahren unterstützend wirken (Dorfmoderation).

→ These 5

Durch die aktuell laufenden Bautätigkeiten und die Flächenvermarktungen der Stadt Landau entstanden bzw. entstehen zwischen 2014 und 2016 über 500 Wohnungen, die die vorhandene Nachfrage weitgehend decken können. Bis 2030 werden zusätzlich bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in einer nennenswerten Größenordnung benötigt.

→ These 6

Ein Handlungsfeld der Zukunft ist die Sanierung und eigentümerunterstützende Vermarktung des Wohnbestandes der 1950er bis 1980er Jahre, da in diesen Beständen bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist, Leerstände zu vermeiden sind und durch eine möglichst lückenlose Nutzung weiterer Nachfragedruck auf Neubaugebiete vermieden werden kann.

→ These 7

Der Bestand an sozialen Wohnungen ist rückläufig. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gibt es nicht. Die Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum sollte nicht ausschließlich dem privaten Wohnungsmarkt überlassen werden, zumal die Anreize für Investoren bisher sehr gering sind. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Daseinsaufgabe der Kommunen. Jedoch müssen die Kommunen entsprechend vom Land mit Mitteln ausgestattet werden. Anreize für private Investoren müssen weiterhin aufrechterhalten werden.

→ These 8

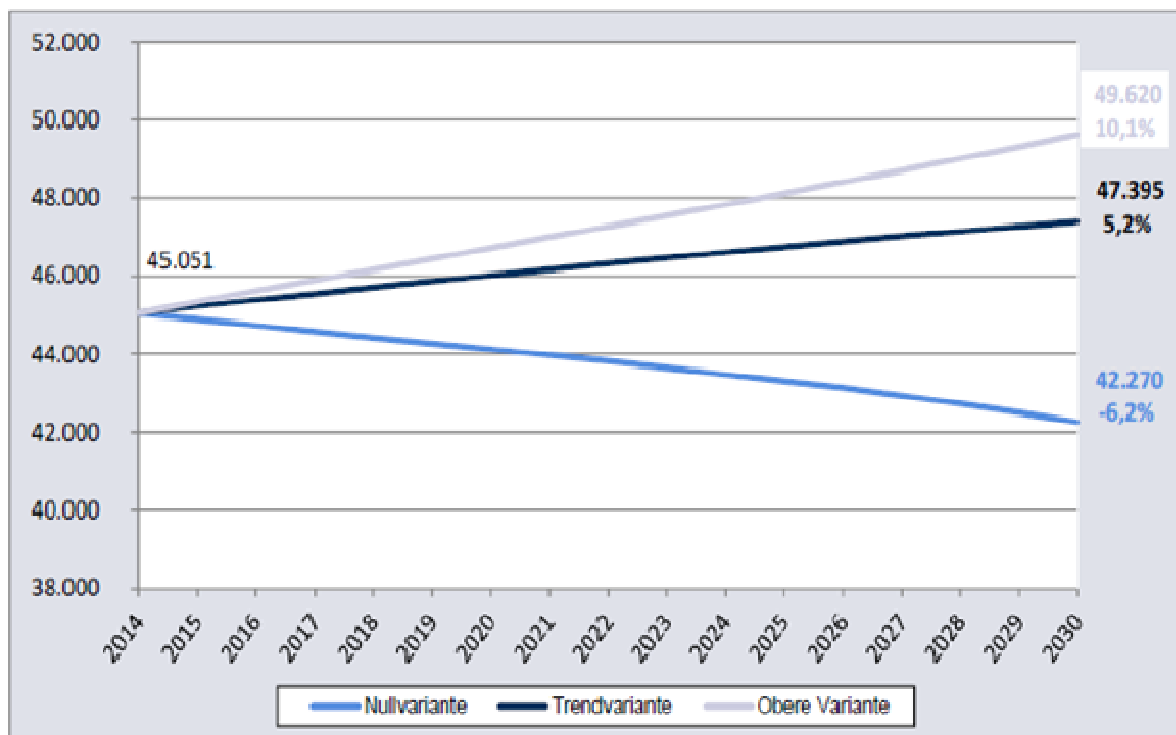
Ein bedeutsames Handlungsfeld ist die zukunftsfähige Wohnraumversorgung in den Dörfern als Teil eines funktionierenden Gemeinwesens. Hier sind im Neubau wie im Bestand neue Wege zu gehen und ein langfristiger Prozess zu initiieren, indem sich die lokalen Akteure aktiv einbringen und Potenziale des Ortes aktivieren.

Ausgangslage

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Landau in der Pfalz hat in den letzten Jahren die Prognosen (z.B. Bertelsmann-Stiftung, Statistisches Landesamt) bei weitem übertroffen. Im Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 arbeitet die empirica ag heraus, dass Landau zu den vier Schwarmstädten in Rheinland-Pfalz gehört. Dies bedeutet, dass sich junge Erwachsene im Alter zwischen 20 und 35 Jahren heute weit stärker als in früheren Jahren auf bestimmte Städte konzentrieren.

Um strategisch richtig auf das Bevölkerungswachstum reagieren zu können, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes eine neue Bevölkerungsprognose berechnet, um hieraus die künftige Haushaltsentwicklung ableiten und Aussagen zur Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt treffen zu können. Dieser zufolge nimmt die Stadt Landau in einer mittleren Variante nicht nur um ca. 3,3% bis zum Jahr 2020 zu, wie es das Statistische Landesamt vorhersagt, sondern um ca. 5,2 % bis zum Jahr 2030.

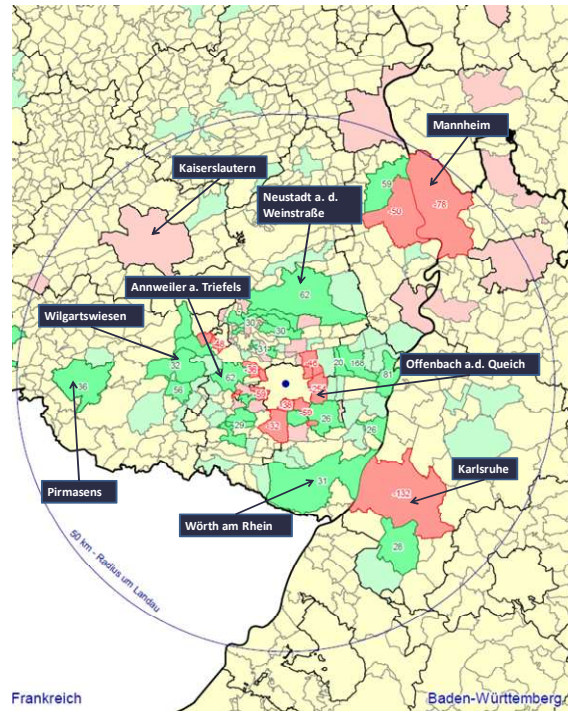
Bevölkerungsprognose (EW mit Hauptwohnsitz) 2014 - 2030



Quelle: Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Dieser Bevölkerungszuwachs resultiert aus **Wanderungsgewinnen** aus dem näheren Umfeld, z.B. Lustadt, Germersheim, Annweiler, Neustadt. Die Stadt Landau ist für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen attraktiv. Verluste erzielt die Stadt Landau jedoch an die umliegenden Kommunen. Da Wanderungsverluste nur bei Familien mit jungen Kindern zu verzeichnen sind, ist anzunehmen, dass dieser Personenkreis zur Wohneigentumsbildung in Landau nicht fündig wird (Quelle: Büro INWIS).

Bei der Bevölkerungsentwicklung ist der Trend der Asylbewerber/Flüchtlinge mit den vorliegenden Daten bis zum 31.12.2014 berücksichtigt, jedoch nicht der enorme Anstieg der Personen seit Sommer dieses Jahres.

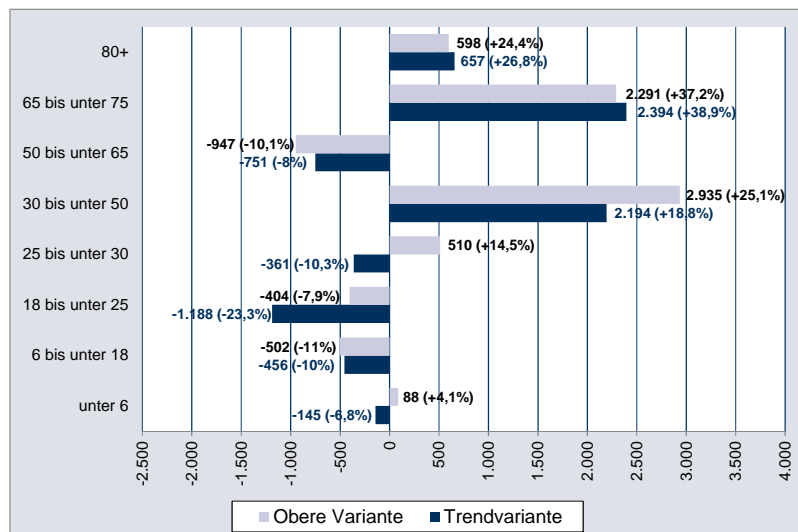


Quelle: Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Demografie: Die Effekte der Schwarmstadt werden durch den starken Zuwachs der Älteren ab 65 Jahre relativiert.

Darüber hinaus verzeichnet die Stadt Landau Verluste bei Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren sowie bei Haushaltsgründern und jungen Personen bis 30 Jahre.

Die Zahl der jungen Kinder steigt in der oberen Variante aufgrund des Referenzzeitraums: höherer Wanderungssaldo der 25- bis unter 49-Jährigen bedeutet eine höhere Zahl an Frauen im reproduktiven Alter.



➔ **Fazit 1**

Verbunden mit dem Bevölkerungszuwachs besteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum unterschiedlicher Preisklassen, Wohnformen und Lagen.

2. Fortschreibung Landesentwicklungsprogramm

Am 18. August 2015 trat die Änderung des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz in Kraft. Das Ziel Nr. 31 wurde wie folgt geändert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.

Begründung:

„Zur Stabilisierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme auf einem Niveau von landesweit unter einem Hektar pro Tag im Jahresdurchschnitt ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement zu optimieren. Dazu und zur Umsetzung des nationalen Nachhaltigkeitsziels, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar zu reduzieren, wird als erste Zielmarke das Jahr 2015 festgelegt. Die Regelungen der Sätze 2 und 3 von Ziel 31 gelten dabei jedoch unbefristet auch über das Jahr 2015 hinaus.

Als Grundlage für ein solches Flächenmanagement steht den regionalen Planungsgemeinschaften und den Gebietskörperschaften mit Raum+Monitor eine landesweite und laufend zu aktualisierende Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung.

Bevor die Kommunen neue¹, nicht erschlossene Baufläche im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen.

Bebauungspläne als örtliche und verbindliche Bauleitpläne bleiben von Z 31 unberührt. An eine vorrangige Innenentwicklung sollen diese lediglich durch das Baugesetzbuch gebunden werden, in welches mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) der Vorrang der Innenentwicklung eingeführt wurde (s. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Damit kommt der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme jetzt auch ein besonderer Stellenwert im Baugesetzbuch zu“.

➔ **Fazit 2:**

Das Gegenstromprinzip verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

¹ Gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan

Für die Stadt Landau bedeutet dies die Fortsetzung des bereits u.a. in der Baulandstrategie verfolgten Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“.

3. Flächennutzungsplanung – ein Vergleich mit den Nachbarkommunen

a. Nachbarkommunen

Eine wiederkehrende Frage an das Stadtbauamt lautet: „Warum können andere Kommunen großzügig Bauland im Außenbereich ausweisen und die Stadt Landau nicht?“.

Ein Instrument der strategischen Stadtentwicklungsplanung – auch in Bezug auf die Bauflächenentwicklung – ist der Flächennutzungsplan. Dieser wird in Abständen von ca. 15 Jahren, basierend auf der Analyse aktueller Entwicklungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt, strukturelle Veränderungen, umweltpolitische Ziele etc.), aktualisiert. Die Flächennutzungspläne der Nachbarkommunen fußen auf der Bevölkerungsprognose des Verbands Region Rhein Neckar (VRRN). Auf dieser Grundlage wurden Flächenbedarfe abgeleitet.

Die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose belegt, dass in einigen Gemeinden die Bevölkerung heute weniger stark wächst - oder gar rückläufig ist - als damals angenommen. Folglich gibt es in mehreren genehmigten Flächennutzungsplänen der benachbarten Gemeinden einen Flächenüberhang, d.h. es sind mehr Bauflächen (v.a. im Außenbereich) dargestellt, als benötigt werden. Ein Beispiel ist die Verbandsgemeinde Herxheim. Es wurde ein Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum 2007 – 2020 von 19 ha ermittelt. Es besteht jedoch ein Wohnbauflächenpotenzial von 29 ha.

Im Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar ist bei Flächenpotenzialen folgendes angemerkt:

„Das ‚Wohnbauflächenpotenzial 2010‘ dient als Hinweis für die kommunale Bauleitplanung. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanfortschreibung ist dieses gemäß Plansatz 1.4.2.4 zu aktualisieren. Folgende Flächen wurden angerechnet:

a) im FNP dargestellte, jedoch unbebaute Flächen; dabei werden noch unbebaute Wohnbauflächen zu 100%, noch unbebaute gemischte Bauflächen zu 50% und noch unbebaute Sonderbauflächen zu 0% angerechnet.

b) darüber hinaus bis 2020 aktivierbare Innenentwicklungspotenziale ab 2.000 m², bei Kommunen über 5.000 m², unabhängig davon sind im Rahmen der aktualisierten Flächenermittlung im Rahmen einer FNP-Fortschreibung auch kleinere Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken zu berücksichtigen“.

Eine augenscheinliche Flächenmehrung gegenüber den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen gab es folglich nie. Die umliegenden Gemeinden zehren von der früheren Flächennutzungsplan-Darstellung. Denn: Im Einheitlichen Regionalplan gibt es keine Pflicht zur Reduzierung von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber nicht erforderlichen Bauflächen (sog. Gegenstromprinzip). Einzig bei der Neuausweisung von Bauflächen, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind, verlangt die Genehmigungsbehörde die Rücknahme einer anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche.

→ Fazit 3

Die Nachbarkommunen profitieren von der großzügigen Flächenausweisung in der Vergangenheit.

b. Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Landau in der Pfalz stammt aus den 1990er Jahren. Die damalige Herausforderung Mitte der 1990er Jahren ist heute erfolgreich bewältigt: Die Nachnutzung von insgesamt 100 ha ehemals militärisch genutzten Arealen und deren Integration in das Stadtgefüge.

„Die Umwandlung dieser bisher militärisch genutzten Flächen ist in ihrer Bedeutung und Dimension eine Jahrhundertaufgabe und der Erweiterung der Stadt im ausgehenden 19. Jh. Nach der Schleifung der Festung vergleichbar“.

Bereits in den 1990er Jahren war das Ziel, eine äußerst sparsame Inanspruchnahme der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die Lage der Konversionsflächen bot die Möglichkeit der Nachnutzung ohne übermäßige Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich: „70 ha der bebauten Militärf Flächen liegen im Ring der innerstädtischen Wohngebiete, die übrigen 30 ha ebenfalls noch im Bereich der Kernstadt, so dass die Wiedernutzung als Siedlungsfläche zwingend ist und Landau in die Lage versetzt, die Inanspruchnahme noch un bebauter Landschaft auf ein Minimum zu reduzieren.“

In den 1990er Jahren ist die Stadt Landau in der Pfalz davon ausgegangen, dass sie ihr weiteres räumliches Entwicklungspotenzial mit der Nutzung der Konversionsflächen auf lange Zeit vorhalten und schonen kann.

Die letzten großen Neubaugebiete aus dem Flächennutzungsplan nach dessen Beschluss 1999 waren Dammheim ((DH 5, 2008), Mörlheim (E 7, 2005) und Nußdorf (ND 5, 2004).

Bevölkerungsprognose

	Einwohner 1995/1995	Zunahme bis 2000	Einwohner 2000	Zunahme 2000 - 2005	Einwohner 2005	Zunahme 2005 - 2010	Einwoh- ner 2010	Zunahme 1994- 2010
Landau	39.379	928	40.307	345	40.652	132	40.784	1405
		150/ a		70/a		30/a		90/a

(Quelle: Regionalprognose der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz)

Wohnungsbedarf für Landau nach der Regionalprognose

	1994-2000	2000 – 2005	2005-2010	1994-2010
Landau	1.288 WE	894 WE	797 WE	2.979 WE
	215/WE/a	179 WE/a	160 WE/a	186 WE/a

(Quelle: Regionalprognose der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz)

Wohnbauflächenbedarf nach der Regionalprognose

	1994-2000	2000 – 2005	1994-2005	2005-2010	1994-2010
Wohnbaufläche	29,80 ha	20,70 ha	(50,50 ha)	18,40 ha	68,90 ha
Wohnungsbedarf	1288 WE	894 WE	(2.182 WE)	797 WE	2979 WE

(Quelle: Regionalprognose der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz)

Wie in Kapitel 2 dargelegt, wurden die damaligen Annahmen bzgl. des Bevölkerungswachstums bei Weitem übertroffen. Bereits im Juni 2004 hatte die Stadt Landau 41.639 Einwohner (Hauptwohnsitz) und somit die Prognosewerte für das Jahr 2010 übertroffen.

Für die Stadt Landau stellt sich auch die Situation im interkommunalen Vergleich anders dar. Das in der Bevölkerungsprognose des VRRN dargestellte Bevölkerungswachstum von 43.600 Einwohnern für das Jahr 2030 wurde bereits im Juni 2011 mit 43.819 Einwohnern (Einwohner in Hauptwohnungen) überschritten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Landau in der Pfalz als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Funktion ist. Folglich ist zu hinterfragen, ob der für die Stadt Landau ermittelten Wohnflächenbedarf von 46 ha ausreichend ist.

Hierzu erfolgen derzeit auf regionaler und auf kommunaler Ebenen Untersuchungen. In der Sitzung des Planungsausschusses des Verbandes Region Rhein-Neckar am 23.09.2015 beschäftigte sich der Ausschuss mit der Beauftragung der Verbandsverwaltung, die für die Bedarfsprognosen im Bereich Wohnbauflächen empfohlene Methodik regionalplanerisch weiter zu differenzieren und auf dieser Grundlage einen Arbeitsentwurf zur 1. Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans für die weiteren Abstimmungsschritte zu erstellen. Die Ermittlung des Wohnraumraumbedarfes und der hieraus abgeleiteten erforderlichen Wohnflächenbedarfe ist auch Bestandteil des Landauer Wohnraumversorgungskonzeptes.

Die o.g. Tatsache bedeutet jedoch nicht, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen automatisch zur Deckung des Wohnraumbedarfs herangezogen werden sollten. Zu berücksichtigen sind u.a. die o.g. Ziele (Innen- vor Außenentwicklung). Die Flächenprüfung im Rahmen der Baulandstrategie hat ergeben, dass 5,1 ha der im Flächennutzungsplan noch als „geplant“ dargestellten Wohnbauflächen (Fläche in Arzheim) wegen der heutigen städtebaulichen, umwelt- und planungsrechtlichen Anforderungen nur bedingt als Wohngebiet geeignet sind. Es sind jedoch in der Kernstadt mit dem Wohnpark am Ebenberg noch ca. 7 ha und in den Ortsteilen noch 10,6 ha als Wohnbaufläche geeignet. Gleichzeitig wurden mit Arrondierungs- und Außenentwicklungsflächen andere Standorte im Umfang von ca. 32 ha identifiziert, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt sind, jedoch im Sinne der Baulandstrategie stadtentwicklungsfachlich geeignet sind. Von den gesamten Flächenpotentialen befinden sich ca. 12,6 ha in städtischem Eigentum.

➔ **Fazit 4**

Die Stadt Landau verzeichnet im regionalen Trend eine Sondersituation; sie übertrifft die Prognosewerte des VRRN bereits im Jahr 2011.

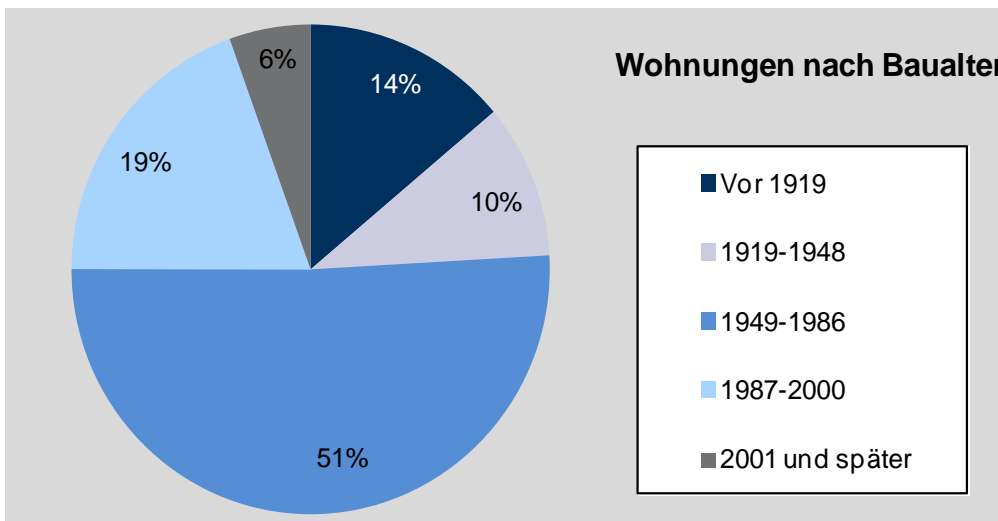
Trotz hohem Bevölkerungszuwachs ist an der Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ festzuhalten (Siehe auch Bundes-, Landes- und Regionalplanung).

4. Der Landauer Wohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt

Rund die Hälfte des Landauer **Mietwohnungsmarktes** entstammt aus den 1950er bis 1980er Jahren. Dies ist ein erster Hinweis auf ggf. bestehende Modernisierungsbedarfe im Nachkriegsbestand, der seinerzeit zur Deckung des Wohnbedarfs schnell hochgezogen werden musste (Barrierearmut, Grundrisse, energetische Aspekte). Auch gibt es einen nennenswerten Anteil an gründerzeitlichen Beständen vor 1919 und mit 5% einen vergleichsweise geringen Anteil an neuwertigen Wohnungen ab Baujahr 2001 (siehe aktuelle Bautätigkeit).

Baualterstruktur 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung des Büros INWIS

Der Wohnungsbestand in Landau erfährt im Vergleich mit dem Bundesland eine stärkere Prägung durch das Mehrfamilienhaussegment. Es gibt einen höheren Anteil an kleinen Wohnungen unter 40 m² im Vergleich mit dem Bundesland und weiteren Kommunen der Region. Der hohe Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften erschwert den Zugang zu aktiven Partnern bzw. Kooperation am Wohnungsmarkt.

Die Wohneigentumsquote in der Stadt Landau ist vergleichbar mit Neustadt und Speyer, aber geringer als im Bundesland (52,8% - Zensus). Rund die Hälfte des Wohnungsbestands wird vermietet. Es gibt einen unterdurchschnittlichen Leerstand, was auf eine gewisse Marktanspannung hinweist.

→ Fazit 5

Handlungsbedarf, aber auch Wohnflächenpotenziale, sind im Wohnbestand der 1950er bis 1980er Jahre zu verzeichnen.

Der hohe Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften erschwert den Zugang zu aktiven Partnern bzw. Kooperation am Wohnungsmarkt.

Es gibt einen unterdurchschnittlichen Leerstand, was auf eine gewisse Marktanspannung hinweist.

Der Markt für Wohneigentum

In den vergangenen zehn Jahren wurden zwischen rd. 40 und 60 Eigenheime pro Jahr neu errichtet. Die Wohneigentumsquote in Landau liegt bei 49% (Vergleich Trier: 33%, Speyer: 43%). Es ist jedoch ein leichter Rückgang der Baufertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen.

Analysen der Stadt Landau und des Büros INWIS haben ergeben, dass es sehr hohe Remanenz-Fallzahlen im Ortskern von Arzheim, im nördlichen Bereich der Wollmesheimer Höhe, im Schützenhof und im Ortskern von Queichheim gibt. Dies ist ein Hinweis auf Generationenwechsel und bedarf der Beachtung bei der Maßnahmenentwicklung.

→ Fazit 6

Es werden weniger Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet als in der Vergangenheit.

Sozialer Wohnungsbestand

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in jüngster Vergangenheit ist zunehmend. Aktuell gibt es in der Stadt Landau 669 Sozialmietwohnungen, die sich auf rd. 3.855 Haushalte im Niedrigeinkommensbereich verteilen. D.h. die Versorgungsquote liegt bei rd. 17%. Bis zum Jahr 2030 wird mehr als 1/3 der Wohnungen aus der Bindung laufen. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gibt es nicht.

→ Fazit 7

Der Bestand an sozialen Wohnungen ist rückläufig.

Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gibt es nicht.

Die Bereitstellung von sozialem Wohnraum im Neubau erfolgt derzeit durch private Investoren praktisch nicht. Es ist zu diskutieren, ob diese Aufgabe die öffentliche Hand im Rahmen der Daseinsvorsorge übernehmen muss und ob sich an der Situation etwas verändern wird, wenn Förderprogramme aufgrund des aktuellen Handlungsdrucks angepasst bzw. geändert werden.

Bautätigkeit

Seit dem Jahr 2008 gibt es in Landau sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment eine Preissteigerung:

- Bestand: Steigerung um 5,0% p.a.
- Neubau: Steigerung um 6,6% p.a.
- Nachfrageentwicklung positiv
- Stetige Steigerung im Bestand
- Neubau: Spitzen in 2012 und 2013, zuletzt wieder mit positiver Dynamik

Die Bautätigkeit in der Stadt Landau ist dennoch sehr rege. Allein in den letzten 18 Monaten wurden in Landau rund 650 Wohnungen im Stadtgebiet genehmigt. Seit Jahren belegt Landau einen Spitzenplatz im Land bei der Anzahl erteilter Baugenehmigungen (500 – 600 Genehmigungen pro Jahr) und genehmigter Bausummen. Der Schwerpunkt liegt hier auf Mehrfamilienhäusern.

In der Summe wurden in den letzten 3,5 Jahren ca. 150 der ermittelten Baulücken bebaut. Auch gibt es regelmäßig und aktuell Anfragen beim Stadtbauamt zur Nachverdichtung oder Umnutzung verschiedenster Innenentwicklungsflächen.

→ Fazit 8

Die Stadt Landau in der Pfalz verzeichnet trotz gestiegener Baukosten eine hohe Bautätigkeit.

5. In Umsetzung befindliche Maßnahmen/ Instrumente der Stadt Landau

a. Baulandstrategie

Ziel ist es, Flächen der Innenentwicklung und Flächen für eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche zu identifizieren, gemeinsam mit den Eigentümern baureif zu machen und dem Markt/ der Nachfrage zur Verfügung zu stellen.

Vorgehensweise: Ermittelt wurden Leerstände in den Ortskernen, Baulücken, Gebäude, in denen ein bis zwei Personen über 80 Jahre leben, Innenentwicklungsflächen, Arrondierungsflächen und Außenentwicklungsflächen.

Anhand von verschiedenen Kriterien wurden diese bewertet und in eine Prioritätenliste gefügt. Diese Prioritätenliste wurde für die Jahre 2014 bis 2016 im Februar 2014 beschlossen.

Der Fokus der Baulandentwicklung richtet sich in der Kernstadt auf die Fortführung und den Abschluss der militärischen, zivilen und gewerblichen Konversionsmaßnahmen, die die Stadt Landau seit Jahren erfolgreich betreibt. Die Aktivierung von großflächigen Wohnbaumöglichkeiten im Außenbereich und somit eine Konkurrenz für die Konversionsmaßnahmen wird bis zum Abschluss der Entwicklung des „Wohnpark Am Ebenberg“ nicht angestrebt. Vorhaben nach § 34 BauGB (sog. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sind davon nicht betroffen und ergänzen die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und der Stadtdörfer punktuell. Insgesamt stehen in der Landauer Innenstadt ca. 16,9 ha Baufläche für Mehrfamilienhäuser und ca. 8 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

In den jeweiligen Stadtteilen hat die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale oberste Priorität. Auf Grund der häufig sehr komplexen Eigentümersituation und den damit verbundenen sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen ist in den meisten Fällen keine kurzfristige Aktivierung von Bau- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Unter diesem Aspekt und insbesondere auch unter Berücksichtigung der langfristig angelegten Entwicklungsstrategie, sollen - gleichberechtigt zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in den Ortsteilen - auch Arrondierungspotenziale prioritär entwickelt werden. Dies soll aber nur unter bestimmten Voraussetzungen² möglich sein. Derzeit stehen laut Untersuchungen des Stadtbauamtes ca. 20,6 ha Baufläche als Arrondierungspotenzial zur Verfügung.

→ Fazit 10

In der Stadt Landau stehen theoretisch 36,1 ha Innenentwicklungsflächen und 20,6 ha Arrondierungsflächen zur Verfügung. Deren Aktivierung hängen maßgeblich von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab.

b. Vermarktungsstrategie „Wohnpark am Ebenberg“

Bewusst wurde im Jahr 2008 für das ehemalige Kasernengelände „Estienne et Foch“, dem künftigen „Wohnpark Am Ebenberg“ ein städtebauliches Entwicklungsgebiet gemäß § 165 Baugesetzbuch ausgewiesen. Auf diese Weise ist es der Stadt Landau möglich, die städtebauliche Entwicklung zu steuern, zu finanzieren und umzusetzen und gleichzeitig preisdämpfend auf die Bodenpreise einzuwirken. Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist es auch, ein Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB) zu schaffen. Dementsprechend werden die Flächen differenziert und mit Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen öffentlich ausgeschrieben.

Auszug aus dem Beschluss des Stadtrates am 25.06.2013:

1. Für die Stadtteile hat die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale Vorrang. Sofern Probleme bei deren Aktivierung bestehen, können auch erschlossene Arrondierungspotentiale aktiviert werden.
2. Grundvoraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren ist die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.
3. Der Ankauf von privaten Grundstücksflächen für die Baulandentwicklung bei Arrondierungspotentialen erfolgt gemäß dem Baulandmodell „Flächenankauf“. Die neuen Baugrundstücke werden nach der Schaffung von Baurecht und Herstellung der Erschließung durch die Stadt einschließlich max. 5-jähriger Bauverpflichtung im Benehmen mit dem jeweiligen Ortsbeirat veräußert. Alteigentümer und Bürger aus dem Stadtteil bzw. aus dem Stadtgebiet werden hierbei vorrangig berücksichtigt.
4. Die Stadt erhält bei Arrondierungspotentialen einen Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15% des durchschnittlichen planungsbedingten Bodenrichtwertes in der näheren Umgebung. Die daraus generierten Finanzmittel sollen im Zuge der jeweiligen Beratungen und Beschlüsse zum Haushalt der Stadt Landau unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten angemessen für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in dem jeweiligen Stadtteil vorgesehen werden. Die Finanzmittel können auch für andere Stadtteile verwendet werden, wenn in dem Stadtteil, in dem sie eingenommen wurden, kein nachweislicher Bedarf in diesem Sinne vorhanden ist.



Die Ausschreibung im Jahr 2015 (orange Flächen) erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben benannten Baufelder. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Baufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Somit sollen für die Vergabe der Baufelder neben dem Kaufpreis auch städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen werden.

Um das Ziel einer sozialen Durchmischung zu erreichen, wurden für einige Grundstücke spezielle Zielvorgaben formuliert:

- Für das Baufeld 10 gilt darüber hinaus die Maßgabe, dass ein Teil des Baufeldes für sozialen Wohnungsbau ausgeschrieben wird.
- Auf dem Baufeld 30a ist anteilig altengerechter Wohnraum herzustellen. Darüber hinaus sind soziale Kriterien formuliert.
- Baufeld 30b und 31: Hier muss mindestens 50 % der Wohnungen als Mietwohnungsbau errichtet werden.

Ca. 3 ha Baufläche wurden im Wohnpark für private Baugemeinschaften reserviert, die auf Grund ihrer Organisationsform eine hohe Beteiligung der Bauherren bei der Gestaltung ihrer Gebäude, Wohnkonzepte und Hausgemeinschaften, sowie der Umsetzung individueller und bedarfsgerechter Wohnwünsche ermöglichen (siehe auch c.)

→ Fazit 11

Die Stadt Landau in der Pfalz betreibt eine bodenpreisdämpfende Baulandpolitik mit dem Ziel, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Mit der Vermarktungstranche 2015 werden 4 ha Baufläche bereitgestellt.

c. Baugruppen

Die Stadt Landau unterstützt seit Jahren die Realisierung von privaten Baugemeinschaftsprojekten. Die Schwierigkeiten bei der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten im Quartier Vauban zeigten, dass für gemeinschaftliche Bauprojekte eine besonders intensive Betreuung der Interessenten und eine breite Öffentlichkeitsarbeit notwendig sind. Hierfür hat die Stadt Landau - aufbauend aus den Erkenntnissen des erfolgreich realisierten Mehrgenerationenprojektes „Generationenhof Landau“ an der Haardtstraße - eine eigene Sachbearbeiterstelle eingerichtet. Im „Wohnpark Am Ebenberg“ wurden Flächen für Baugemeinschaften reserviert. Seit dem Aufruf im Jahr 2012 haben sich dort 9 Baugemeinschaften erfolgreich zusammengetan. Der intensive Austausch unter den Mitgliedern fördert sowohl die Nachbarschaftsbildung als auch die architektonische und städtebauliche Qualität

→ Fazit 12

Insgesamt wurden in der Stadt Landau durch Baugemeinschaftsprojekte ca. 3,5 ha Baufläche beplant.

d. Dorfentwicklung

Auch wenn der Fokus der letzten Jahrzehnte auf der Bewältigung der Konversion lag und liegt, so wurde in den städtischen Gremien auch regelmäßig über die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile beraten. Nachfolgend werden unterschiedliche Ansätze beleuchtet.

Sanierungsgebiete: Beispiel Godramstein

Vom Frühjahr 1990 bis Herbst 1992 wurden die Vorbereitenden Untersuchung und die Beteiligungen durchgeführt sowie der Beschluss über die Sanierungssatzung gefasst. Im Jahr 2007 wurde ein Teil des Sanierungsgebietes und im Jahr 2010 der verbleibende Teil des Sanierungsgebietes aufgehoben.

In der Voruntersuchung wurden folgende Ziele für die Neuordnung definiert. Diese bezogen sich auf den Einzelhandel, die Infrastruktur, die Wohnnutzung, das Gewerbe, die Landwirtschaft, den Verkehr, Grün- und Freiflächen und die Gestaltung.

Bereits im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung zur Teilaufhebung im Jahr 2007 wurde festgestellt, dass der Sanierungsschwerpunkt im mittleren Abschnitt der Steingasse und in der Bornergasse im Bereich der Einmündung der Kellereigasse lag. Hier wurden Modernisierungen und Instandsetzungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung durchgeführt. Neben den Maßnahmen am Gebäudebestand kam die Neu-

gestaltung des (in den 1979er Jahren teilweise freigelegten) Dorfplatzes als zentrale Maßnahme im öffentlichen Raum hinzu.

Die 2007 noch bestehenden Missstandsflächen wurden in eine Prioritätenfolge gebracht. Dabei wurden vorrangig die historische bzw. ortsbildprägende Bedeutung des Baubestandes und die Erfordernisse des Denkmalschutzes, nachrangig die Entwicklungsperspektiven in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse und die zu erwartende Mitwirkung der Betroffenen zugrunde gelegt. Als Ergebnis blieben die Sanierungssatzung für die historische, als Baudenkmal ausgewiesene Hofstelle, Kirchgasse 16, die innerhalb der Denkmalzone „Steingasse“ gelegene Hofstelle Godramsteiner Hauptstraße 109 und die Steingasse 17 gültig.

Für die Kirchgasse 16 und Godramsteiner Hauptstraße 109 war 2010 im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zur Aufhebung der Restfläche nicht erkennbar, dass in absehbarer Zeit mit einer entsprechenden Sanierung zu rechnen wäre. Trotz intensiver Bemühungen entschieden sich die Eigentümer der Steingasse 17 gegen die Sanierung und für den Abriss und Neubau.

In der Rückschau wird deutlich, dass durch das Instrument der Sanierungsmaßnahme die öffentliche Maßnahme „Umgestaltung des Godramsteiner Dorfplatzes“ mit Hilfe von Städtebaufördermitteln erfolgreich umgesetzt werden konnte. Von den öffentlichen Maßnahmen ging jedoch nicht die erhoffte Anstoßwirkung für weitere private Maßnahmen aus. Nur wenige Eigentümer privater Objekte haben vom Angebot des Sanierungsrechtes Gebrauch gemacht.

Dorfentwicklungspläne / Dorferneuerung

In der Bauausschusssitzung vom 09.02.2010 wurde über Strategien und Instrumente für die Sicherung dörflicher Strukturen und die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen in den Stadtdörfern informiert. In der Vorlage heißt es zum Thema Dorferneuerungsprogramm:

„Die Dorferneuerung ist ein Förderinstrument des Landes zur Unterstützung der Gemeinden in ihrer strukturellen Entwicklung und damit Teil einer aktiven Strukturpolitik für den ländlichen Raum. Durch die Dorferneuerung soll eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung des Dorfes unterstützt und das Dorf als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Das Instrument der Dorferneuerung, das in zahlreichen Dörfern im Umfeld von Landau bereits erfolgreich angewendet wurde, wäre auch für die Problemlagen der Stadtteile von Landau das ideale Förderinstrument. Mit Verweis auf die im Wesentlichen den kreisfreien Städten zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln ist die Haltung des Landes aber weiterhin unverändert: Zugang zum Dorferneuerungsprogramm haben nur die kreisangehörigen Städten und Gemeinden.“

Die Empfehlung lautete daher:

- Erstellung eines Baulandkataster (Baulücken- und Leerstandskataster) zur systematischen Erfassung und Darstellung von Bau- und Nutzungspotenzialen in den Innenbereichen der Stadtteile.
- Prüfung auf dieser Basis, ob ein Sanierungsgebiet ein mögliches Instrument zur Fortentwicklung des Ortes ist.

Sanierungsgebiet Nußdorf

In der Sitzung vom 25. Mai 2010 hat der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs.3 BauGB für die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Ortskern Landau- Nußdorf“ gefasst. Anschließend erfolgte am 17. Juni 2010 die ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung.

Im Sommer 2011 wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtteil Nußdorf begonnen. Die Untersuchungen haben das Ziel, Kriterien für eine spätere Festlegung des Sanierungsgebietes nach BauGB zu ermitteln. Im September 2013 wurde das Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH (Darmstadt) von der Stadt Landau beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen fertig zu stellen und den Rahmenplan auszuarbeiten.

Aus der Analyse ergeben sich folgende Oberziele:

- Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion und verträglichen
- Mischnutzungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion und der lokal gewachsenen Wirtschaftsstruktur
- Stärkung und Ausbau der ortstypischen, touristischen Angebote

➔ *Nußdorf – Attraktiver Weinort für alle Generationen* ←

Ursprüngliches Ziel war es, eine aktive Förderung durch die Bündelung von Bundes-, Landes- und städtischen Mitteln zu erhalten. Dies war und ist jedoch nicht (mehr) möglich, da das Sanierungsprogramm in Rheinland-Pfalz ausläuft. Folglich wurde am 03.02.2015 der Satzungsbeschluss für ein vereinfachtes Sanierungsgebiet gefasst. D.h. die Grundstückseigentümer profitieren einzig von einer steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit als (letztem) Weg einer (indirekten) Förderung. Dies ist jedoch nur ein Anreiz für steuerzahlende Bevölkerungsteile. Der durchschnittliche Bewohner im Rentenalter etwa erhält somit keine oder nur unwesentliche Förderung. Auch Familien mit Kindern mit einem hauptsächlichen Verdiener und den damit verbundenen, bereits wirkenden Steuervorteilen profitieren aufgrund der bereits geringen Steuerlast kaum von den Vorteilen dieses Modells. Interessant ist das Modell aus Beobachtungen im Stadtgebiet noch für Bauträger, die Gebäude v.a. im Auftrag finanzstarker Käufer sanieren, die diese als Steuersparmodell erwerben. Die Wohnungen werden dann i.d.R. vermietet.

In den kommenden Jahren wird sich zeigen, ob die arbeitsintensive Vorbereitung des vereinfachten Sanierungsgebietes Früchte trägt. Die Erfahrungen aus den Sanierungsgebieten in der Innenstadt und des Sanierungsgebietes in Godramstein haben gezeigt, dass ohne eine aktive Ansprache der Betroffenen und die dauerhafte fachliche Begleitung des Sanierungsprozesses nur wenige Projekte von Seiten Privater realisiert werden konnten.

Nach dem Stadtdorf Nußdorf hat nun auch das Stadtdorf Arzheim einen Antrag auf Ausweisung eines Sanierungsgebietes gestellt (siehe Dorfmoderation).

Pilotprojekt - Initiatorenmodell im Stadtdorf Dammheim

Das 1700 m² große Anwesen von 1830 im Stadtdorf Dammheim, bestehend aus einem Herrenhaus, Scheunen und Stallungen, bedarf einer Umnutzung.

Für dieses Objekt wurde in der Stadt Landau das Pilotprojekt „Initiatorenmodell“ getestet. „Beim Initiatorenmodell entwickeln die Projektinitiatoren, Eigentümer von Grundstücken / Immobilien und ein Projektentwickler-Team, in wirtschaftlicher Vorleistung Planungskonzepte bis zur Baugenehmigung und in der Regel auch bis zur Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentumsanteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es tritt im Unterschied zur klassischen Investorenprojektentwicklung kein Bauträger auf, so dass die Makler- und Bauträgerverordnung nicht zur Anwendung gelangt.“

Das Anwesen soll unter größtmöglichem Erhalt vorhandener Baussubstanz saniert und umgenutzt werden. Häufig werden solche Anwesen von Bauträgern erworben, welche einen Großteil des Bestandes abreißen und damit einen Teil der Historie des Dorfes eliminieren.

Landau hat in den vergangenen zehn Jahren Erfahrungen mit Baugruppen gesammelt. Dieses Objekt wäre geeignet für eine Baugemeinschaft. In dem Gebäude sind derzeit fünf Wohnungseinheiten untergebracht. Acht Wohnungseinheiten, davon drei im Hauptgebäude, zwei im östlichen Nebengebäude und wiederum drei in der rückwärtigen Scheune, auf etwa 1.100 qm sowie 13 Stellplätze und einem elektrischen Tor mit Zufahrt zum Hof werden auf dem Grundstück hergestellt.

Bisher konnte dieses Konzept trotz professioneller Aufbereitung und Vermarktung aufgrund mangelnder Nachfrage nicht zum Tragen kommen.

Dorfmoderation

Die Analysen zur Baulandstrategie zeigen auf, dass es – wie bereits im Jahr 2010 thematisiert - in den Stadtdörfern einen Handlungsbedarf hinsichtlich der wachsenden Gebäudeleerstände und der zu erwartenden Leerstände aufgrund des Remanenzeffektes gibt und neue Ideen der Wohnraumversorgung gerade auch für ältere Dorfbewohner gefragt sind.

Das Ziel muss es sein Wohngebäude vor einem Leerstand zu bewahren und leerstehende Objekte möglichst schnell einer Wiedernutzung zuzuführen bzw. Grundstücke mit leer stehenden Gebäuden neu zu ordnen und zu entwickeln. Im Einzelfall müssen leer stehende Gebäude auch abgerissen werden, um eine Neuordnung mit angrenzenden Leerständen und Baulücken zu ermöglichen. Hierdurch kann ein Teil der Wohnraum-

nachfrage in den Bestand gelenkt werden und die lokale Identität sowie das Gemeinschaftsleben des Ortes gestärkt werden.

Mit Schreiben vom Mai 2015 hat Herr Oberbürgermeister Schlimmer Herrn Staatsminister Lewentz (Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur Rheinland-Pfalz) darauf hingewiesen, dass die klassischen Förderprogramme bei der Innenentwicklung der Stadtdörfer in der Stadt Landau in der Pfalz aus rein formellen Gründen nicht greifen (siehe Dorfentwicklungspläne). Als Lösungsansatz hat Herr Lewentz die Förderung eines langfristigen Moderationsprozesses in Aussicht gestellt.

Nun gilt es in enger Abstimmung mit dem Ministerium einen Förderantrag zu stellen, in dem die Ziele, Schwerpunkte, potenzielle Maßnahmen, Vorgehensweisen und Prioritätenfolge der Ortsteile dargelegt werden. Die Stadtverwaltung schlägt folgende Rangfolge vor:

2016	Arzheim
	Godramstein
2018	Queichheim
	Mörzheim
2020	Wollmesheim
	Mörlheim
2024	Dammheim
	Nußdorf (10 Jahre Sanierungsgebiet – Evaluation)

Die Dorfmoderation kann aufbauen auf Praxisbeispielen wie der Ortsgemeinde Martinshöhe, aber auch dem lokalen Projekt „stadt.weiter.bauen. – Perspektiven für Landau und die Region“.

→ Fazit 13

Ein Handlungsfeld der Zukunft ist die Wohnraumversorgung in den Dörfern als Teil eines funktionierenden Gemeinwesens.

In der Vergangenheit wurden einige Lösungswege angestoßen, die es in der Zukunft fortzuführen gilt.

e. „stadt.weiter.bauen. – Perspektiven für Landau und die Region“

Während der Landesgartenschau wurde das komplexe Thema der Stadtentwicklung sowohl mit Fachleuten als auch mit Besuchern der Landesgartenschau und Bürgern diskutiert. Zu den übergeordneten Themen

- „wohnen.zukunft.gestalten.“,
- „grün.stadt.wandeln.“,
- „stadt.land.vernetzen.“,
- „bestand.neu.leben.“,
- „landau.quer.denken.“

wurde eine Vielzahl an unterschiedlichen Veranstaltungen und Mitmachformaten angeboten und ausgetestet. So haben beim mit Landesmitteln des Programmes Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) geförderten Projekts „stadt.weiter. bau-

en.“ die Stadt Landau in Kooperation mit dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Zukunftsthemen der Stadtentwicklung Landaus mit seinen acht Stadtdörfern und der Region behandelt und Impulse dazu gesammelt.

In der aktuellen Rückschau kann festgehalten werden, dass es auf diese Weise gelang, verschiedenste Akteure in den Diskurs mitzunehmen. Eine Erkenntnis war auch, dass von den politischen Vertretern der Ortsteile dieses Angebot eher verhalten genutzt wurde - auch die eigens für die Ortsvorsteher angebotene Veranstaltung. Das Bewusstsein um die Potentiale und Herausforderungen ist durchaus vorhanden, jedoch scheint noch wenig präsent zu sein, dass auch die Akteure vor Ort einen entscheidenden Beitrag zu deren Bewältigung leisten können.

Die Stadtdörfer betreffend konnten folgende Thesen formuliert werden:

- Persönlich und unverwechselbar sein - die individuelle Stärken des jeweiligen Landauer Stadtdorfes heraus zu arbeiten und zu stärken, zu ergänzen wo nötig, schafft erkennbare regionale, lokale Identität und sichert dörfliche Strukturen auch in Zukunft.
- Klare Bekenntnisse von allen Akteuren sind notwendig: Innentwicklung vor Außenentwicklung, Qualität vor Quantität, Bündelung von Maßnahmen statt Gießkannenförderung - dafür müssen aber auch Instrumente entwickelt und Hilfe zur Selbsthilfe gegeben werden.
- Neue übergreifende Kooperationen suchen, lokale Kompetenzen finden: das Potential der Vernetzung liegt in den Menschen, auch in neuen Bewohnern, die für ihren Ort stehen.

In den kommenden Jahren soll der Diskussionsprozess verstetigt werden und Landau damit langfristig ein transparentes Instrument der bürgernahen Stadtentwicklung zur Verfügung stellen. Die im Zuge von stadt.weiter.bauen. erprobten und positiv bewerteten Beteiligungsformate können im Rahmen der Dorfmoderation erneut zum Einsatz kommen, weiter entwickelt und durch fehlende Formate ergänzt werden.

f. Wohnraumversorgungskonzept

Anfang des Jahres 2015 wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (INWIS) mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Ein Anlass war die Fragestellung, wie die Stadt Landau bezahlbaren/ preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

In der gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses und des Bauausschusses am 14.07.2015 wurden erste Ergebnisse vorgestellt:

- Bevölkerungsprognose: Wachstum um 5,2% bis 2030, ältere Haushalte ziehen zu, Familien mit jungen Kindern weg
- Wanderungsbewegungen (inkl. Asylbewerber)
- Entwicklung der Sozialwohnungen
- Auswertung Immoscout 24 zu Nachfrage und Angebot an Mietwohnungen

- Ausblick zum weiteren Vorgehen

In der gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses, des Bauausschusses und des Hauptausschusses am 01.12.2015 werden die nächsten Ergebnisse vorgestellt:

- Auswertung Immoscout 24 zu Nachfrage und Angebot an Einfamilienhäusern
- Ergebnisse der Expertengespräche
- Ergebnisse der Haushaltsbedarfsprognose
- Abgleich des Angebotes und der Nachfrage
- Ableitung von Thesen

In einem letzten Arbeitsschritt werden dann die bereits in Vorbereitung und Umsetzung befindlichen Strategien und Maßnahmen der Stadt Landau analysiert und mit den berechneten Bedarfen abgeglichen. Hierauf aufbauend werden – falls erforderlich – weitere Maßnahmen abgeleitet. Diese Ergebnisse werden den städtischen Gremien Anfang 2016 vorgestellt.