



# **NIEDERSCHRIFT**

**über die 1. gemeinsame Sitzung des Haupt-, Bau- und  
Sozialausschusses der Stadt Landau in der Pfalz  
am Dienstag, 01.12.2015,  
im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal**

Beginn: 17:00

Ende: 18:09



Anwesenheitsliste

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Bürgermeister

Thomas Hirsch

Beigeordnete/r

Rudi Klemm

Berichterstatter

Christine Baumstark

Claus Eisenstein

Michael Götz

Stefan Joritz

Christoph Kamplade

Mark Kieser

Annette Korz

Hans-Joachim Malo

Indra Schaperdoth

Hans Schlösser

ab 17.45 Uhr anwesend

Ulrike Sprengling

Irmgard Weis

Schriftführer/in

Kristina Bollinger

Marlen Müller

Heidi Berger



Doris Braun

Susanne Burgdörfer

Hermann Demmerle

Michael Dürphold

Rudi Eichhorn

Martina Erzberger-Ries

Wolfgang Freiermuth

Lukas Hartmann

Peter Heuberger

Susanne Höhlinger

Dr. Maximilian Ingenthron

Christian Kolain

Peter Lerch

Udo Lichtenthäler

ab 17:06 Uhr während des Vortrages von Frau Krüger

Bernhard Löffel

Stefan Maaß

Sophia Maroc

Dr. Gertraud Migl

Rolf Morio

Gerhard Mosebach

Günter Scharhag

Michael Scheid

Armin Schowalter

Magdalena Schwarzmüller

ab 17:55 Uhr abwesend

Jochen Silbernagel

ab 17:05 Uhr anwesend, während des Vortrages von Frau Krüger

Hans Peter Thiel

Dirk Vögeli



Monika Vogler

Jakob Wagner

Entschuldigt

Cyrus Bakhtari

Dr. Thomas Bals

Gisela Baumann

Christian Dawo entschuldigt

Klaus Eisold

Linda Klein

Verena Kuntz-Hüttmann

Aydin Tas

Vijayakumary Thaneeswaran

Tri Tin Vuong

Orhan Yilmaz



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Einwohnerfragestunde
2. Sachstand Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau in der Pfalz  
Vorlage: 610/392/2015
3. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)**

Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen von den anwesenden Einwohnern gestellt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Sachstand Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende begrüßte zu diesem Thema Frau Carolin Krüger M.Sc., die stellvertretende Leiterin der Kommunalberatung bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Frau Krüger erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation die Zwischenergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz. Auf die ausgeteilte Präsentation als Tischvorlage wird verwiesen. In der Stadt Landau kann insgesamt ein gering ausgeprägter Leerstand festgehalten werden, was auf den angespannten Markt hinweist. Im Eigenheim Bestandsangebot konnte seit dem Jahr 2008 eine immense Steigerung des Interesses beobachtet werden. Nach den Einschätzungen der Marktakteure liegt dies zum Teil daran, dass das Angebot im Neubau vergleichsweise gering war, insbesondere im Segment der bezahlbaren Angebote. Große Nachfrage besteht also nach bezahlbarem Eigenheim, mit einer „magischen Grenze“ bis zu 400.000 Euro. Beim Thema „Neubau von Eigentumswohnungen“ ist eine Marktsättigung erkennbar. Der langfristig errechnete Gesamtbedarf an ca. 2200 Wohnungen entspricht den Bauleistungen der Jahre 2010 bis 2013 und sollte sich für die Zukunft auch daran orientieren. In den einzelnen Teilmärkten hieße dies, den Bedarf an Eigentumswohnungen pro Jahr von 49 auf 28 WE zu senken und dafür die Teilmärkte Ein-/Zweifamilienhäuser (mit rd. 78 WE p.a.) und die Mietwohnungen (mit rd. 35 WE p.a.) zu erhöhen. Eine weitere wichtige Nachfragegruppe, welche auch künftig immer weiter an Bedeutung gewinnt ist die der älteren Haushalte. Hier wurde bis 2030 ein Bedarf von rund 1000 altersgerechten/barrierearm Wohnungen und rund 110 Wohnungen die dem Betreuten Wohnen zugeordnet werden können, ermittelt. Frau Krüger machte zum informierte zum Schluss, dass das Endergebnis des Wohnraumversorgungskonzeptes Anfang 2016 in den Gremien vorgestellt werden soll.

Im Anschluss bedankte sich der Vorsitzende bei Frau Krüger und regte die Mitglieder des Ausschusses zur Fragestellung an.

Ratsmitglied Frau Vogler fragte, was unter „Altenwohnung“ (Folie 19) zu verstehen ist.

Frau Krüger erklärte, dass dies Wohnungen aus den 70er/80er Jahren sind, welche damals den Ansprüchen des altersgerechten Wohnens gerecht wurden, dies heute aber nicht mehr der Fall ist.

Ratsmitglied Herr Freiermuth wollte wissen, inwieweit der Trend zu den Einpersonenhaushalten bei den Hochrechnungen mit eingeflossen ist und ob die Wohnfläche pro Person, welche in den letzten Jahren immer wieder gestiegen ist, ebenfalls mit hochgerechnet wurde.

Frau Krüger informierte, dass die Haushaltverkleinerungen berücksichtigt und auch im Konzept mit eingerechnet wurde. Die Wohnflächenerhöhung pro Person wurde nicht berücksichtigt, da immer mit Wohneinheiten gerechnet wird. Dass der Trend zur größeren Wohnungen übergeht ist bekannt und wird in die Empfehlungen bei den einzelnen Teilsegmenten einfließen.

Ratsmitglied Frau Migl merkte an, dass ihr bei der Präsentation der bezahlbare Wohnraum zu kurz kam.

Frau Krüger machte deutlich, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum definitiv da ist. Heute ist sie speziell auf den bezahlbaren Wohnraum im Eigenheim eingegangen, da der Mietwohnungsbau in der Sitzung im Juni vorgestellt wurde.

Ratsmitglied Herr Heuberger fragte, ob der demografische Wandel auch thematisiert wird beim Wohnraumversorgungskonzept.



Frau Krüger teilte mit, dass dies selbstverständlich ein großes Thema ist. Wie die Prognose bereits gezeigt hat, sind gerade bei den über 65 Jährigen deutliche Zuwächse zu erwarten und man sollte überlegen, wie man auch im Eigenheimsegment Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen schafft.

Ratsmitglied Herr Löffel wollte wissen, wie die Miet- und Eigentumswohnungen berechnet wurden bzw. wie differenziert wurde.

Frau Krüger informierte, dass man Daten aus IS24 und vom Gutachterausschuss übermittelt wurden. Was an den Zahlen leider noch nicht erkennbar ist, ob die Eigentumswohnungen direkt vom Eigentümer bewohnt oder sogar vermietet werden. Im Bereich hochpreisiger Neubaueigentumswohnungen, ist eine Marktsättigung erreicht.

Ratsmitglied Herr Löffel fragte weiter, ob man ungefähr sagen kann, wieviel barrierefreie Maßnahmen nach DIN 18040 in der letzten Zeit genehmigt wurden.

Herr Kamplade verneinte dies. Über barrierefreie Maßnahmen liegt dem Stadtbauamt keine Statistik vor. Dies müsste aus den einzelnen Baugenehmigungen herausgezogen werden.

Auf Anfrage von Ratsmitglied Herr Lerch, ob die Prognosen des Büro's InWIS aus der Vergangenheit evaluiert wurden und der Realität entsprochen haben antwortete Frau Krüger, dass bei Berechnungen in anderen Kommunen bisher immer gute Erfahrungen gemacht wurden.

Ratsmitglied Herr Wagner wies darauf hin, dass sich nach seinem Kenntnisstand ca. 1000 Personen auf der Warteliste für städtische Wohnungen beim Gebäudemanagement befinden. Er fragte demnach wie es sein kann, dass bis 2030 lediglich ein Bedarf an 563 Wohneinheiten errechnet wurde.

Herr Bürgermeister Hirsch informierte, dass die Liste tatsächlich mehr Personen umfasst. Allerdings ist die Wertigkeit nicht zu greifen, da viele sich vor Jahren gemeldet, aber nie abgemeldet haben. Deshalb erstellte man dieses Wohnraumversorgungskonzept um konkrete Zahlen zu erhalten.

Ratsmitglied Herr Wagner fragte weiter, mit wie vielen Personen man pro Wohneinheit rechnet.

Frau Krüger erklärte, dass dies unterschiedlich ist. Es wird starker Bedarf an Singlehaushalten, aber auch bei größeren Wohnungen für Familien gesehen. Bei den 563 Wohneinheiten verbergen sich unterschiedliche Nachfragegruppen.

Herr Kamplade fügte ergänzend hinzu, dass man heute im Durchschnitt mit 2,0 Personen pro Wohneinheit rechnet und in 15 Jahren nur noch mit ca. 1,87. Bei der Ermittlung der Flächenpotentiale zum Wohnungsbedarf wurde auch die Wohnflächenentwicklung berücksichtigt. Vor 15 Jahren ist man zum Beispiel noch von 35 m<sup>2</sup> für einen Einpersonenhaushalt ausgegangen. Aktuell sind es bereits 45 m<sup>2</sup>.

Ratsmitglied Frau Braun fragte, wer bei den Expertengesprächen mit herangezogen wurde. Außerdem erschließt sich ihr nicht, wie man auf einen Bedarf von 1240 WE an Ein-/Zweifamilienhäuser kommt, wenn sich doch –wie erläutert- die Haushaltsgrößen eher verringern. Dies deckt sich auch nicht mit dem Bedarf an günstigem Wohnraum.

Frau Krüger informierte, dass man stets mit unterschiedlichen Akteuren wie Finanzierungsinstituten, Immobilienmaklern und diverse Wohnungsanbietern in Kontakt steht um sich zu vergewissern, ob die errechneten Analysen so bestätigt werden können. Frau Krüger wies außerdem darauf hin, dass der Bedarf an günstigem Wohnraum parallel zu den Ein-/Zweifamilienhaushalten existiert.

Ratsmitglied Frau Migl erkundigte sich, ob die Besonderheiten von Landau berücksichtigt wurden. Dass es sich um eine Studentenstadt handelt und auch zum Beispiel im Einzugsgebiet des Pflzklinikums liegt, wo man Einrichtungen für psychisch kranke Menschen benötigen könnte.



Frau Krüger bejahte dies. Deshalb wurde auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Landau speziell errechnet um genau diese Spezifika noch stärker zu berücksichtigen.

Ratsmitglied Herr Hartmann merkte an, dass er über die Vorstellung in dieser Sitzung sehr enttäuscht ist. Im Sommer noch sprach man von einem hohen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen. Das was er heute gehört hat, hört sich für ihn allerdings eher wie ein politisch in Auftrag gegebenes Versorgungskonzept an, damit es exakt der politischen Richtung entspricht.

Der Vorsitzende versicherte, dass es keinen politischen Auftrag gibt und sich außerdem ein seriöses Büro wie InWIS darauf auch niemals einlassen würde.

Frau Krüger bestätigte diese Aussagen. Sie machte auch nochmal deutlich, dass der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum definitiv da ist. Er bezieht sich jedoch nicht nur auf die Mietwohnungen.

Auf Anfrage von Ratsmitglied Herrn Wagner erklärte Frau Krüger, dass lediglich die Hits auf der Homepage Immobilienscout gezählt und aufgezeigt wurden. Apps von oder Ähnliches wurde nicht berücksichtigt.

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthron ist der Meinung, dass bei der Folie 12 eine detaillierte Differenzierung in der rechten Spalte erforderlich ist, da die Empfehlungen hier nicht deutlich werden. Außerdem sollte beim endgültigen Konzept die Dringlichkeit in jedem Segment ergänzt werden.

Frau Krüger sicherte dies zu. Im Konzept selbst werden Wohntypen und Gruppen detailliert vorgestellt.

Ratsmitglied Frau Maroc kann nicht nachvollziehen, wie Eigenheime für Einzelpersonen mit dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gleichgesetzt werden können. Für sie stellt ein Eigenheim für eine einzelne Person eher Luxus dar. Frau Maroc fragte auch, ob der Bedarf bzgl. der Flüchtlingssituation neu berechnet wird.

Frau Krüger erklärte, dass man diese Situation gesondert betrachten muss, da dieser Bedarf auf längere Sicht schwer einzuschätzen ist.

Der Vorsitzende fügte hinzu, dass die Flüchtlingssituation im Wesentlichen über den privaten Bereich abgedeckt wird.

Frau Follenius-Büssow fragte, ob auch Fluktuationen zwischen den einzelnen Wohnformen (Eigentums-, Mietwohnungen etc.) eingeflossen sind.

Frau Krüger bestätigte, dass dies immer ein Thema ist. Deshalb ist auch bereits angesprochene die Fluktuationsreserve empfehlenswert.

Der Vorsitzende bedankte sich bei Frau Krüger für die bisherige Arbeit und die Vorstellung in dieser Sitzung. Der Verwaltung ist es besonders wichtig, dass am Ende eine vernünftige Bewertung herauskommt um allen Menschen eine gute Wohnperspektive bieten zu können.

Die Mitglieder des Haupt-, Bau- und Sozialausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)**

Verschiedenes

**Information zur Stadtratssitzung am 15.12.2015**

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass am 15.12.2015 die Vereidigung des neuen Oberbürgermeisters stattfindet. Demnach wird die Sitzung des Stadtrats zuvor bereits ab 16:00 Uhr tagen. Die Vereidigung beginnt um 19:00 Uhr im alten Kaufhaus.

Ratsmitglied Herr Hartmann kündigte für die genannte Stadtratssitzung eine Resolution zu den Studierendenprotesten an.

Die Mitglieder des Ausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Die Niederschrift über die 1. Sitzung des Haupt-, Bau- und Sozialausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 01.12.2015 umfasst 2 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 15.

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Marlen Müller  
Schriftführerin