



Sitzungsvorlage
600/081/2016

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 11.02.2016	Aktenzeichen: 60-L		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.02.2016	Vorberatung N	
Haupt-, Bau-, Sozial- und Werksausschuss GML	23.02.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	01.03.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumversorgungskonzept für Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz (Anlage) mit den aus der Wohnungsmarktanalyse von 2015 herausgearbeiteten Handlungsfeldern, wohnungspolitischen Zielen und Maßnahmenvorschlägen wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen.

Begründung:

Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten und Immobilienkosten in Landau, den Erkenntnissen aus der Baulandstrategie insbesondere im Hinblick auf begrenzt verfügbare Siedlungsflächenressourcen sowie der Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum in Landau zu sichern und zu schaffen wurde Ende 2014 das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) mit der Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse und eines Wohnraumversorgungskonzeptes für Landau beauftragt. Innerhalb der rund ein Jahr andauernden Bearbeitungszeit wurden die Analyseergebnisse sowie die hieraus abgeleiteten Handlungsfelder, wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmenvorschläge laufend im Rahmen einer dezernatsübergreifenden Lenkungsgruppe in der Verwaltung abgestimmt und Arbeitsstände der Untersuchungen in zwei gemeinsamen Sitzungen des Bau- und Sozialausschusses im Juli bzw. Dezember 2015 präsentiert.

Das Wohnraumversorgungskonzept baut auf einer Analyse des Wohnungsmarktes zum Stichtag 31.12.2014, einer Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 (ebenfalls basierend auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2014) sowie einer detaillierten Bewertung der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten und im Rahmen der Baulandstrategie aktuell untersuchten Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet auf. Es arbeitet wohnungspolitische Handlungsfelder heraus, berechnet konkrete Zielzahlen für die Siedlungsflächenbereitstellung und den Wohnungsneubau und formuliert Maßnahmenvorschläge zur Unterstützung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Landau. Die Wohnungsmarktanalyse und das Wohnraumversorgungskonzept bilden die Grundlage für die „Initiative Landau baut Zukunft“, die die hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger auch in den nächsten 15 Jahren in der Stadt und den acht Landauer Ortsteilen erhalten und weiter verbessern soll.

Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030

Die Stadt Landau in der Pfalz verzeichnete zwischen 2000 und 2011 einen Bevölkerungszuwachs um ca. 6,8 Prozent auf rund 44.000 Einwohner. Zwischen 2011 und 2014 betrug der jährliche Zuwachs über 300 Personen, so dass in der Stadt Ende 2014 erstmals über 45.000 Menschen lebten. Auch bei Herausrechnen der statistischen Effekte im Zusammenhang mit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ist der stete Bevölkerungszuwachs – verursacht durch deutliche Wanderungsgewinne – über mehr als zehn Jahre ein klares Indiz für die Attraktivität des Wohnstandortes Landau und Erklärung dafür, dass Landau 2014 als eine von vier „Schwarmstädten“ in Rheinland-Pfalz eingestuft wurde.

Um die zukünftige Nachfrage und die unterschiedlichen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, wurde zu Beginn der Untersuchungen eine Bevölkerungsprognose für Landau erstellt, die die spezifischen demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt sowie aktuelle Wanderungsbewegungen berücksichtigt. Die Zunahme der Studierenden in der Stadt, die Zuwanderung der 50-60-jährigen auch aus Gebieten außerhalb der Pfalz gerade in den letzten Jahren sowie die Abwanderung der sogenannten „Gründungshaushalte“, also u.a. der jungen Familien in das Umland zwecks Eigentumbildung sind wesentliche Einflussfaktoren für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Die im Jahr 2015 deutlich angestiegene Zahl der Flüchtlinge konnte in der Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt werden, führt aber in der Tendenz zu noch höheren Steigerungszahlen.

Ausgehend vom Stichtag 31.12.2014 (also ohne Berücksichtigung der Zuwanderung durch Flüchtlinge im Jahr 2015) wird in einer Trendvariante ein **Bevölkerungszuwachs bis 2030 um 5,2 Prozent auf dann knapp 47.400 Einwohner (Hauptwohnsitz)** berechnet. In einer oberen Variante wird abgeleitet aus dem Referenzzeitraum von 2011 bis 2014, in dem die Bevölkerung der Stadt Landau überdurchschnittlich gewachsen ist, sogar von einem Wachstum um rund 10 Prozent auf dann rund 49.600 Einwohner (Hauptwohnsitze) ausgegangen. Da zum Zeitpunkt der Berechnungen unter anderem aufgrund stagnierender Studierendenzahlen in den kommenden Jahren sowie der allgemeinen demografischen Rahmenbedingungen davon auszugehen war, dass die Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre nicht repräsentativ ist für die künftigen Jahre, wurde die Trendvariante als Basis für die weiteren Untersuchungen angenommen. Demnach wird auch die Bevölkerung in Landau aufgrund geringer Geburtenraten älter werden, die Anzahl älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird steigen, während die Anzahl der 20- bis unter 30 jährigen aufgrund der Studierenden in der Stadt auf vergleichsweise hohem Niveau bleiben wird. Der Bevölkerungszuwachs wird sich besonders in der Altersgruppe der 30- bis unter 40-Jährigen zeigen, wenn es gelingt, einen Teil der Studierenden in der Stadt zu halten, die dann zur Gruppe der Wohneigentumbildner zu zählen sind und bei einem entsprechenden Angebot stärker an Landau gebunden werden können.

Wohnungsbedarfe bis 2030

Auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung der (bundesweiten) Haushaltsgrößenentwicklung auf unter zwei Personen pro Haushalt wurde für Landau bis 2030 ein Zuwachs von rund 2.150 Haushalten prognostiziert. Um hieraus den zukünftigen Wohnungsbedarf ableiten zu können, müssen der vorhandene Gebäudeleerstand sowie der Ersatzbedarf (abgängige / abgerissene / umgenutzte Wohnungen in den nächsten 15 Jahren) mit berücksichtigt werden. Rechnet man diese Zahlen zusammen und nimmt man zusätzlich an, dass Gebäude, die aufgrund des Alters oder des Gesundheitszustandes ihrer Bewohner zunächst leer stehen, zeitnah wieder für Wohnzwecke genutzt werden (sog. „Remanenzadressen“), ergibt sich **ein Bedarf an Baufertigstellungen bis 2030 von rund 2.450 Wohnungen**. Dieser Bedarf teilt sich circa hälftig auf in die Segmente Einfamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser (1.175 Wohneinheiten) und Mehrfamilienhäuser (1.275 Wohneinheiten).

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose macht auch Aussagen darüber, in welcher Intensität und mit welcher Priorisierung der Wohnungsbau in den nächsten Jahren erfolgen sollte: mit einer Bauleistung von durchschnittlich 164 Wohnungen pro Jahr soll in den nächsten 5 Jahren ein Niveau erreicht werden, das sogar noch etwas über den Wohnungsneubautätigkeiten der letzten Jahre (ca. 150 Wohnungen im Jahr) liegt. In den Folgejahren könnte die Bautätigkeit etwas reduziert werden, um den Bedarf zu decken, auf rund 146 Wohnungen im Jahr durchschnittlich.

Aufgrund des hohen aktuellen Nachfrageüberhangs im Bereich der bezahlbaren Mietwohnungen muss der Schwerpunkt in den nächsten Jahren deutlich auf dem Mietwohnungsbau liegen – rund zwei Drittel der Bauleistung sollte diesem Segment zugeordnet werden. Mit Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingszahlen dürfte dieser Anteil sogar noch etwas höher liegen. Aufgrund des hohen Zuwachses sogenannter „Gründungshaushalte“ ab 2020, also Haushalten mit Erwachsenen zwischen 30 und 40 Jahren (Steigerung um 40 Prozent) sollte sich dann das Verhältnis umkehren und die Mehrzahl der Bautätigkeiten im Bereich der Einfamilienhäuser erfolgen.

Flächenverfügbarkeiten und Baulandentwicklung

Im Rahmen der Baulandstrategie wurden auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes 2010 derzeit noch verfügbare Wohnbauflächenreserven im gesamten Stadtgebiet in einer Größenordnung von rund 38 Hektar ermittelt, auf denen in den nächsten 15 Jahren nach Einschätzung der Verwaltung rund 1.250 Wohnungen / Häuser gebaut werden können, also rund die Hälfte des vorausgerechneten Bedarfs. **Hieraus ergibt sich ein erweiterter Wohnbauflächenbedarf von 45 bis 65 Hektar (je nach baulicher Dichte) bzw. rund 1.200 Wohneinheiten bis 2030.**

Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass die Baulandaktivierung in der Stadt Landau eine der großen Zukunftsaufgaben bleiben wird. Das Wohnraumversorgungskonzept arbeitet deutlich heraus, dass die nächsten Jahre dazu genutzt werden müssen, nach der Konversion und in Fortführung der Bodenpolitik im Rahmen der Baulandstrategie weitere Siedlungsflächen im Stadtgebiet zu entwickeln. Aufgrund der genannten Größenordnung wird dies aus Sicht der Verwaltung nur erfolgreich sein, wenn auch größere zusammenhängende Flächen entwickelt werden und wenn analog der Konversionsmaßnahmen die Stadt oder eine stadtnahe Gesellschaft Eigentümer der Entwicklungsflächen wird und somit bedarfsorientiert Baugrundstücke vergeben kann. Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt zudem bei der Grundstücksvergabe darauf zu achten, dass verstärkt einkommensschwache Haushalte, der Mittelstand sowie sog. Schwellenhaushalte in den Genuss von Wohnungen bzw. Bauland kommen. Entsprechend müssen gerade in den nächsten Jahren Flächen entwickelt werden, auf denen auch Geschosswohnungsbau denkbar ist und das Prinzip der Konzeptvergaben, also die Grundstücksvergabe nach inhaltlichen Kriterien, und nicht ausschließlich nach dem Höchstpreisgebot, muss weiterhin gelten.

Strategische Ausrichtung der Landauer Wohnungspolitik

Aus den dargestellten Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse werden neben den Aussagen zur Baulandentwicklung und den Wohnungsbauzielzahlen der nächsten Jahre die folgenden wohnungspolitischen Schwerpunkte für Landau herausgearbeitet:

- Steigerung des sozialen Wohnungsbaus,
- Sicherung preiswerter Wohnungen im Bestand,
- Stärkung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau mit begrenztem Mietpreis sowie
- Befriedigung der endogenen Nachfrage nach bezahlbaren Eigenheimformen zur Eigentumsbildung sog. „Schwellenhaushalte“.

Der Fokus der kommenden Jahre sollte damit auf der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sowie für den Mittelstand mit sog. „Schwellenhaushalten“ liegen. Das bedeutet nicht, dass nicht auch einkommensstärkere Haushalte adäquate Wohnungsangebote in Landau finden müssen – sie sind ebenso wichtig für ein funktionierendes Gemeinwesen. Der Fokus der staatlichen Einflussnahme sollte allerdings nicht vorrangig auf diesem Bereich liegen, weil sich diese Personenkreise wie in der Vergangenheit auch eigenständig mit Wohnungen versorgen können.

Handlungsfelder für den Landauer Wohnungsmarkt – „Instrumentenbaukasten“

Das Wohnraumversorgungskonzept arbeitet in den Handlungsfeldern

- Bezahlbarer Wohnraum,
- Barrierearmer Wohnungsneubau,
- Bestandspflege /-nutzung,
- Monitoring,
- Wohnen im Dorf und
- Akteure

eine Vielzahl an Maßnahmenvorschlägen heraus, deren Verstetigung für Landau wichtig ist oder die die bisherigen Aktivitäten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzen können.

Beispielhaft für die Verstetigung von Maßnahmen seien hier genannt:

- Im Handlungsfeld „Barrierearmer Wohnungsneubau“ die bauliche Entwicklung innerstädtischer Brachen: Diese wurde gerade in den letzten Jahren intensiv vorangetrieben. Bei den Arealen an der Haardtstraße, entlang der Queich in der östlichen Innenstadt, dem Wohnpark Am Ebenberg oder entlang der Annweiler Straße handelt es sich allesamt um innerstädtische Flächen, die brach lagen oder untergenutzt waren. Dort sind in den letzten Jahren mehrere hundert Wohnungen entstanden.
- Im Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“ die Förderung von Wohnprojekten für Studenten sowie von Baugemeinschaften: Mehrere Flächen in der Stadt konnten für studentisches Wohnen mit mehreren hundert Wohnungen entwickelt werden. An der Haardtstraße und im Wohnpark Am Ebenberg haben Baugemeinschaften mehrere Hektar Bauland zum Verkehrswert ohne Preisaufschläge von der Stadt zur Verfügung gestellt bekommen.
- Im Handlungsfeld „Wohnen im Dorf“ die Initiierung des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“: Mit dem Modellprojekt ist es gelungen, einen Entwicklungsprozess für die Landauer Stadtdörfer in Gang zu setzen, der neben dem Erhalt der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur die Baulandbereitstellung sowie einen bedarfsgerechten Wohnungsbau in den Dörfern als Handlungsschwerpunkte haben wird.

Eine sinnvolle Ergänzung bisheriger wohnungspolitischer Aktivitäten der Stadt können folgende Maßnahmen sein:

- Im Handlungsfeld „Akteure“ die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung zur Errichtung von bezahlbarem Wohnungsbau. Auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird verwiesen. Das Wohnraumversorgungskonzept stellt anhand von Beispielen aus anderen Kommunen unterschiedliche Möglichkeiten der Organisation dar, wie die Stadt über eine Beteiligung in einer Wohnungsbaugesellschaft einen aktiveren Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen kann.
- Im Handlungsfeld „Wohnungsneubau“ die Ausweisung weiterer Siedlungsbereiche für den Wohnungsbau. Auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird verwiesen.
- Im Handlungsfeld „Monitoring“ die Verstetigung der Wohnungsmarktbeobachtungen unter Steuerung der Landauer Stadtverwaltung mit einer Evaluation der gesetzten Zielzahlen und der Einführung eines Wohnungsmarktberichtes für Landau alle drei Jahre.
- Im Handlungsfeld „Bestandspflege“ die Gründung eines „Landauer Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ mit Einrichtung eines „Runden Tisch“ mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft einschließlich der zukünftigen Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung. Besonderer Fokus sollte hier auf der barrierefreien bzw. barrierearmen Ertüchtigung und Modernisierung von Bestandsimmobilien liegen, bei denen in den Stadtteilen, aber zunehmend auch in Teilen der Kernstadt altersbedingt Eigentümerwechsel bevorstehen und für die Konzepte zu entwickeln sind, damit dieser Immobilienbestand auch zukünftigen Vorstellungen an das Wohnen entspricht oder Räume schafft für zeitgemäße, neue Wohnkonzepte in Bestandsumgebung. Wohnformen für Senioren sollten einen weiteren Schwerpunkt der Arbeit bilden, um dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit zu geben, bis ins hohe Alter in vertrauter Umgebung, z.B. den Stadtdörfern zu wohnen.

Das Wohnraumversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch

Das Wohnraumversorgungskonzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden. Es handelt sich hierbei um ein informelles Planungsinstrument, das aber für die formelle Bauleitplanung sowie die Instrumente des Besonderen Städtebaurechtes von hoher Relevanz ist. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung bekommen die Belange des Wohnens bzw. der Wohnraumversorgung ein besonderes Gewicht, zum Beispiel gegenüber den Belangen der Landwirtschaft oder des Bodenschutzes. Auch sieht der § 165 BauGB für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches mit seinen weitreichenden bodenpolitischen Folgewirkungen in der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten, der mit dem Wohnraumversorgungskonzept herausgearbeitet wurde, einen öffentlichen Belang zum Wohl der Allgemeinheit, der den Einsatz dieses städtebaulichen Instrumentariums rechtfertigen kann.

Auswirkung:

Keine

Anlagen:

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Landau in der Pfalz – **wird nachgereicht**

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Sozialamt

Gebäudemanagement

BGM

Schlusszeichnung:

