



Sitzungsvorlage
600/082/2016

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:

Initiative Landau baut Zukunft

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt aufbauend auf dem Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Landau die „Initiative Landau baut Zukunft“.

Schlüsselmaßnahmen dieser Initiative sind

- der Beschluss der im Wohnraumversorgungskonzept herausgearbeiteten und auf der Baulandstrategie basierenden wohnungspolitischen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- die Mitarbeit im landesweiten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz“,
- das Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ als Moderationsprozess für die weitere Entwicklung der Ortsteile,
- die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung,
- die Fortsetzung und Forcierung der Vermarktung von städtischen bzw. von der Stadt entwickelten Baugrundstücken auch nach sozialen Kriterien sowie
- die Sicherung und Entwicklung von weiteren Siedlungsflächen zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs bis 2030.

Begründung:

Wohnraumstrategie für Landau

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstückspreisen und Immobilienkosten in Landau, den Ergebnissen der Baulandstrategie und der Erkenntnis, dass die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Landau eine der großen Herausforderungen der Zukunft ist, 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 beauftragt. Aufbauend auf einer Analyse des Landauer Wohnungsmarktes, einer Bevölkerungsprognose für

Landau für das Jahr 2030 sowie einer intensiven Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Baulandstrategie herausgearbeiteten vorhanden und aktivierbaren Wohnbauflächenpotenzialen im Stadtgebiet werden wohnungspolitische Handlungsfelder, Zielzahlen und konkrete Maßnahmenvorschläge als zukunftsweisende Wohnraumstrategie zum Beschluss vorgelegt. Sie 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 verbessern soll.

In der vorliegenden Studie wird der Stadt Landau in einer mittleren Trendvariante ein Bevölkerungswachstum um 5,2 Prozent bezogen auf das Basisdatum 31.12.2014 auf rund 47.400 Einwohner (Hauptwohnsitze) im Jahr 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Haushaltsentwicklung und vorhandener Gebäuderessourcen (Leerstände) löst diese Entwicklung im Prognosezeitraum einen Wohnungsbedarf im Neubau von insgesamt rund 2.450 Wohnungen auf einer Fläche von 80 bis 100 Hektar (je nach Bebauungsdichte) aus. Die Wohnungstypen sollen sich zu 56 Prozent auf den Ein- und Zweifamilienhausbau und zu 44 Prozent auf den Geschosswohnungsbau (44%) verteilen. Dies entspricht einer Wohnungsbautätigkeit von durchschnittlich über 150 Wohnungen pro Jahr. Allein bis 2020 werden knapp 1.000 Wohnungen benötigt, zu etwa einem Drittel im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und zu zwei Dritteln im Geschosswohnungsbau.

Im Rahmen der Baulandstrategie wurden auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes 2010 derzeit noch verfügbare Wohnbauflächenreserven im gesamten Stadtgebiet in einer Größenordnung von 38 Hektar ermittelt, auf denen bis 2030 1.250 Wohnungen / Häuser zu einem überwiegenden Anteil im verdichteten Wohnungsbau (Wohnpark Am Ebenberg, ehemalige Bahnflächen) errichtet werden können. Weitere 20 Hektar Bruttofläche, die im gültigen Flächennutzungsplan bzw. im Rahmen der Untersuchungen zur Baulandstrategie als potenzielle Wohnbauflächen herausgearbeitet wurden, sind aus Sicht der Verwaltung auch bis 2030 nicht aktivierbar, weil Eigentümerinteressen entgegenstehen oder planungsrechtliche Restriktionen bestehen.

Aus diesen Zahlen ergibt sich ein erweiterter Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 45 bis 65 Hektar bzw. rund 1.200 Wohneinheiten bis 2030, für die weitere Siedlungsflächen im Stadtgebiet ausgewiesen werden müssen.

Neben der quantitativen Analyse und Ableitung von Wohnungsbauzielzahlen sind die qualitative Analyse des Wohnungsmarktes sowie ein hieraus abgeleiteter „Instrumentenbaukasten“ Kernelemente des Wohnraumversorgungskonzeptes. In den sechs Handlungsfeldern

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

wurden eine Vielzahl an Maßnahmen herausgearbeitet, deren Verstetigung auch künftig für Landau wichtig ist oder die die bisherigen Aktivitäten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzen können. Beispielhaft seien hier genannt:

- 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.
- Die Förderung des sozialen/ bezahlbaren Wohnungsbaus sowie von Baugemeinschaften und Wohnprojekten: 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 und Wohnprojekte mehrere Hektar Bauland zum Verkehrswert ohne Preisauflschläge von der Stadt zur Verfügung gestellt bekommen. Aktuell laufen städtische Grundstücksvergabeverfahren mit der Maßgabe, die Grundstücke nach festen Quoten mit Wohnungen zu bebauen, die nach den Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes gefördert werden.

- Die Stärkung der Landauer Stadtdörfer als attraktive Wohnstandorte: Mit dem Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ 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.
- Die Förderung der Investorenvielfalt: Seit Jahren verfolgt die Stadt Landau den Grundsatz, stadteigene Baugrundstücke öffentlich auszuschreiben. Hierdurch ist es gelungen, eine Vielzahl an Investoren, die zumeist in der Region verwurzelt sind, für Bauprojekte zu gewinnen und einen „Wohnungsbau von der Stange“ zu vermeiden. Das Ergebnis ist ein breiter Mix unterschiedlicher Wohnungsangebote vom verdichteten Reihenhausbau über Studentenwohnungen bis hin zu hochwertigen Eigentumswohnungen.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz

Am 15. Dezember 2015 verabschiedeten das Land Rheinland-Pfalz, die Architektenkammer, das Bauforum und der Baugewerbeverband Rheinland-Pfalz, der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, der Deutsche Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz, der Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz sowie die vier rheinland-pfälzischen „Schwarmstädte“ Mainz, Trier, Speyer und Landau ein Memorandum „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“, das insbesondere dazu beitragen soll,

- mehr bezahlbaren Wohnraum im Land zu schaffen,
- bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und sozialverträglich weiterzuentwickeln,
- dabei innovatives und nachhaltiges Planen und Bauen im Sinne einer qualitätsvollen Baukultur zu sichern und
- eine sozial ausgewogene Durchmischung der Wohnquartiere in den rheinland-pfälzischen Kommunen zu erhalten und zu stärken.

Vier Arbeitsgruppen sollen zu den Themenfeldern „Wohnraumförderung“, „günstiges, flexibles und schnelles Bauen“, „Baulandaktivierung“ und „Wohnungsmarkt-beobachtungen“ konkrete Maßnahmen im Sinne des Bündnisses herausarbeiten und mit „best-practice-Beispielen“ untermauern, zu einem breiten Wissenstransfer zwischen den Akteuren am Wohnungsmarkt beitragen und lokale Bündnisse bei ihrer Arbeit unterstützen. Die Stadt Landau wird an allen vier Arbeitsgruppen teilnehmen und so die Erkenntnisse aus den Arbeitsgruppen direkt in das Verwaltungshandeln der Stadt Landau einspeisen können. Zudem ist am 28. April 2016 eine Regionalveranstaltung des Bündnisses in Landau geplant, bei der insbesondere die vorhandenen Förderprogramme zur Unterstützung von bezahlbarem Wohnungsbau einer breiten Fachöffentlichkeit vorgestellt werden sollen. Zahlreiche Praxisbeispiele aus Landau, wie zum Beispiel der Baugruppenprozess im Wohnpark Am Ebenberg oder die unterschiedlichen Konzeptvergaben der vergangenen Monate, sollen aufzeigen, wie die Programme der Landeswohnraumförderung sinnvoll genutzt werden können und ein Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Landau geleistet werden kann. Die Veranstaltung ist eingebunden in den inzwischen zwei Jahre andauernden Stadtentwicklungsprozess „stadt.weiter.bauen.“. Dies soll auch zur Initiierung eines örtlichen Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Landau dienen.

Weiterentwicklung der Stadtdörfer mit dem Modellprojekt „Kommune der Zukunft“

Im Januar 2016 hat der Rat der Stadt Landau beschlossen, einen Förderantrag für das Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ beim Land zu stellen. Im Rahmen dieses Modellprojektes sollen in einem dreijährigen Moderationsprozess Zukunftsfragen der Landauer Stadtteile bearbeitet werden und nach Möglichkeit Schlüsselmaßnahmen und Schlüsselprojekte als Antworten auf diese Fragen herausgearbeitet werden. Ein wesentliches Thema hierbei wird der Zusammenhalt des dörflichen Gemeinwesens sein, das aufgrund allgemeiner demografischer Veränderungen besonderen Herausforderungen ausgesetzt sein wird. Durch die Nähe zu Landau verstehen sich die Stadtdörfer als Teil der Stadt und nutzen deren Infrastruktur. Gleichzeitig definieren sie sich aber auch als selbstbewusste Dörfer mit einem eigenständigen Charakter und Gemeinwesen. Wie sollen die Dörfer in 20 Jahren aussehen? Wieviel „Dorf“ wird bleiben? Wieviel Neubaugebiete sind verträglich? Wie kann das Wohnen im Dorf auch für alte Menschen ohne Familienanschluss attraktiv bleiben? Wie kann die Grundversorgung sichergestellt werden? Das sind alles Fragen rund um das Themenfeld „Wohnen und Bauen“, die im Rahmen des Modellprojektes maßgeblich aus den Dörfern heraus beantwortet werden sollen. Sie stellen letztlich auch wichtige Grundlagen für die Wohnraumstrategie dar, im Rahmen derer festzulegen ist, wie die Verteilung künftiger Wohnungsbedarfe zwischen Kernstadt und Dörfern oder auch in den jeweiligen Ortslagen in den nächsten Jahren aussehen könnte.

Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung als neuer Akteur am Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktanalyse und das Wohnraumversorgungskonzept haben die kleinteilige Eigentümerstruktur am Landauer Wohnungsmarkt herausgearbeitet, die es für die Stadt schwierig macht, im Bestand entscheidend Einfluss für mehr bezahlbaren Wohnraum geltend zu machen. Auch im Neubau lag der Investitionsschwerpunkt der letzten Jahre im hochpreisigen Wohnungsbau. Neu gebaute Wohnungen wurden nicht als Mietwohnungen mit mäßigem Mietzins auf dem Markt angeboten, sondern von Kapitalanlegern selbst genutzt oder tendenziell hochpreisig vermietet. Im Handlungsfeld „Akteure“ des Wohnraumversorgungskonzeptes wird deshalb auch herausgearbeitet, dass der initiierte Baugruppenprozess in Landau fortgeführt werden sollte, da er für Schwellenhaushalte die Möglichkeit bietet, selbst genutztes Wohneigentum zu moderaten Preisen zu bilden. Als eine weitere, wichtige Möglichkeit der Einflussnahme gerade im bezahlbaren Mietwohnungsbau wird die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung dargestellt. Der Bau städtischer Wohnungen ist in der Vergangenheit daran gescheitert, dass aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Landau und unter Berücksichtigung der Haushaltsauflagen als KEF-Kommune andere Prioritäten mit den begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzierungsmitteln gesetzt werden mussten. Darüber hinaus ist der Wohnungsbestand des GML von derzeit 262 Wohnungen zu gering, um hieraus eigenständig und ohne Fremdkapital liquide Mittel für Investitionen in nennenswertem Umfang zu generieren.

Deswegen ist die Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft geplant, in die von Seiten der Stadt die bisherigen städtischen Wohnungen und von Seiten stadtnaher Gesellschaften sowie eventuell auch über Bürgeranleihen Kapital zur Schaffung weiterer Wohnungen eingebracht wird. Mit diesem Modell kann dem Schutzbedürfnis bisheriger städtischer Mieter ebenso Rechnung getragen werden, wie dem Kreditlimit im städtischen Haushalt. Auch hinsichtlich personalvertretungsrechtlicher Belange ergeben sich wenige Veränderungen, da das Gebäudemanagement (GML) auch künftig mit der Verwaltung der Bestandswohnungen betraut werden soll.

Vermarktung von städtischen Baugrundstücken über Konzeptvergaben

Die Stadt Landau verfolgt seit Beginn der Konversion in den 1990er Jahren eine preisdämpfende Bodenpolitik. Städtische Grundstücke werden zum Verkehrswert verkauft. Die Vergabeentscheidung erfolgt in der Regel nach inhaltlichen Kriterien und nicht nach dem höchsten Preisgebot.

Mit dem Wohnpark Am Ebenberg befindet sich die letzte ehemals militärisch genutzte Brachfläche in der (überwiegend) wohnbaulichen Entwicklung. Aktuell werden 2,8 Hektar vermarktet, auf denen rund 250 Wohnungen / Eigenheime errichtet werden können. Zuschlagskriterien sind neben dem Kaufpreis zu einem überwiegenden Anteil städtebauliche, soziale und ökologische Kriterien, das heißt, auch in der Kaserne werden die Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisgebot sondern im Sinne einer Konzeptvergabe verkauft. Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass die wohnbauliche Entwicklung im Wohnpark Am Ebenberg bis 2020 abgeschlossen sein wird.

Die Baulandstrategie hat in den letzten drei Jahren zu einer spürbaren Reduzierung der Baulücken in der Stadt beigetragen. Von 349 im Jahr 2011 erfassten Baulücken sind derzeit noch etwas über 200 übrig geblieben. Im Kernstadtgebiet gibt es nur noch wenige innerstädtische Entwicklungspotenziale. Die letzte größere zusammenhängende Fläche ist das ehemalige Bahngelände nördlich des Hauptbahnhofes. Dort steht die Verwaltung in Verhandlung mit dem Grundstückseigentümer zum Kauf der insgesamt rund 3,5 Hektar großen Fläche. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan D7a hat der Rat der Stadt Landau bereits in seiner Sitzung am 23.05.2000 die Entwicklung eines Wohngebietes beschlossen. 120 - 150 Wohneinheiten könnten auf dem Areal in den nächsten Jahren errichtet werden und somit das letzte bebaubare Konversionsareal im Stadtgebiet füllen.

Nimmt man sämtliche Flächenpotenziale im Stadtgebiet zusammen, stehen einschließlich der beiden genannten großen Entwicklungsareale in der Innenstadt (Wohnpark und Bahnfläche) für die nächsten Jahre noch rund 19,3 Hektar Bauland bzw. Bauerwartungsland zur Verfügung. Hinzu kommen 8,5 Hektar in den Stadtteilen. Rechnet man alle Baulandpotenziale in der Stadt zusammen und vergleicht diese mit dem prognostizierten Bedarf, wird schnell deutlich, dass es mittelfristig zusätzlicher Entwicklungsmaßnahmen bedarf, um den prognostizierten Wohnungsbedarf der nächsten Jahre zu decken.

Entwicklung weiterer Siedlungsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2030

Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass mittelfristig weitere 45 bis 65 Hektar Bauland entwickelt werden müssen, um dem Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Landau gerecht werden zu können. Der Flächennutzungsplan der Stadt Landau ist demnach im Bereich „Siedlungsflächenentwicklung“ umfassend fortzuschreiben. Mehr noch als in der Vergangenheit soll die Baulandentwicklung in städtischer Eigenregie erfolgen. Um diese strategische Zukunftsaufgabe aktiv und nachhaltig bewältigen zu können, bedarf es ergänzender Organisationsstrukturen in der Verwaltung, die mittelfristig in einer Baulandentwicklungsgesellschaft münden können.

Bis 2030 lassen sich im Stadtgebiet aktuellen Schätzungen zufolge rund 38 Hektar für rund 1.250 Wohnungen bzw. Häuser auf vorhandenen Baulandreserven realisieren. Knapp die Hälfte dieser Flächen befinden sich in den Stadtteilen, sie können nicht weiter erhöht werden, ohne funktionierende Dorfstrukturen nachhaltig zu gefährden. Der verbleibende Bedarf von rund 1.200 Wohneinheiten kann nicht dezentral in der Kernstadt abgedeckt werden. Vielmehr sollte nach dem Vorbild der großen Konversionsmaßnahmen im Quartier Vauban und im Wohnpark Am Ebenberg, wo 500 bzw. 900 Wohnungen entstanden sind bzw. entstehen werden, ein neuer Stadtteil entwickelt werden, der mit vorhandenen Siedlungsstrukturen verknüpft ist.

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten geprüft, in welchen Bereichen der Stadt Entwicklungen dieser Größenordnung denkbar wären. Während im Osten der Stadt die Gewerbeentwicklung im Vordergrund steht und durch die BAB 65, die Bahntrassen und das Trinkwasserschutzgebiet erhebliche Restriktionen bestehen, begrenzt am südlichen Stadtrand das Naturschutzgebiet Ebenberg die Siedlungsentwicklung. Am nördlichen Stadtrand verhindert die B10 eine weitere Siedlungsentwicklung, so dass eine größere Stadterweiterung nur am westlichen Stadtrand sinnvoll erscheint.

Um bei größeren Stadterweiterungen eine städtebauliche Neuordnung zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zeitnah vorzubereiten und zügig durchzuführen sowie um Bodenspekulationen zu vermeiden und frühzeitig mit den Eigentümern in Grunderwerbsverhandlungen einzusteigen, schlägt die Verwaltung vor, hierfür ähnlich wie im Rahmen der Konversion in den frühen 1990er Jahren die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. §165 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch zu beschließen.

Auswirkung:

keine

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Finanzverwaltung
Gebäudemanagement
BGM

Schlusszeichnung:

