



NIEDERSCHRIFT

**über die 1. Sitzung des gemeinsamen Haupt-, Bau-, Sozial-
und Werksausschusses des Gebäudemanagements der Stadt**

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 23.02.2016,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 20:15



Anwesenheitsliste

SPD

Dr. Hannes Kopf

Vertreter von Frau Vogler

Arbeitnehmervertreter

Katharina Jung

Integrationsbeauftragte

Elena Schwahn

Seniorenbeauftragte

Ulrike Sprengling

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Jürgen Bibus

Stefan Joritz

Mark Kieser

Martin Messemer

Indra Schaperdoth

Hans Schlösser

Roland Schneider

Sonstige

Bernhard Anslinger

Dr. Thomas Bals

Pascal Baum



Heidi Berger

Doris Braun

Susanne Burgdörfer

Gernot Cadorin

Claudio Ceccarelli

Christian Dawo

Hermann Demmerle

Jürgen Doll

Michael Dürphold

Bernhard Eck

Rudi Eichhorn

Klaus Eisold

Martina Erzberger-Ries

Wolfgang Freiermuth

Heike Frey

Wolfgang Gauer

Michael Götz

Peter Heuberger

Susanne Höhlinger

Frau Höhlinger nahm während der laufenden Sitzung im
Zuhörerbereich Platz

Klaus Huber

Dr. Maximilian Ingenthron

Peter Kaiser

Christoph Kamplade

Rudi Klemm

Christian Kolain

Verena Kuntz-Hüttmann

Prof. Peter Leiner



Peter Lerch

Udo Lichtenthäler

Bernhard Löffel

Florian Maier

Vertretung für Herrn Thiel

Hans-Joachim Malo

Sophia Maroc

Ramona Menzel

Dr. Gertraud Migl

Rolf Morio

ab 17:26 Uhr anwesend (während des Vortrages von Frau Krüger)

Gerhard Mosebach

Michael Niedermeier

Günter Scharhag

Michael Scheid

Jan Marco Scherer

Heinz Schmitt

Armin Schowalter

Magdalena Schwarzmüller

Jörg Seitz

Jochen Silbernagel

Aydin Tas

Dirk Vögeli

Tri Tin Vuong

Jakob Wagner

Schriftführer/in

Kristina Bollinger

Marlen Müller



Entschuldigt

Sonstige

Heinz Arbitter	Entschuldigt
Gisela Baumann	Entschuldigt
Lukas Hartmann	Entschuldigt
Stefan Maaß	Entschuldigt
Vijayakumary Thaneeswaran	Entschuldigt
Hans Peter Thiel	Entschuldigt
Monika Vogler	vertreten durch Dr. Kopf
Orhan Yilmaz	



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumversorgungskonzept für Landau in der Pfalz
Vorlage: 600/081/2016
3. Initiative Landau baut Zukunft
Vorlage: 600/082/2016
- 3.1. Initiative Landau baut Zukunft - Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft und
Vorbereitung einer Baulandentwicklungsgesellschaft
Vorlage: 200/219/2016
- 3.2. Initiative Landau baut Zukunft -
Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141
Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landau
Vorlage: 610/405/2016
4. Prozess "stadt.weiter.bauen." - mündlicher Sachstandsbericht



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin aus Landau Südwest äußerte sich schockiert über den Presseartikel in der Rheinpfalz am 20.02.2016 zum Thema „Initiative Landau baut Zukunft“.

Der Vorsitzende unterbrach sie mit dem Hinweis, dass dieses Thema auf der Tagesordnung steht und dazu demnach kein Beitrag in der Einwohnerfragestunde möglich ist. Dies dient dazu, dass die Ausschussmitglieder unbefangen beraten können. In der heutigen Sitzung gehe es lediglich darum, eine grundsätzliche Möglichkeit zu erörtern, wie die Stadt Landau weiterentwickelt werden kann. Sollte der Stadtrat dem am 01.03. so zustimmen, würde ein Verfahren beginnen, in dem es noch Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung geben wird.

Ein weiterer Einwohner regte an, die Einwohnerfragestunde in Bürgerfragestunde umzubenennen, da es auch Bürgerbeteiligung heißt und nicht Einwohnerbürgerbeteiligung.

Der Vorsitzende bedankte sich für diese Anregung, teilte jedoch mit, dass das Gesetz diese Namensgebung vorgibt.

Die Mitglieder des Ausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumversorgungskonzept für Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage des Stadtbauamtes vom 11.02.2016 ein, auf welche verwiesen wird. Er merkte an, dass es keinen besseren Zeitpunkt zur Erstellung eines solchen Konzeptes hätte geben können, da es die Grundlage für die „Initiative Landau baut Zukunft“ bildet, welche die Wohn- und Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Landau in den nächsten 15 Jahren weiter verbessern soll. Angesichts der drängenden Zeit wird man in dieser Sitzung demnach nicht nur Informationen bieten, sondern auch mögliche Handlungsoptionen diskutieren. Er informierte, dass die Themen der gemeinsamen Sitzung heute vorberaten werden. Die endgültige Abstimmung der Tagesordnungspunkte werde im Stadtrat am 01.03.2016 erfolgen. Zur Vorstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes begrüßte er Frau Carolin Krüger M.Sc., die stellvertretende Leiterin der Kommunalberatung bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH und übergab ihr das Wort.

Frau Krüger erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz. Auf die ausgeteilte Präsentation als Tischvorlage wird verwiesen. Folgende wohnungspolitische Ziele für Landau konnten aufgrund der vorgestellten Analysen abgeleitet werden:

- Steigerung des sozialen Wohnungsbaus
- Sicherung preiswerter Wohnungen im Bestand
- Bereitstellung von Wohnbauland
- Stärkung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau mit begrenztem Mietpreis
- Befriedigung der endogenen Nachfrage, auch nach bezahlbaren Eigenheimformen zur Eigentumsbildung

Für die genannten Ziele schlägt das Büro folgende Maßnahmen für Landau vor:

- Schaffung von Wohnbauland für einen prognostizierten Neubaubedarf von durchschnittlich ca. 150 WE pro Jahr
- Fortentwicklung der Baulandstrategie zu einer Wohnraumstrategie
- Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen
- Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von Baugebieten
- Förderung der Investorenvielfalt
- Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die städtebauliche Konzeption für neue Baugebiete
- Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung des (sozialen) Mietwohnungsneubaus
- Unterstützung von Investoren bei der Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben
- Steigerung des sozialen Wohnungsbaus mittels Quotierung bei Neubauf Flächen
- Prüfung einer aktiveren Rolle der Stadt bei der Baulandentwicklung und beim Wohnungsneubau (zum Beispiel durch Wohnungsunternehmen mit städtischer Beteiligung)
- Neudefinition des Umgangs mit Erbbaurechten, ggf. Schaffung von neuen Erbbaurechtsmodellen
- Zielgruppengerechter, barrierearmer Wohnungsneubau
- Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand
- Förderung der Dorfentwicklung
- Verstetigung der Wohnungsmarktbeobachtung



Der Vorsitzende bedankte sich im Anschluss für diesen Vortrag und regte die Ausschussmitglieder dazu an, fachliche Fragen an Frau Krüger zu stellen. Im Anschluss daran könne jede Fraktion ihr Statement zum Konzept abgeben.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, ob Frau Krüger konkrete Beispiele nennen kann, in welchen Städten, in jüngster Vergangenheit, Wohnungsunternehmen mit städtischer Beteiligung gegründet wurden.

Frau Krüger teilte mit, dass sie leider keine konkreten Beispiele nennen kann. Allerdings wird dieses Thema in einigen Kommunen ebenfalls diskutiert.

Ratsmitglied Herr Eisold fragte, warum auf Folie 9 ein Bedarf von 1.177 EZFH genannt wurde und auf Folie 8 keine Rede von diesem Bedarf im Bereich der Handlungsfelder ist. Außerdem wollte er wissen, ob man bei den Studenten bedacht hat, dass sie gar nicht in Landau bleiben können, da sie hier keine Stellen bekommen. Herr Eisold fragte auch, ob die neu angedachten Flächen in Landau-Südwest bereits beim Flächenpotenzial auf Folie 10 mit eingerechnet wurden.

Frau Krüger antwortete, dass die Handlungsfelder (auf Folie 8) nicht mehr in einzelne Teilsegmente untergliedert wurden. Der Bedarf an EZFH spiegelt sich jedoch in dem Handlungsfeld „bezahlbarer Wohnraum“ wieder. Was die Studierenden angeht wäre die Empfehlung, entsprechende Wohnangebote bereitzustellen um zu verhindern, dass sie in die Region abwandern. Durch entsprechende Angebote kann man vielleicht erreichen, dass sie bleiben und zu ihren Arbeitsstätten pendeln. Ein Teil der Absolventen wird außerdem auch Stellen in Landau finden oder hier eine Familie gründen. Bei den Flächenpotenzialen auf Folie 10 sind 2510 WE fachlich geeignet, davon können jedoch nach Einschätzung der Stadtverwaltung nur 43 % aktiviert werden.

Ratsmitglied Herr Freiermuth fragte, was der Minimalwert der Bevölkerungsprognose wäre, würde sich eine wirtschaftliche Rezession andeuten. InWIS nannte nur die Trendvariante von 5,2 % und die obere Grenze von 10,01 %.

Frau Krüger teilte mit, dass man dann von der Nullvariante spricht. Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Landau ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde. Sie bildet lediglich ein statistisches Modell ab, um zu verdeutlichen wie sich die Stadt nur aufgrund von natürlichen Faktoren – der Geburten und Sterbefälle – entwickeln würde. Die Bevölkerung von Landau würde dann aufgrund des Sterbeüberschusses zurückgehen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl wollte wissen, ob InWIS auch das statistische Bundesamt als Quelle mit herangezogen hat. Dort wurde für den Zeitraum 2008 – 2060 prognostiziert, dass die Bevölkerung von 82 Million auf 60 Millionen abnehmen soll.

Frau Krüger erklärte zunächst, dass man den gesamten Bundestrend nicht mit dem einer Stadt vergleichen kann. Außerdem wurde für Landau lediglich bis 2030 prognostiziert. Wichtig ist die Wohnungsmarktentwicklung kontinuierlich zu beobachten. Alle 3 bis 5 Jahre sollten die tatsächliche Entwicklung und die Prognose miteinander verglichen werden. Aus dem Bundestrend könne nicht für jede Region die selbe Entwicklung abgeleitet werden. Die Bevölkerungsentwicklung wird auch in Zukunft regional sehr unterschiedlich sein.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl merkte an, dass bei der Präsentation der Bedarf an sozialem Wohnungsbau nicht so deutlich rauszuhören war, wie im Konzept angegeben. Außerdem kann sie sich die neu angedachten Flächen auf der Wollmesheimer Höhe auch nicht als Fläche für den sozialen Wohnungsbau vorstellen. Sie fragte, ob dies bei Flächenentwicklungen berücksichtigt wird.

Frau Krüger bestätigte, dass gerade bei der Suche nach Flächen im sozialen Wohnungsbau das Baulandpreisniveau berücksichtigt werden muss. Inwieweit Einzelflächen in der Stadt sich für sozialen Wohnungsbau eignen, müssen weitere Untersuchungen zeigen.



Ratsmitglied Frau Dr. Migl berichtete außerdem, dass es sehr wohl Kommunale Wohnungsbauunternehmen mit 100 %iger Beteiligung gibt. Sie nannte die Stadt Neustadt als positives Beispiel.

Frau Krüger stellte klar, dass sich die Frage von Ratsmitglied Herrn Lerch auf die Neugründung von städtischen Wohnungsbauunternehmen bezogen hatte und hier konnte sie eben keine Beispiele nennen, da es in den letzten Jahren keine Neugründungen gab.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler wollte wissen, ob die Nachfrage und das Angebot ausschließlich durch Immobilienscout ausgewertet wurden.

Frau Krüger informierte, dass Immobilienscout eine wichtige jedoch nicht die einzige Datenbasis ist. Mit Immobilienscout verschafft sich InWIS zunächst einen ersten Überblick in den einzelnen Teilssegmenten. Diese Ergebnisse werden dann in den Expertengesprächen rückgekoppelt.

Ratsmitglied Herr Vögeli fragte, ob auch untersucht wurde, welche Leute nach Landau kommen und warum sie in die Stadt ziehen.

Frau Krüger wies diesbezüglich auf die Darstellung „Veränderung der Altersgruppen 2014 – 2030“ (Seite 80 im Konzept) hin, woran man gut erkennen kann, welche Personengruppen nach Landau kommen.

Herr Dawo merkte an, dass der Begriff „barrierearm“ zu schwach formuliert wurde und erkundigte sich, ob man die Barrierefreiheit im Konzept nicht stärker verankern könnte.

Frau Krüger erklärte, dass das Problem darin liegt, dass barrierefreie Wohnungen über die Vorgaben der Landesbauordnung definiert sind, es jedoch keine Festlegung für eine barrierearme Wohnung existiert. Im Gegensatz zum Neubau, wo Barrierefreiheit leicht umgesetzt werden kann, kann man im Bestand aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umbauen. Daher spricht man im Wohnungsbestand von einer Barrierearmut. Um den Begriff besser fassen zu können, wurden im Konzept mögliche Kriterien für den barrierearmen Wohnraum hinterlegt.

Ratsmitglied Frau Schwarzmüller fragte, ab wann ein Haushalt als „einkommensschwach“ zählt.

Frau Krüger teilte mit, dass ein Haushalt als einkommensschwach gilt, wenn er unterhalb der definierten Armutsgefährdungsquote liegt. In Deutschland zählen dazu neben den Empfängern von Wohngeld oder von staatlichen Mindestsicherungsleistungen, auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine der aufgeführten Leistungen erhalten. Sie nannte eine Beispielrechnung (aus dem Jahr 2011) aus Nordrhein-Westfalen, wo ein Haushalt als einkommensschwach bzw. armutsgefährdet gilt, wenn er über ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens verfügte. Das mittlere Einkommen eines Single-Haushalts betrug damals 1.388 EUR. Somit wurde die Schwelle zur Armutsgefährdung (60%) bei 833 EUR erreicht.

Im Anschluss an die Fragerunde fragte der Vorsitzende die Mitglieder des Ausschusses, ob Statements der jeweiligen Fraktionen gewünscht sind, oder ob man diese erst in der kommenden Sitzung des Stadtrates mitteilen möchte.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl äußerte den Wunsch, ihr Statement in dieser Sitzung abzugeben.

Aufgrund des Wunsches von Frau Migl wurde festgelegt, dass alle Fraktionen ihre Statements abgeben.

Ratsmitglied Herr Lerch äußerte sich positiv zum vorgelegten Konzept. Es handelt sich dabei um eine gute Ausgangsgrundlage für die nächsten Schritte in mittel- und langfristiger Sicht.



Ratsmitglied Herr Dr. Kopf signalisierte ebenfalls Zustimmung für die SPD-Stadtratsfraktion. Das Wohnraumversorgungskonzept dient als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung. Außerdem ist es eine wichtige Argumentationsgrundlage um die Verbandsregion Rhein-Neckar und die ADD zu überzeugen, dass die Stadt Landau einen größeren Wohnbauflächenbedarf hat als man bisher angenommen hat. Die große Herausforderung für die Stadt wird die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft in einer passenden Rechtsform sein.

Ratsmitglied Frau Braun teilte für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit, dass das Wohnraumversorgungskonzept ein wichtiges Instrument für die Stadt Landau ist. Allerdings ziehen sie einen anderen Schluss aus dem Konzept. Die Fraktion ist der Meinung, dass das Wachstum der Stadt Landau auch durchaus durch die Bautätigkeiten im Konversionsgelände entstanden ist. Ohne diese wäre die Bevölkerung nicht so stark gewachsen. Außerdem sehen sie einen deutlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, wozu es jedoch an Flächen fehlt. Die angedachte Fläche im Westen der Kernstadt wäre für Mehrfamilienhäuser mit bezahlbaren Wohnungen wohl kaum geeignet und der Bedarf an Einfamilienhäuser ist ihrer Meinung nach gedeckt. Mit den Flächen würde man also eine Nachfrage schaffen, die man nicht braucht.

Ratsmitglied Herr Freiermuth stellte daraufhin klar, dass nicht die Stadt den Bedarf bzw. die Nachfrage generiert, sondern sich dieser Faktor automatisch ergibt. Wie man an der wirtschaftlichen Entwicklung eindeutig erkennen kann, siedeln sich Firmen gerne in Landau an und für solche Menschen wird zum Beispiel Wohnraum benötigt. Außerdem studieren in Landau zur Zeit über 7000 Personen. Grundsätzlich ist das Wohnraumversorgungskonzept also sehr zu begrüßen. Zufriedenstellend ist auch, dass der Wohnbauflächenbedarf in den Ortsteilen durch das Konzept nochmals belegt wurde. Herr Freiermuth bekräftigte auch das angedachte Konzept zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Mit hälftiger städtischer Beteiligung kann man sich bei der FWG gut anfreunden. Kritisch hätte man ein Konzept in rein kommunaler Hand gesehen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl teilte mit, dass Pfeffer & Salz die Datengrundlage über Immobilienscout sehr skeptisch sieht und der Prognosezeitraum von 15 Jahren zu kurz gewählt ist. Die demografische Entwicklung, die langfristig –auch für Landau– einen Wachstumsrückgang bedeutet, ist im Konzept nicht enthalten. Außerdem fehlt die Bürgerbeteiligung. Von daher kann diesem Prozess wie er vorgesehen ist, nicht zugestimmt werden. Die Folgerungen, die im Wohnraumversorgungskonzept geschlossen wurden, sind ihrer Meinung nach zu kurz gegriffen, da der Nachholbedarf im sozialen Wohnungsbau nicht entsprechend abgebildet worden ist. Insofern können die Zahlen und die Folgerungen auch nicht nachvollzogen werden. Frau Dr. Migl machte außerdem deutlich, dass sowohl die Ausweisung der angedachten Flächen im Westen der Kernstadt nicht für gut empfunden und die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit nur hälftiger städtischer Beteiligung ebenfalls abgelehnt wird.

Der Vorsitzende bedankte sich im Anschluss für die umfangreichen Statements und wies nochmals daraufhin, dass die endgültige Beschlussfassung des Wohnraumversorgungskonzeptes in der kommenden Stadtratssitzung am 01.03.2016 erfolgt.

Die Mitglieder des Ausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Initiative Landau baut Zukunft

Der Vorsitzende informierte zu Beginn des Tagesordnungspunktes, dass der zunehmende Druck auf den Wohnungsmarkt die neue Stadtspitze dazu veranlasst hat, aus den Erkenntnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes, konzeptionelle Schlüsse zu ziehen, welche nun in der gemeinsamen Sitzungen vorgestellt werden sollen. Zunächst geht es um die Verabschiedung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit konkreten wohn- und sozialpolitischen Handlungsfeldern.

Außerdem geht es um die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung. Vor dem Hintergrund der Haushaltssituation sind 100 % städtische Einflussnahme nicht möglich. Um auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig agieren zu können, braucht man Millionenbeträge, die man selbst einbringen müsste. Dies scheidet jedoch aufgrund der Kreditaufnahmebeschränkung durch die ADD und an den bisher noch nicht abgearbeiteten Investitionen, welche in enger Konkurrenz zum sozialen Wohnungsbau stehen (zum Beispiel die Investitionen in Schulen und Kindergärten) aus. Das angedachte Konstrukt entspricht ungefähr dem, was bei der Gründung der Energie Südwest AG angewandt wurde und in diesem Fall kann man von der Schaffung eines Erfolgsmodells sprechen.

Ein weiterer Handlungspunkt ist die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen im größeren Umfang. Von dem zusätzlichen Bedarf von rund 2.500 Wohneinheiten können allenfalls die Hälfte auf den noch verfügbaren Flächenreserven gebaut werden. Für 1.250 Wohneinheiten fehlt es an Flächenpotenzialen. Demnach ist es zwingend notwendig größere Flächen im Stadtgebiet und in den Stadtdörfern in den Blick zu nehmen. In diesem Zusammenhang wird auch die Gründung einer städtischen Baulandentwicklungsgesellschaft geprüft, weil diese herausragende Aufgabe angemessene Organisations- und Finanzstrukturen benötigt.

Gleichzeitig wird die Stadt die Vermarktung städtischer Flächen weiter forcieren und Baugrundstücke auch nach sozialen Kriterien vergeben.

Im Maßnahmenpaket ist außerdem die Mitarbeit im landesweiten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ enthalten, dem die Stadt Landau im Dezember 2015 beigetreten ist. Die dort erlangten Kenntnisse sollen direkt in das Verwaltungshandeln, eine Art „Landauer Bündnis für bezahlbares Wohnen“ eingespeist werden. In diesem Zusammenhang erwähnte er auch das bereits auf den Weg gebrachte Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ als weitere Maßnahme.

Der Vorsitzende zeigte Verständnis dafür, dass es für den Einen oder Anderen vielleicht zu schnell gehen mag, allerdings habe man nun auch eine gute Grundlage, auf der sich nun schnell Beschlüsse fassen lassen. Er stellte klar, dass in der Stadtratssitzung am 01.03.2016 nicht der Startschuss für ein in Stein gemeißeltes Vorgehen gegeben wird, sondern der Startschuss für eine Herangehensweise in deren Rahmen selbstverständlich auch Bürgerbeteiligungsinstrumente zum Einsatz kommen.

Im Anschluss daran wies der Vorsitzende auf § 22 der Gemeindeordnung hin und bat alle Ausschussmitglieder, bei denen Selbst- oder Fremdbetroffenheit vorliegt, sich in den Zuhörerbereich zu begeben, da sie in dem Fall sowohl von der Beratung als auch von der Beschlussfassung ausgeschlossen wären. Sollte es Unklarheiten geben, würde Herr Joritz beratend zur Verfügung stehen.

Daraufhin verließen die Herren Vögeli und Silbernagel den Beratungsraum und begaben sich in den Zuhörerbereich.

Der Vorsitzende teilte außerdem mit, dass man die folgenden Tagesordnungspunkte (3, 3.1. und 3.2.) zusammen beraten werde.

Herr Kamplade erläuterte, wie die potenzielle Siedlungsfläche im Westen der Kernstadt zustande gekommen ist. Die Verwaltung hat in den letzten Monaten intensiv geprüft, in welchen Bereichen der Stadt Siedlungsentwicklungen dieser Größenordnungen denkbar wären. Während im Norden der Stadt die B10 eine weitere Siedlungsentwicklung verhindert, begrenzt am südlichen Stadtrand das Naturschutzgebiet Ebenberg die Entwicklung. Im Osten der Stadt steht die Gewerbeentwicklung im



Vordergrund und durch die Autobahn A65, die Bahntrassen und das Trinkwasserschutzgebiet bestehen erhebliche Restriktionen. Eine größere Stadterweiterung erscheint somit nur am westlichen Kernstadtrand als sinnvoll. Diese Bereiche sind keineswegs nur für Ein- oder Zweifamilienhäuser vorstellbar. Man kann sich durchaus in einigen Bereichen verdichtete Wohnformen vorstellen, wie sie auch beispielsweise im Lazarettgarten oder entlang der Raimund-Huber-Straße vorzufinden sind.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, ob der Rat die 500 Wohneinheiten in den Stadtdörfern als Selbstverpflichtung der Verwaltung verstehen kann.

Der Vorsitzende merkte an, dass die Verwaltung kein Problem damit hat, dieses Thema noch als Selbstverpflichtung mit aufzunehmen. Somit wird auch deutlich, dass sich das Thema nicht nur auf die Kernstadt, sondern auch auf die Stadtteile bezieht.

Auf Anfrage von Ratsmitglied Herr Eisold, erläuterte Herr Kamplade nochmals detailliert, wie die fachlich geeigneten Flächenpotenziale zustande gekommen sind. Rechnerisch hätte die Stadt genügend Flächen zur Verfügung, davon sind jedoch optimistisch gesehen nur 43 % in den kommenden 15 Jahren realisierbar. Bei den Untersuchungen hat sich ergeben, dass es bei den verfügbaren Flächenpotenzialen einen Überhang an potenziellen Flächen für Einfamilienhausbebauung gibt. Es bestehen jedoch auch große verfügbare Flächenpotenziale (Bahn, Konversion, Annweiler Straße etc.), welche sich für den Mehrfamilienhausbau eignen. Dennoch benötigt die Stadt erhebliche weitere Flächen, um den Bedarf zu decken. Die jetzt ausgewiesenen Siedlungsflächen bieten verschiedenen Möglichkeiten der Bebauung und sind durch diese Flexibilität besonders geeignet je nach Bedarf reagieren zu können. Die Rechenwerte beziehen sich auf das Bruttowohnbauland, das heißt dort kommen Abzüge für Ausgleichs-, Grün- und Verkehrsflächen, Park- und Spielplätze etc. hinzu, so dass 50 % der Flächen Nettowohnbauland werden könnten.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler war nicht einverstanden mit dieser Vorgehensweise. Er wollte wissen, warum man nicht erst die Bestandsflächen entwickelt und im zweiten Schritt neue Flächen ausweist.

Der Vorsitzende stellte klar, dass die Bestandsflächen in naher Zukunft bereits entwickelt werden. Man ist bereits in der Vorbereitung. Was die weiteren Siedlungsflächen angeht ist, möchte die Stadt lediglich in die vorbereitenden Untersuchungen gehen um evtl. in 5 Jahre weiter entwickeln zu können.

Herr Kamplade ergänzte, dass Beschlüsse für die Entwicklung der Südstadt bereits in den Jahren 1990 und 1992 gefasst wurden.

Ratsmitglied Herr Freiermuth fragte, ob es richtig ist, dass in den Siedlungsflächen der westlichen Kernstadt Keltengräber vorhanden sind.

Herr Schneider bestätigte, dass Fundstellen bekannt sind. Näheres werde man bei den weiteren Untersuchungen herausfinden.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte, ob man bei der Auswahl der Fläche die möglichen Infrastrukturmaßnahmen mit bedacht hat (Schulanbau etc.). Ihrer Meinung nach wäre es besser die Dörfer wachsen zu lassen anstelle der Kernstadt.

Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass diese Themen in den vorbereitenden Untersuchungen angegangen werden und man derzeit noch keine Angaben machen kann.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl erkundigte sich weiter, wie genau die Aufstellung (Beteiligung der Gremien etc.) bei einer hälftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft aussehen soll.



Der Vorsitzende wiederholte, dass das angedachte Konstrukt ungefähr dem der Energie Südwest AG entspricht. Dort gibt es einen Aufsichtsrat mit städtischen Gremienvertretern. In ähnlicher Weise wäre dies auch bei einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung vorgesehen.

Im Anschluss an die Fragerunde appellierte der Vorsitzende für Statements aus den Fraktionen.

Ratsmitglied Herr Lerch signalisierte für die CDU-Stadtratsfraktion seine Zustimmung für alle vorgebrachten Punkte. Durch die Schlüsselmaßnahmen werden alle wesentlichen Punkte berücksichtigt, die Notwendigkeit für die weiteren Siedlungsflächen ist gegeben und auch eine Wohnungsbaugesellschaft mit „nur“ hälftiger städtischer Beteiligung wird als sinnvoll erachtet. Die Initiative Landau baut Zukunft ist stimmig mit dem ermittelten Bedarf und wird somit auch die Zustimmung der CDU finden.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf teilte mit, dass die SPD-Stadtratsfraktion der Sitzungsvorlage „Initiative Landau baut Zukunft“ ebenfalls zustimmt. Er monierte jedoch die Ausführungen in der Begründung zu den Stadtteilen. Die SPD geht davon aus, dass man mit den neuen Erkenntnissen nun in den Stadtteilen mehr Flächen mobilisieren kann, als bisher angenommen. Er wies auf Flächen (zum Beispiel die Staubgärten in Arzheim) hin, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, jedoch noch nicht entwickelt wurden. Außerdem muss die Baulandstrategie fortentwickelt werden.

Einer hälftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft stimmt die SPD-Stadtratsfraktion auch zu. Die Fraktion vertraue der Verwaltung, dass die Organisationsstruktur der Gesellschaft in die richtige Richtung geht.

Die vorbereitenden Untersuchungen für die weiteren Siedlungsflächen werden ebenfalls positiv gesehen. Die Stadtteile sollen jedoch am Wachstum partizipieren. Er wies jedoch darauf hin, dass in der Fraktionssitzung unterschiedlich abgestimmt wurde. Die Mehrheit stimmte der Vorlage ohne Änderung zu, jedoch konnten einige den Beschlussvorschlag Nr. 1 a nicht für gut heißen (Flächen A und B). Er persönlich hätte es besser gefunden, wann man nur die Flächen D und F in Erwägung gezogen hätte, da es sich dabei nicht um hochwertige Weinbergflächen handelt.

Ratsmitglied Frau Braun informierte, dass Bündnis 90 / Die Grünen der Vorlage „Initiative Landau baut Zukunft“ grundsätzlich zustimmt. Probleme werden lediglich in der weiteren Siedlungsentwicklung westlich der Kernstadt gesehen. Demnach werden sie auch gegen die Sitzungsvorlage 3.2 stimmen. Einer hälftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft sehen sie jedoch positiv entgegen.

Ratsmitglied Herr Freiermuth signalisierte für alle drei Sitzungsvorlagen die Zustimmung der FWG-Stadtratsfraktion. Er geht jedoch auch davon aus, dass in den Stadtteilen deutlich mehr Flächen zu mobilisieren sind. Sehr zu begrüßen ist die Teilnahme der Stadt Landau am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl monierte die fehlenden Alternativen, zum Beispiel die Fortentwicklung des GML. Außerdem wäre eine behutsame Entwicklung in den Stadtteilen begrüßenswert. Die Priorität sollte im Mehrfamilienhausbau liegen.

Die Untersuchung der angedachten Siedlungsflächen wird abgelehnt, da zum einen hochwertige Weinbergflächen betroffen sind und zum anderen noch Potenzial für Baulandentwicklung im Flächennutzungsplan vorhanden ist. Man könne sich eine städtische Baulandentwicklungsgesellschaft vorstellen um den kommunalen Einfluss bei den Preisen zu erhöhen. Mit dem Konstrukt der Wohnungsbaugesellschaft tue man sich jedoch schwer. Demnach werde man auch diese Vorlage ablehnen.

Herr Dr. Ingenthron bekräftigte zum Schluss, dass die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes der richtige Schritt zur richtigen Zeit gewesen ist und auch vom Stadtrat gewünscht war. Mit den von Frau Krüger vorgestellten Ergebnissen stellt sich nun für den Rat die Frage: „Wie geht es weiter?“. Die vorherigen Generationen hatten damals bereits ihre Schlüsse



gezogen und Landau immer weiter entwickelt, wie man zum Beispiel am „Horst“ oder an der Wollmesheimer Höhe sehen kann. Die Verwaltung unternimmt mit dieser Vorgehensweise also nichts neues, sie zieht nur unmittelbar nach Vorlage des Wohnraumversorgungskonzeptes die Konsequenzen und geht den nächsten Schritt. Er betonte auch, dass man in die Fläche gehen muss, da sonst als logische Schlussfolgerung die Preise weiter in die Höhe getrieben werden. Grundsätzlich hat der Rat alles in der Hand, von vornherein jedoch auf etwas zu verzichten sieht er jedoch als fahrlässig und falsch an. Im Laufe des Prozesses werden sich viele Dinge noch klären. Der Beginn der Diskussionen, die Hinzuziehung der Öffentlichkeit, das „Einfrieren von Preisen“ ist Teil von verantwortungsvoller Politik. Er appellierte an die Ratsmitglieder, das vorgebrachte Maßnahmenbündel gemeinsam auf den Weg zu bringen, um Landau in eine gute Zukunft zu führen. Es wird den Menschen die heute und in Zukunft hier Leben nur gut tun.

Der Vorsitzende bedankte sich im Anschluss bei allen Mitgliedern des Ausschusses für die konstruktive Diskussion.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Prozess "stadt.weiter.bauen." - mündlicher Sachstandsbericht

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema des Tagesordnungspunktes ein und wies darauf hin, dass der Prozess „stadt.weiter.bauen“ nun in die neue Initiative „Landau baut Zukunft“ überführt wird.

Herr Schneider erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation, dass mit der Finissage am 10. Oktober 2015 sechs Monate eines intensiven Diskurses mit Bürgern und Fachleuten, Besuchern der LGS und Politikern zu aktuellen und künftigen Stadtentwicklungsthemen Landaus und der Region auf der LGS endeten. Gemeinsam mit den Kooperationspartnern und dem Beirat+ sowie zahlreichen Akteuren wurden beachtlichen Ergebnisse aus über 25 Ausstellungen, 25 großen Veranstaltungen und über 100 Angeboten an die Öffentlichkeit gefeiert. Aufbauend auf den gesammelten Ergebnissen wird die Dokumentation des Prozesses stadt.weiter.bauen. im Rahmen der Landesgartenschau Landau inhaltlich und gestalterisch ausgearbeitet. Um dem Prozess gerecht zu werden, wird es eine Unterteilung in zwei Broschüren geben. Eine Broschüre wird Einblicke in die vergangenen Monate mit vielen Bildern und Skizzen vermitteln und eine weitere Broschüre wird den Schwerpunkt auf Auswertung, Ableitung und Übertragbarkeit – also Evaluation der gesammelten Ergebnisse haben. Ausgangspunkt der Themen-Diskussion waren die Potentiale Landaus, die sich über die Fläche „Wohnpark am Ebenberg“ sinnvoll herleiten lassen. (wohnen.zukunft.gestalten., grün.stadt.wandeln., bestand.neu.leben., stadt.land.vernetzen., landau.quer.denken.) Weitere Themen können und sollen sich in Zukunft daran anknüpfen. Doch geht es auch darum Prioritäten zu setzen und konkret anstehende Aufgaben der Stadtentwicklung hervor zu heben. Konkret werden gerade zwei Teil-Projekte vorangetrieben: „Moderation der Entwicklung in den Stadtdörfern“ (Kommune der Zukunft) und die „Initiative Landau baut Zukunft“. Zu beiden Themen sind Veranstaltungen geplant, die konkrete Aufgaben und Projekte der zukünftigen Stadtentwicklung näher beleuchten.

Stadt.weiter.bauen. bietet in Zukunft die Grundlagen für

- eine **aktivierende und integrierte Stadtentwicklung**
- einen **Diskussions-Prozess** zur Stadtentwicklung
- eine **Schnittstelle**, um Aspekte, Themen, Projekte und Bedarfe in der integrierten Stadtentwicklung zu bündeln
- einen Ort der **Bürgeransprache**
- ein Tool der Beteiligung und Aktivierung zum Querdenken
- eine **Initiative** für konkrete lokale Projekte.

Der Prozess richtet sich hierbei an drei ganz unterschiedliche Zielgruppen: Nach innen in Richtung Verwaltung und politische Gremien, an den Bürger und an das Fachpublikum.

Im Anschluss an die Präsentation bedankte sich der Vorsitzende bei allen Beteiligten von stadt.weiter.bauen. für die Erarbeitung eines wahren Erkenntnisschatzes.



Die Niederschrift über die 1. Sitzung des Haupt-, Bau-, Sozial- und Werksausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz am 23.02.2016 umfasst 4 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 19.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Marlen Müller
Schriftführerin