



Sitzungsvorlage
040/002/2016

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 22.08.2016	Aktenzeichen: 00.09.00		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.08.2016	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	14.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Dammheim	13.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	21.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörlheim	15.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	01.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Nußdorf	08.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	08.09.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	12.09.2016	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	04.10.2016	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	25.10.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	08.11.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative Landau baut Zukunft;

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen im Einheimischenmodell

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Erlass der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen im Einheimischenmodell zu.

Begründung:

Die Stadt Landau in der Pfalz ist - neben Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms - eine der sog. „Schwarmstädte“ im Land Rheinland-Pfalz. Landau verzeichnet seit Jahren einen beständigen Einwohnerzuwachs, der sich, so die Prognosen im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts, auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Diese Attraktivität Landaus bzw. der damit einhergehende Einwohnerzuwachs bedingt die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken einerseits und tendenziell – bei gleichbleibendem Angebot - den Anstieg der Baulandpreise andererseits. Insbesondere die steigenden Bodenpreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung, zu erschwinglichen Preisen Bauland zu erwerben.

Im Rahmen der „Initiative Landau baut Zukunft“ und auf Basis der Bauland- bzw. Wohnraumstrategie ist beabsichtigt, sowohl in der Kernstadt, als auch in den 8 Stadtteilen, zusätzliche Bauflächen zu schaffen. Gemäß der aktuellen Beschlusslage zur Baulandstrategie greift in den Stadtteilen bei der Entwicklung von Arrondierungs- und Außenentwicklungsflächen das sog. Ankaufsmodell, d. h. die Stadt Landau in der Pfalz tritt als kommunaler Zwischenerwerber auf, plant, entwickelt und erschließt die Flächen sowie veräußert sie nach dieser Baureifmachung an private Bauherren.

Hierbei ist zu beachten, dass laut der Beschlusslage zur Baulandstrategie den „Alteigentümern“ das Anrecht eingeräumt wird, erschlossene Wohnbaugrundstücke zurückzukaufen. Dieses Anrecht wird in der Präambel zu den Richtlinien zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke dahingehend konkretisiert, dass Alteigentümer je nach Größe des eingebrachten Grundstückes / der eingebrachten Grundstücke bis zu maximal 2 erschlossene Wohnbaugrundstücke für sich selbst oder zur Nutzung durch Angehörige bis zum 2. Grad zurückerwerben können. Hierbei ist folgende Staffelung vorgesehen:

- bis 500 qm eingebrachte Fläche
kein Anrecht auf ein Wohnbaugrundstück
- mehr als 500 qm bis 2.000 qm
Anrecht auf den Rückkauf eines Wohnbaugrundstücks
- mehr als 2.001 qm
Anrecht auf Rückkauf von maximal zwei Wohnbaugrundstücken

Die kaufvertraglich zu treffenden Vereinbarungen hinsichtlich der Bebauung der Wohnbaugrundstücke usw. sollen auch für die Wohnbaugrundstücke gelten, die von den Alteigentümern zurückgekauft werden.

Bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen, die im städtischen Eigentum verbleiben, sollte die einheimische Bevölkerung besonders berücksichtigt werden. Seitens der Ortsvorsteher wurde deshalb bereits vor geraumer Zeit der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zu definieren. Die CDU-Stadtratsfraktion hat am 27. September 2015 und 13. Juli 2016 u.a. beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, eine Prioritätenliste zu erarbeiten, in welcher die Stadt die Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken definiert.

Die Verwaltung hat Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken auf Basis des bundesweit angewandten Einheimischenmodells definiert. Dies sind insbesondere:

1. Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil
2. Familienstand
3. Kinder
4. soziales Engagement
5. Nichtvorhandensein eines bebauten oder bebaubaren Wohnbaugrundstücks

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, stadteigene Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen – soweit erforderlich – in einem dreistufigen Verfahren zu vergeben.

Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen werden in der ersten Vergaberunde ausschließlich Bewerber berücksichtigt, die im jeweiligen Stadtteil ihren Hauptwohnsitz haben (zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 2 Jahre ununterbrochen). Es können auch Bewerber berücksichtigt werden, die in früheren Jahren für einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren ununterbrochen im Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil gemeldet waren und den Hauptwohnsitz im jeweiligen Stadtteil nicht länger als drei Jahre vor der Bewerbung aufgegeben haben. Die weiteren Vergabekriterien sind aus dem beigefügten Richtlinienentwurf zu entnehmen.

An der zweiten Vergaberunde nehmen Bewerber aus dem Gebiet der Stadt Landau insgesamt (andere Stadtteile und Kernstadt) teil. Darüber hinaus werden auch auswärtige Bewerber, die im Gebiet der Stadt Landau ihren Arbeitsplatz haben bzw. in absehbarer Zeit antreten, berücksichtigt.

Soweit auch nach der zweiten Vergaberunde noch nicht alle Wohnbaugrundstücke vergeben sind, entscheidet der Stadtrat, ob eine dritte Vergaberunde stattfindet oder ob die noch freien Grundstücke im städtischen Eigentum bleiben. Sollte eine dritte Vergaberunde durchgeführt werden, wären alle restlichen, auch auswärtige Bewerber ohne Arbeitsplatz oder Aussicht auf einen Arbeitsplatz im Gebiet der Stadt Landau, zu berücksichtigen.

Die zum Verkauf anstehenden städtischen Wohnbaugrundstücke sind öffentlich bekannt zu machen. Die Interessenten, die sich wegen des Erwerbs eines Wohnbaugrundstücks bereits bei der Stadt gemeldet haben, werden auf die Ausschreibung hingewiesen.

Die Bewerbungen sind an die Stadtverwaltung zu richten. Die Verwaltung wertet die Bewerbungen aus und erstellt auf der Basis der Richtlinie zur Vergabe von stadteigenen Wohnbaugrundstücken eine Rangliste der Bewerber. Diese Rangliste wird mit sämtlichen Bewerbungen und einem Vergabevorschlag dem jeweiligen Ortsvorsteher zugeleitet. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke trifft – nach Behandlung im jeweiligen Ortsbeirat - je nach Wert des Grundstücks - der Hauptausschuss bzw. Stadtrat.

Für die Vergabe von stadteigenen Grundstücken in der Kernstadt wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Vergaberichtlinie vorgelegt. Für den Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ gelten eigene Vermarktungsgrundsätze, die sich als sinnvoll und belastbar herausgestellt haben. So kann auf eintretende Marktgeschehnisse und –erfordernisse (z. B. sozialer Wohnungsbau, Mietwohnungen) im Zuge der jährlich anstehenden Grundstücksvermarktungen flexibel reagiert und zielgerichtet gesteuert werden. Für die anstehenden Baulandentwicklungen östlich der Bahnlinie und südlich der Horstbrücke sowie für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Westen ist ebenfalls der kommunale Zwischenerwerb angestrebt. Die Entwicklungen stehen jedoch erst nach dem Abschluss der Konversion Landau-Süd an, so dass über die Vermarktungsgrundsätze – auch in Abhängigkeit des zur Anwendung kommenden städtebaulichen Planungsinstruments - in den nächsten Jahren beraten und entschieden werden kann.

Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf der Richtlinie

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Rechtsabteilung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.