



Sitzungsvorlage 040/012/2017

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 02.11.2017	Aktenzeichen: 00.09.00 - 040		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.10.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	24.10.2017	Vorberatung Ö	

Betreff:

Initiative "Landau baut Zukunft" - Anträge zur Fortschreibung der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern und zur Einführung einer Vergaberichtlinie für stadteigene Grundstücke in der Kernstadt

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der Anträge der CDU-Stadtratsfraktion vom 25. Juni 2017, der FWG-Stadtratsfraktion vom 30. Juni 2017 und der Stadtratsfraktion „Bündnis90/ Die Grünen“ vom 07. Juli 2017 nimmt der Stadtrat die **Empfehlungen der Verwaltung zu den Anträgen** zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, eine detailliertere **Prüfung** hinsichtlich der Vorgabe einer **Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau** bei der Veräußerung von städtischen Einzelgrundstücken in der Kernstadt vorzunehmen und über das Ergebnis zu berichten.
3. Der Stadtrat stimmt der **Änderung der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen** in Anlehnung an das Einheimischenmodell hinsichtlich der Regelungen zur Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohnungs-/ Hauseigentum zu.

Begründung:

Ausgangssituation:

Im Sommer 2017 haben drei Stadtratsfraktionen Anträge zur Fortentwicklung der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern auf Basis des sog. Einheimischenmodells und zur Einführung einer Vergaberichtlinie für die Kernstadt gestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die Anträge

- a) der CDU-Stadtratsfraktion vom 25. Juni 2017 (siehe Anlage 1) zur Gewährung von Preisnachlässen für Ortsansässige beim Erwerb eines Grundstückes in den Stadtdörfern im Rahmen des Einheimischenmodells,
- b) der FWG-Stadtratsfraktion vom 30. Juni 2017 (siehe Anlage 2) zur Anwendung des Einheimischenmodells auch in der Landauer Kernstadt und
- c) der Stadtratsfraktion „Bündnis 90/ Die Grünen“ vom 7. Juli 2017 (siehe Anlage 3) zur Einführung einer Quote für sozialen Mietwohnungsbau in der Kernstadt.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung auf Grund erster Anwendungserfahrungen (hier: Queichheim, Bebauungsplan D13 „Im Dorf“) und der Diskussion in der Bauausschusssitzung am 15.08.2017 vor, die Vergaberichtlinie für stadteigene Grundstücke in den Stadtdörfern bei den Regelungen zur Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohneigentum anzupassen.

Anträge der Stadtratsfraktionen:

Die o. g. drei Anträge beschäftigen sich inhaltlich mit der Vergabe von stadteigenen Grundstücken. Kurz zusammengefasst können die einzelnen Anträge (siehe Anlagen 1 bis 3) wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Antrag der CDU-Stadtratsfraktion bezieht sich auf die Vergabe von Grundstücken nach der beschlossenen Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern. Die CDU-Fraktion bittet um Prüfung, inwieweit in den Stadtdörfern die Grundstücke vergünstigt für Einheimische angeboten werden können.
- Der Antrag der FWG-Stadtratsfraktion zielt auf die Übertragung der derzeit geltenden Richtlinie in den Stadtdörfern auf die Kernstadt ab.
- Der Antrag der „Bündnis 90/ Die Grünen“-Stadtratsfraktion zielt auf die (anteilige) Schaffung von sozialem Mietwohnungsbau bei der Vergabe von stadteigenen Grundstücken in der Kernstadt ab.

Stellungnahme und Bewertung der Anträge durch die Verwaltung:

- A. EU-Richtlinie zu Einheimischenmodellen mit Preisnachlass und Übertragbarkeit der Leitlinien auf die Landauer Stadtdörfer bzw. auf die Regelungen der Baulandstrategie

Seit Februar 2017 existiert eine Leitlinie zur vergünstigten Vergabe an Einheimische, die konform mit geltendem EU-Recht ist (siehe Anlage 4). In den vergangenen Jahren gab es wegen der Praxis von Einheimischenmodellen mit Preisnachlässen Vertragsverletzungsverfahren zwischen einzelnen Kommunen der Bundesrepublik Deutschland und der EU-Kommission. Im Februar 2017 haben sich die EU-Kommission, das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und die Bayerische Staatsregierung nach langjährigen Verhandlungen auf die o. g. Leitlinie einigen können, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände mehr gegen Einheimischenmodelle mit Preisnachlässen erhebt. Demnach sind Preisnachlässe für Einheimische, wie sie die CDU-Stadtratsfraktion in die Diskussion einbringt, grundsätzlich denkbar und EU-rechtskonform. Auf Basis der Leitlinie sind bei der Anwendung solcher Modelle zwingend Vermögens- und Einkommensobergrenzen zu berücksichtigen. Das heißt Personen, die über ein bebautes Grundstück in der Gemeinde verfügen, werden ausgeschlossen. Weiteres Immobilieneigentum wird als Vermögen angerechnet. Weitere (soziale) Kriterien, wie z.B. Anzahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige und ehrenamtliche Tätigkeiten können berücksichtigt werden.

Die Praxis der sogenannten Einheimischenmodelle mit Preisnachlass war in der Vergangenheit insbesondere aus Nordrhein-Westfalen und Bayern bekannt. Das Modell wurde oft von Kommunen angewendet, die von großen Preissteigerungen bzw. einem insgesamt sehr hohen Bodenpreinsniveau geprägt sind, gleichzeitig aber keine zentralörtlichen Funktionen (siehe Gliederungspunkt Landes- und Regionalplanung) wahrnehmen (müssen).

B. Verkauf des Grundstücks zum bzw. unter Verkehrswert

In Rheinland-Pfalz ist ein Grundstück gemäß den Regelungen in der Gemeindeordnung i. d. R. zum Verkehrswert zu veräußern, was bislang auch im Rahmen der Baulandstrategie i. V. m. der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern zur bodenpreisdämpfenden Bereitstellung von Baugrund angedacht ist. Ob bei der Anwendung von Einheimischenmodellen mit Preisnachlass ein Verkauf auch unterhalb des Verkehrswertes zulässig ist, wäre im Detail mit der zuständigen Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion zu erörtern. Jedoch ist davon auszugehen, dass dies aus Gründen des Haushaltsrechts nicht möglich ist. Darüber hinaus würde in jedem Fall ein Grundstücksverkauf unter Verkehrswert aber dazu führen, dass unter Beachtung des Haushaltsrechts und der gültigen Genehmigung für die Grundstücksan- und verkäufe im Rahmen der Baulandstrategie sichergestellt werden müsste, dass die Maßnahme in sich wirtschaftlich positiv abschließen kann. Um dies sicherzustellen, sind zwei Optionen denkbar. Zum einen wäre der Ankaufspreis für Alteigentümer zu reduzieren oder zum anderen die Mindereinnahmen aus Verkäufen an Einheimische mit Mehreinnahmen durch Verkäufe an Auswärtige gegen zu finanzieren, so dass insgesamt die (fiskalischen) Auflagen der Aufsichtsbehörde erfüllt werden. Im Rahmen der erstgenannten Variante ist mit Widerstand der Alteigentümer zu rechnen. Die zweitgenannte Option hat zur Folge, dass nicht alle Grundstücke an Einheimische vergeben werden können, da die Erlöse aus dem Verkauf an Auswärtige zur Refinanzierung benötigt werden. Dies hätte zur Folge, dass die aktuelle Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern fortzuschreiben und das dort verankerte Stufenmodell so anzupassen wäre, dass anteilig in jedem Fall auch Auswärtige zum Zuge kommen können.

C. Die Vergabeverfahren in der Kernstadt/ Quotierung von sozialem Mietwohnungsbau

Bislang sind Grundstücksvergaben in der Kernstadt an keine einheitliche Richtlinie gebunden. Die Grundstücke im „Wohnpark Am Ebenberg“ werden gestuft mittels sog. Konzeptvergaben veräußert. Dem Stadtrat wird jährlich eine fortgeschriebene Vermarktungsstrategie zum Beschluss vorgelegt. I. d. R. werden hier keine Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser, sondern größere Baufelder für Baugemeinschaften oder Bauträger veräußert, um Mehrfamilienhäuser oder auch gemischt genutzte Gebäude zu errichten.

In der Vergangenheit hat sich dieses zeitlich gestufte Vorgehen in Kombination mit Konzeptvergaben bewährt, da im Rahmen der Quartiersentwicklung auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden konnte. Als Beispiele seien hier die Berücksichtigung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser, die anteilige Schaffung von Mietwohnungen, von sozialem und bezahlbarem Wohnraum sowie von barrierefreien Wohnungen genannt.

Darüber hinaus werden auch bei künftigen Entwicklungen in der Kernstadt in weiten Teilen keine Einfamilienhäuser entstehen, für die die aktuelle Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern direkt übertragbar wäre. Auch im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Südwesten sind Baustrukturen geplant, die nicht mit denen der Stadtdörfer zu vergleichen sind. Aufgrund der vielfältig denkbaren Baustrukturen im Bereich der Kernstadt erscheinen quartiersbezogene Ansätze der Grundstücksvergabe, wie sie im Rahmen der Konversion in der Vergangenheit angewandt wurden und auch derzeit angewendet werden, sachgerechter als pauschale

Vergaberichtlinien analog denen der Stadtdörfer. Mit einer solchen Vergabepaxis wird die angestrebte Mischung der Wohnformen im Sinne einer Quartiersentwicklung gefördert. Auch Baugemeinschaften sollten in diesem Rahmen mitbetrachtet werden.

Dies gilt grundsätzlich auch für den Ansatz der Fraktion „Bündnis 90/ Die Grünen“. Die Schaffung eines Angebots im Bereich des sozial geförderten Mietwohnungsbaus ist eine Maßgabe des Wohnraumversorgungskonzeptes. Der Mischung von Wohnformen in künftigen Bebauungsarealen sollte aber individuell erfolgen - durchaus mit der Maßgabe, insgesamt eine bestimmte Quote im sozialen Wohnungsbau zu erreichen, nicht aber fixiert auf jedes einzelne Grundstück/ Bebauungsareal im gesamten Stadtgebiet. Aus Sicht der Verwaltung sollten – wie oben bereits erläutert - Konzeptvergaben zur zeitlich gestuften und räumlich differenzierten Entwicklung zur Ausführung kommen. Hierbei könnten auch die unterschiedlichen Förderwege im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt und eine anteilige Verteilung von Wohnraum an die unterschiedlichen Nutzer- bzw. Einkommensgruppen vorgenommen werden.

Nimmt man die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes als Grundlage, dürfte die Festschreibung einer sozialen Wohnbauquote von im Durchschnitt 25% ausreichend sein. Dies entspräche der Quotierungsrichtlinie für private Grundstücke sowie der Praxis der Grundstücksvergabe im „Wohnpark Am Ebenberg“.

D. Exkurs: Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die bisherige Landauer Stadtentwicklung

Im Zusammenhang mit der Anwendung von Einheimischenmodellen sind auch die Regelungen der Landes- und Regionalplanung zu beachten. So hat Landau eine Schwerpunktfunction sowohl als „Wohnstandort“ als auch „Gewerbstandort“. Konkret bedeutet dies, dass insbesondere die Kernstadt Landaus die Wanderungsgewinne bzw. den Zuzug von außen (z. B. wegen attraktiven Arbeitsplätzen) aufnehmen und den Stadtdörfern eine verträgliche Eigenentwicklung zugestanden werden soll. Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind demnach Einheimischenmodelle für die Stadtdörfer zur Steuerung der Eigenentwicklung denkbar. Für die Kernstadt ist ein solches Modell (ob mit oder ohne Preisnachlass) aber aufgrund der planerischen Vorgaben und Funktionszuweisungen nur bedingt geeignet. In jedem Fall wären – sofern ein Einheimischenmodell zur Anwendung kommt – gleichberechtigt auch Personen von außerhalb Landaus bei der Vergabe zu berücksichtigen, die in Landau bereits einen Arbeitsplatz haben oder in Zukunft antreten werden.

In der Vergangenheit hat sich in Landau gezeigt, dass die aufeinander abgestimmte Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen zum Erfolg und zu nachhaltig funktionierenden Stadtstrukturen führt. Aus diesem Grund sollte aus fachlicher Sicht auch weiterhin diese Vorgehensweise die Richtschnur der Landauer Stadtentwicklung sein. Die Neubauflächen für Wohnungsbau in der Kernstadt sollten nicht nur für Einheimische vorgehalten werden, sondern insbesondere auch für Menschen, die in Landau arbeiten, angedacht werden, um Pendlerströme zu reduzieren und die „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen.

E. Fazit/ Empfehlung der Verwaltung im Hinblick auf die o. g. drei Anträge

- Das Einheimischenmodell mit Preisnachlass wird aus fachlicher Sicht nicht empfohlen, da das Modell nur bedingt mit den Regelungen der Baulandstrategie

und den Auflagen der Aufsichtsbehörde zur Finanzierung der Maßnahmen in Einklang zu bringen ist.

- Die Anwendung des Einheimischenmodells auch in der Kernstadt wird aufgrund der zentralörtlichen Funktionen (Wohn- und Gewerbeschwerpunkt) und dem wichtigen Zusammenspiel von Gewerbe- (Bebauungsplan D12) und Wohnbaulandentwicklung nicht befürwortet. Die Stadt Landau profitierte in der Vergangenheit gesellschaftlich wie auch wirtschaftlich vom Zuzug von außen und sollte dies in der Zukunft nicht unterbinden. Vielmehr wird vorgeschlagen, in der Kernstadt Vergabekonzepte in Anlehnung an den „Wohnpark Am Ebenberg“ (Konzeptvergaben u. a. mit bezahlbarem Wohnraum, Baugemeinschaften) verstärkt zu nutzen und zu etablieren und somit individuell auf das jeweilige Quartier zugeschnittene Vergaberichtlinien zu entwickeln, die auch den Bedarfen in der Gesamtstadt gerecht werden.
- Die Einführung einer Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau beim Verkauf stadteigener Grundstücke ist inhaltlich mit Verweis auf das Wohnraumversorgungskonzept richtig. Jedoch sollte, wie bereits oben erläutert, der Ansatz quartiersbezogen betrachtet und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Quotierungsrichtlinie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gesteuert werden. Insbesondere bei den anstehenden größeren städtebaulichen Entwicklungen im Landauer Südwesten oder im Bereich des ehem. Rangierbahnhofs (südlich der Horstbrücke), die mehrere Jahre andauern werden, ist aus fachlicher Sicht eine Betrachtung der Vergabekriterien unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung bzw. des konkreten städtebaulichen Konzepts der sinnvollere Weg, um in der Umsetzungsphase eine Nachsteuerungsoption zu haben.
- Bei der Vergabe von städtischen Einzelgrundstücken bietet sich auf Grund sehr unterschiedlicher Ausgangssituationen und Rahmenbedingungen eine detailliertere Prüfung hinsichtlich der Vorgabe einer Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau an.
- Ergänzend zu den o. g. Anträgen der Fraktionen wird für die größeren Gebietsentwicklungen in der Kernstadt vorgeschlagen, auf Basis einer quartiersbezogenen Vergabestrategie auch frühzeitig die Vergabe stadteigener Grundstücke für Baugemeinschaften zu berücksichtigen.

Anpassung der Regelungen zur Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohneigentum bei der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern:

Die Richtlinie zur Vergabe von stadteigenen Grundstücken in den Stadtdörfern war Gegenstand der Diskussion in der Sitzung des Bauausschusses am 15. August 2017. Anlass hierfür waren die Erkenntnisse und Erfahrungen der Projektgruppe „Landau baut Zukunft“ aus der Auswertung der Bewerbungen um die vier Grundstücke im Baugebiet „Im Dorf“ in Queichheim.

Hierbei hat sich gezeigt, dass Bewerber aus Queichheim in der ersten Vergaberunde nicht berücksichtigt werden konnten. Grund hierfür war das Eigentum an einer Wohnung, mit einer Größe von mehr als 90 qm.

Seitens der Verwaltung wurde deshalb vorgeschlagen, die Vergaberichtlinie dahingehend zu modifizieren, dass entweder

- Eigentum an einer Wohnung insgesamt oder
- das Eigentum an einer Wohnung unter 120 qm unschädlich sind
und Bewerber aus dem jeweiligen Stadtteil – soweit keine anderen Gründe dagegen sprechen – in der ersten Vergaberunde berücksichtigt werden können.

Nach eingehender Diskussion wurde seitens des Bauausschusses vorgeschlagen, die Vergaberichtlinie dahingehend anzupassen, dass für Bewerber aus dem jeweiligen Stadtteil Wohnungs- / Hauseigentum für die Berücksichtigung in der 1. Vergaberunde unschädlich ist, wenn es 120 qm nicht übersteigt.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die Vergaberichtlinie bezüglich der 1. Vergaberunde (Seite 3 oben der aktuellen Richtlinie) wie folgt zu ändern (Änderung als kursiver, unterstrichener Text):

„In der ersten Vergaberunde werden Bewerber nicht berücksichtigt, wenn sie auf dem Gebiet der Stadt Landau einschließlich der Stadtteile ein mit einem Wohneigentum bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen. Dies gilt auch, wenn die Person, mit der der Bewerber

- in eheähnlicher Gemeinschaft lebt,
- verheiratet ist oder
- in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt,

ein Hausgrundstück oder ein Baugrundstück auf dem Gebiet der Stadt Landau einschließlich der Stadtteile besitzt.

Das Eigentum an einer Eigentumswohnung / einem Wohnhaus ist unschädlich, soweit die Wohnungsgröße / Größe des Wohnhauses 120 qm (reine Wohnfläche, ohne anteilige Berücksichtigung von Balkonen oder Terrassen) nicht übersteigt.“

Die aktuell geltende Formulierung des letzten Absatzes lautet wie folgt:

„Das Eigentum an einer Eigentumswohnung ist unschädlich, soweit die Wohnungsgröße 90 qm nicht übersteigt.“

Auswirkungen:

Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 25. Juni 2017
- Anlage 2 – Antrag der FWG-Stadtratsfraktion vom 30. Juni 2017
- Anlage 3 – Antrag der Stadtratsfraktion „Bündnis 90/ Die Grünen“ vom 7. Juli 2017
- Anlage 4 – Leitlinie der EU-Kommission zur Anwendung von Einheimischenmodellen vom 22. Februar 2017

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

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