Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
040/013/2017

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 16.11.2017	Aktenzeichen: 040		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Stadtvorstand Bauausschuss Hauptausschuss Stadtrat	13.11.2017 20.11.2017 28.11.2017 05.12.2017 19.12.2017	Vorberatung N Vorberatung N Vorberatung Ö Vorberatung Ö Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der Leitlinie zur Entwicklung und sozial ausgewogenen Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt Landau (Vermarktungsleitlinie - siehe Anlage 1) zu.
2. Der Stadtrat stimmt der Fortschreibung 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:

I. Ausgangssituation:

Im Sommer 2017 haben vier Stadtratsfraktionen Anträge zur Fortentwicklung der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern, zur Einführung einer Vergaberichtlinie für die Kernstadt und zur sozialgerechten Vergabe von Sozialwohnungen gestellt.
Die Anträge wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 24. Oktober 2017 und in der Sitzung des Hauptausschusses am 7. November 2017 vorgestellt und beraten. Aus der bisherigen Diskussion hat die Verwaltung Vorschläge zur Steuerung städtischer Grundstücksvergaben erarbeitet. Diese sind im Entwurf einer **Vermarktungsleitlinie für die Landauer Kernstadt** (siehe Anlage 1) gemündet.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung auf Grund erster Anwendungserfahrungen (hier: Queichheim, Bebauungsplan D13 „Im Dorf“) und der Diskussion in der Bauausschusssitzung am 15. August 2017 eine **Fortschreibung der Vergaberichtlinie für stadteigene Grundstücke in den Stadtdörfern** bei den Regelungen zur Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohneigentum vor.

II. Leitlinie zur Entwicklung und sozial ausgewogenen Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt Landau (Vermarktungsleitlinie)

Bislang sind kommunale Grundstücksvergaben in der Kernstadt an keine einheitliche Richtlinie gebunden. Mit der vorgeschlagenen Vermarktungsleitlinie soll diese Lücke geschlossen werden. Sie ist neben der „Quotierungsrichtlinie" zur Schaffung von anteiligem sozialem Wohnraum im Zuge der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auf privaten Grundstücksflächen und der „Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen" ein weiterer kommunaler Baustein zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung in Landau. Mit den Regelungen wird sichergestellt, dass sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen, stadteigenen Grundstücken anteilig geförderter (sozialer) Mietwohnungsbau entsteht.
Räumlich ergänzt die Vermarktungsleitlinie die Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern, so dass künftig für das gesamte Stadtgebiet bei der Vermarktung und Vergabe von stadteigenen Grundstücken transparente und aus dem Wohnraumversorgungskonzept (Büro InWIS, Bochum, 2015) abgeleitete Empfehlungen und Regelungen zur Anwendung kommen.

Das Landauer Baulandmodell

Die Stadt Landau verfolgt mit dem kommunalen Zwischenerwerb (u. a. im Rahmen des Ankaufsmodells der Baulandstrategie) das Ziel, eine zeitnahe bodenpreisdämpfende Baulandentwicklung und insbesondere auch Bebauung der erschlossenen Baugrundstücke zu gewährleisten. Diese Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt und allen Stadtdörfern ist von zentraler Bedeutung, da so sichergestellt werden kann, dass bei der Entwicklung künftiger Stadtquartiere eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur entsteht bzw. erhalten wird.
Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die Auswahl der Käufer und Bauherrn einerseits und die Ausgestaltung und Nutzung der Gebäude andererseits (z. B. im Rahmen von Konzeptvergaben).

Quartiersbezogene Entwicklungen

Die Vermarktungsleitlinie differenziert zwischen Grundstücksvermarktungen im Zuge von Quartiersentwicklungen und der Veräußerung von städtischen Einzelgrundstücken. Für quartiersbezogene Entwicklungen ist auf Basis der Erfahrungen im „Wohnpark Am Ebenberg" eine individuelle Vermarktungsstrategie zu erstellen und regelmäßig zu evaluieren und fortzuschreiben. 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 und von sozialem und bezahlbarem Wohnraum genannt.
Die Vermarktungsleitlinie wird künftig den Rahmen der Vermarktung vorgeben. Detaillierte Regelungen für das Quartier sind durch individuelle Beschlüsse zu treffen. Aus städtebaulicher Sicht sind diese quartiersbezogenen Ansätze der Grundstücksvergabe sachgerechter, als pauschale Vergaberichtlinien analog denen der Stadtdörfer, wo in weiten Teilen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau entstehen. In der Kernstadt steht die angestrebte Mischung der Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, u. a. auch mittels Baugemeinschaften und sozialem Wohnungsbau, im Vordergrund, was differenzierte Strategien erfordert.

Sozialer Wohnungsbau

Ein Schwerpunkt der Vermarktungsleitlinie sind die rahmensetzenden Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau. Die Schaffung eines Angebots in diesem Bereich ist eine Maßgabe des Wohnraumversorgungskonzeptes. Von der Verwaltung wird ein Anteil von 25% (gemessen an der entstehenden Wohnfläche nach Wohnflächenberechnungsverordnung) für die entstehenden Plangebiete vorgeschlagen. Die Quote ist somit identisch mit den Regelungen in der Quotierungsrichtlinie und den Vorgaben für den „Wohnpark Am Ebenberg" und baufeldbezogen individuell festgelegt. Eine weitergehende Differenzierung wird für den sog. ersten und zweiten Förderweg vorgesehen. Mindestens 1/3 der entstehenden Wohnfläche für sozialen Mietwohnungsbau ist auf dem ersten Förderweg nachzuweisen. In jedem Fall sollten aber die Entwicklungen im sozial geförderten Wohnungsbau auf Quartiersebene im Zuge der in der Vermarktungsleitlinie verankerten Evaluation beobachtet werden.
Bezugsgröße für die Festlegungen sollte im Regelfall die Wohnfläche nach Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) sein, da diese auch Bezugsgröße der Förderprogramme ist. Ergänzend sollte aus fachlicher Sicht zur Steuerung der Quartiersentwicklung die Mischung der Wohnungsgrößen als Kriterium in dem jeweiligen Ausschreibungsverfahren im Quartier herangezogen werden. Ferner ist es sinnvoll eine Untergrenze für kleinere Vorhaben in den zu erstellenden Vermarktungsstrategien für die Quartiere festzulegen. Hierbei sollten die Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche gekoppelt werden. Dies ist bereits in der bestehenden Quotierungsrichtlinie erfolgt (z. B. ab 4 Wohneinheiten und mehr als 400m² Wohnfläche).

Grundstücke für individuellen Wohnungsbau/ Einfamilienhäuser

Die Vermarktung von Grundstücken für Einfamilienhäuser sollte im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des zu entwickelnden Quartiers erfolgen. Für die jeweiligen Verfahren können unterschiedliche Kriterien und Vorgaben definiert werden, z. B. die Vergabe an bereits in Landau wohnende oder arbeitende Personen und die Berücksichtigung von persönlichen Lebens- und Einkommensverhältnissen.

Baugemeinschaften

Baugemeinschaften sind in Landau ein Erfolgsmodell. Im „Wohnpark Am Ebenberg" wurde das „Landauer Modell des Bauens mit Baugemeinschaften" entwickelt und erprobt. Diese positiven Erfahrungen sollten auch in die Entwicklung von künftigen Quartieren einfließen. Daher schlägt die Verwaltung vor, mindestens 10% der in dem jeweiligen Quartier entstehenden Bauflächen (Grundstücksfläche) für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen.

Grundstücke für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Gebäude

Die Vermarktung von o. g. Grundstücken sollte grundsätzlich über Konzeptvergaben erfolgen. Die Konzeptqualität sollte wie im „Wohnpark Am Ebenberg" stärker in die Bewertung einfließen als der gebotene Kaufpreis.

Städtische Einzelgrundstücke

Für einzelne städtische Grundstücke die nicht im Zusammenhang mit einer Quartiersentwicklung vermarktet werden, wird empfohlen, die Vergabekriterien im Einzelfall festzulegen. Oftmals sind die konkreten Rahmenbedingungen (Erschließung, Abstandsflächen, Denkmalschutz etc.) in der Kernstadt sehr unterschiedlich. Die Verwaltung schlägt jedoch vor dem Hintergrund des Fehlbedarfs an Sozialwohnungen auch hier eine Quote von 25% nebst der Aufteilung auf die unterschiedlichen

Förderwege in Anlehnung an die quartiersbezogenen Vorgaben als Sollvorgabe für die Summe aller städtischer Einzelgrundstücke vor.

III. Änderung der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern:

Berücksichtigung von bereits vorhandenem Wohnungs-/ Hauseigentum

Die Richtlinie zur Vergabe von stadteigenen Grundstücken in den Stadtdörfern war Gegenstand der Diskussion in der Sitzung des Bauausschusses am 15. August und 24. Oktober 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 teilweise nicht berücksichtigt werden konnten. Grund hierfür war das Eigentum an einer Wohnung, mit einer Größe von mehr als 90 qm.
Seitens der Verwaltung wird deshalb auf Grundlage der o. g. Beratungen im Bauausschuss vorgeschlagen, die Vergaberichtlinie dahingehend zu modifizieren, dass das Eigentum an einer Wohnung insgesamt unschädlich ist und Bewerber aus dem jeweiligen Stadtteil – soweit keine anderen Gründe dagegen sprechen – in der ersten Vergaberunde berücksichtigt werden können.
Die Vergaberichtlinie soll bezüglich der 1. Vergaberunde (Seite 3 oben der aktuellen Richtlinie) wie folgt geändert werden (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 Wohnung ist unschädlich."

Die aktuell geltende Formulierung des letzten Absatzes lautet wie folgt:
„Das Eigentum an einer Eigentumswohnung ist unschädlich, soweit die Wohnungsgröße 90 qm nicht übersteigt."

Kein Preisnachlass für Einheimische

Das Einheimischenmodell mit Preisnachlass wird aus fachlicher Sicht nicht empfohlen, da das Modell nur bedingt mit den Regelungen der Landauer Baulandstrategie und den Auflagen der Aufsichtsbehörde zur Finanzierung der Maßnahmen in Einklang zu bringen ist. Auf Basis der Leitlinie der EU-Kommission zur Anwendung von Einheimischenmodellen vom 22. Februar 2017 sind darüber hinaus strikte Regelungen bei der Gewährung eines Preisnachlasses zu beachten, die bislang in dieser Form nicht in der Vergaberichtlinie für die Stadtdörfer verankert sind. Im Einzelfall können Preisaufschläge unter Beachtung des EU-Rechts sinnvoll und auch begründbar sein, nicht aber pauschal für die Stadtdörfer oder gar das gesamte Stadtgebiet.

Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Anlage 1 – Vermarktungsleitlinie für die Kernstadt Landau

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement
Sozialamt
Stadtbauamt

Schlusszeichnung: