



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 531/13

Federführung:

FB Liegenschaften
FB Stadtplanung und Vermessung
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

Sachbearbeitung:

Herr Thomas Hugger
Frau Sieglinde Behr

Datum:

21.11.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung
Gemeinderat

Sitzungsdatum

26.11.2013
12.12.2013

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Fortsetzung der Wohnbaulandentwicklung
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

Anlagen: 1 Übersichtsplan

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete erfolgt künftig nur noch, wenn sämtliche betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen.

Sofern eine Einigung mit den Grundstückseigentümern auf einem vertretbaren Preisniveau nicht zustande kommt, wird von einer planerischen Entwicklung der entsprechenden Flächen Abstand genommen.

2. Für die Gebietsentwicklung gelten folgende wesentlichen Verfahrenskriterien:
 - a) Im Vorfeld beabsichtigter Gebietsentwicklungen führt die Stadtverwaltung mit allen Grundstückseigentümern Grunderwerbsverhandlungen.
 - b) Die Grundstücksverkäufer erhalten ein Ankaufsrecht für Bauland ausschließlich für den Eigenbedarf unter Berücksichtigung der Größe der abgetretenen Grundstücke und des Flächenabzugs für öffentliche Verkehrs-, Grün und ggf. Ausgleichsflächen sowie für öffentliche Infrastruktureinrichtungen; beim Eigenbedarf werden nahe Familienangehörige berücksichtigt.

Die Veräußerung von Baugrundstücken an Alteigentümer erfolgt zum Wert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland; sämtliche Erschließungsbeiträge sollen im Kaufpreis enthalten sein.

- c) Die Stadt behält sich für den Fall einer unüberbauten Weiterveräußerung ein Wiederkaufrecht an allen Grundstücken vor, ausgenommen beim Verkauf von Bauland an Alteigentümer gem. lit. b).

3. Außerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen bzw. beabsichtigten Potentialflächen (Anlage 1) kann unter den Voraussetzungen des § 12 BauGB (Kostentragung und Durchführungsverpflichtung) im Ausnahmefall eine Baulandentwicklung von Grundstückseigentümern auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan initiiert werden,
- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches sichergestellt ist,
 - b) wenn die städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt ist,
 - c) wenn über die für die Stadt kostenneutrale Finanzierung der inneren Infrastruktur hinaus eine angemessene Kostenbeteiligung an der Infrastruktur außerhalb des Plangebiets (Bildungseinrichtungen u.a.) sichergestellt ist,
 - d) wenn auf Wunsch der Stadt gegebenenfalls in angemessenem Umfang und zu angemessenen Konditionen Flächen für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
- e) zur separaten Abstimmung: wenn die Gebietsfläche kleiner als 3.000 m² ist.
4. Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung wird beauftragt, bei den Grundstückseigentümern von Baulückengrundstücken mögliche Verwertungsabsichten (Bebauungs- oder Verkaufsbereitschaft) abzufragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Kriterien für die Grundstücksvergaben durch den Gemeinderat zu erarbeiten. Die Konzeption soll Aussagen zur Grundstücksvergabe, zur Mietpreishöhe, Mietpreisbindung und zur rechtlichen Absicherung treffen.

Für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz) werden bei allen künftigen Baugebietsflächen (alternativ zur Abstimmung)

- a) mind 10%
- b) mind. 10 bis max. 20%
- c) mind. 20 bis max. 30%
- d) mind. 30%

der Flächen für den Geschosswohnungsbau an Bauträger vermarktet.

Sachverhalt/Begründung:

Nachdem private Bauträger durch eine vorzeitige Ankaufsstrategie potentieller Baulandflächen in Ludwigsburg und anderen Städten und Gemeinden mit einem Diktat der planungsrechtlichen Grundlagen begonnen hatten, die in der Gemeindeordnung festgelegte kommunale Planungshoheit zunehmend zu unterminieren, hat der Gemeinderat im Jahr 2007 einstimmig eine wegweisende Entscheidung getroffen, die diesen Auswüchsen wirksam begegnet ist. Mit der Wiederherstellung des gesetzlich vorgesehenen Primats der Politik konnte seither all das, was der Gemeinderat in enger Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung erarbeitet und beschlossen hat, wieder durchgesetzt werden:

- Die schon vor vielen Jahren beschlossene Dezentralisierungsstrategie zur Entflechtung sozialer Brennpunkte
- die Realisierung zahlreicher bürgerschaftlicher Bedürfnisse, erarbeitet bei wegweisenden Zukunftskonferenzen und Dialogveranstaltungen, wie z.B. Reihenhausprojekte durch den

Zusammenschluss privater Bauherren nach eigenen planerischen Vorstellungen (Baugruppen), private Mehrgenerationenhausprojekte ohne öffentliche Zuschüsse u.v.m.

- die Sicherung städtebaulicher und Architekturqualität durch qualifizierte Auswahlverfahren
- die Qualitätssicherung für den prägenden öffentlichen Raum
- die Erwirtschaftung von Erlösen für die öffentliche Infrastruktur zur Entlastung der Steuerzahler
- die zügige Bereitstellung umfangreicher Flächenangebote für private Bauträger
- die Erarbeitung und Realisierung des vielbeachteten „fair Wohnen“-Modells der Wohnungsbau Ludwigsburg mit einer intelligenten Mieterförderung ohne Belastung der Steuerzahler.

Die Wohnbaupolitik der Stadt Ludwigsburg wurde seit dem Jahr 2007 zu einem Eckpfeiler der nachhaltigen Stadtentwicklung mit bürgerschaftlicher Partizipation, die zwischenzeitlich bundesweiten Vorbildcharakter eingenommen hat. Sie gilt seither auch als Eckpfeiler einer gelingenden Bildungs- und Integrationspolitik.

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses setzte eine Dynamik in der Schaffung von Eigenheimen und Mietwohnungen ein, wie sie seit langem so nicht stattgefunden hatte. Sie führte Ludwigsburg auf Platz 2 der Städte mit dem prozentual stärksten Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. Sowohl private Bauherren als auch den zahlreichen ambitionierten Bauträgern bot sich eine umfassende Angebotspalette in hochattraktiven städtebaulichen Lagen, angeführt vom Vorzeigeprojekt der Hartenecker Höhe, aber auch zuletzt des Neubaugebiets Neckarterrasse, das lange Zeit von den Bauträgern eher skeptisch bewertet wurde. Mit neuen Flächenpotentialen gilt es nun, diese erfolgreiche Strategie fortzusetzen.

Die Versuche privater Bauträger sich den fairen Wettbewerbsverfahren der Stadt durch eine spekulative Aufkaufpolitik mit dem folgenden Diktat bei der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung der kommunalen Planungshoheit zu entziehen, sind aus Gründen der weiteren Steigerung des ohnehin schon beachtlichen Gewinnpotentials zwar verständlich, aber mit dem vom Gemeinderat zu vertretenden Allgemeinwohl unverträglich. Die von den Bauträgern verlangten neuen Bedingungen für die Fortsetzung der Baulandpolitik wären ein Rückfall in die Zeit vor dem wegweisenden Grundsatzbeschluss des Jahres 2007 und für die Allgemeinheit in jeder Hinsicht nachteilig. Die Beschlüsse des Gemeinderats aus dem Jahr 2007 haben den Grundstein für die Sicherung der Allgemeininteressen, eine faire Verhandlungsbasis für private Grundstückseigentümer mit der Berücksichtigung für den Eigenbedarf einschließlich naher Familienangehöriger, für individuelle Gestaltungen privater Bauherren, für einen herausragenden Geschäftserfolg der privaten Bauträger, aber auch den Einstieg in die Realisierung preisgünstigen Wohnraums ermöglicht. Die „fair-Wohnen“-Angebote der Ludwigsburger Wohnungsbaugesellschaft mit der gezielten Bereitstellung vergünstigten Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte hat sich in kürzester Zeit als Erfolgsmodell durchgesetzt. Angesichts der zwischenzeitlich höheren Baukosten und des daraus folgenden konstanten Mietenanstiegs hat sich der Bedarf für bezahlbaren Wohnraum in den vergangenen Jahren in zahlreichen Regionen, auch in Ludwigsburg, massiv verstärkt.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor:

1. Den eingeschlagenen Weg einer erfolgreichen Wohnungspolitik als Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung konsequent fortzusetzen.
2. Dem erheblichen Bedarf nach preisvergünstigtem Wohnraum stärker als bislang Rechnung zu tragen.

3. Allen Versuchen einer unangemessenen Bevorzugung privater Bauträgerinteressen zu Lasten des Allgemeinwohls eine klare Absage zu erteilen und
4. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den privaten Bauträgern auf der Basis des Grundsatzbeschlusses des Jahres 2007 mit der vorliegenden Beschlussvorlage fortzusetzen.

Mit Stand 01.06.2013 wurden im Stadtgebiet Ludwigsburg und den Ortsteilen ca. 14 ha an **Baulücken** erhoben. Dies entspricht einer Kapazität von ca. 430 Wohneinheiten. Bei der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind 20 – 30 % aller identifizierten Baulücken als aktivierbare Reserven bei den Wohnbaulandpotenzialen anzurechnen (Laufzeit 15 – 20 Jahre). Um überhaupt einen ersten Anhaltspunkt über das mögliche aktivierbare Baulückenpotenzial zu erhalten, bietet sich eine Abfrage bei den privaten Grundstückseigentümern an. Dadurch erhofft sich die Verwaltung erste wichtige Informationen zum weiteren Umgang mit dem Thema Baulücken. Erst nach Auswertung des Rücklaufs können die weiteren Möglichkeiten diskutiert werden (z.B. Aufkaufangebot durch Stadt, Einrichtung einer „Baulückenbörse“, Vermittlung von Adressen an private Bauherren etc.). Je nach Rücklaufquote werden dann weitere geeignete Maßnahmen oder Strategien vorgeschlagen, welche zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch offenen Ergebnisse allerdings noch nicht zielgerichtet entwickelt werden können.

Unterschriften:

i.V. Schell

Verteiler:

DI, DII, DIII, Büro OBM, R05, FB 20, FB 48, FB 67, SWLB