

## ANTRAG

**Antragsteller:**  
FW-Fraktion

**Datum:**  
20.11.2013

**Antrag:** Baulandpolitik  
- Antrag der FW-Fraktion vom 14.11.2013

**Bezug SEK:**

**Bezug:** Vorl. Nr. 414/13, 430/13

### Antragstext:

1. Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete erfolgt künftig nur noch, wenn sämtliche betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen.
2. Ausnahmen davon sind, dass Bauflächen auch von Privatpersonen und Wohnungsbaufirmen auch gemeinsam mit der Stadt entwickelt werden können, wenn die Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt oder innerhalb von 6 Monaten den gemeinderätlichen Gremien ein konsensfähiger Vorschlag unterbreitet wird.
3. Sofern eine Einigung mit den Grundstückseigentümern entsprechend Punkt 1 auf einem vertretbaren Preisniveau bzw. entsprechend Punkt 2 innerhalb von 6 Monaten nicht zustande kommt, wird von einer planerischen Entwicklung der entsprechenden Flächen Abstand genommen.
4. Für die Gebietsentwicklung gelten mit Ausnahme von Punkt 2 folgende Verfahrenskriterien:
  - 4.1 Im Vorfeld beabsichtigter Gebietsentwicklungen führt die Stadtverwaltung mit allen Grundstückseigentümern Grunderwerbsverhandlungen. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt zum Wert für Bauerwartungsland nach Einzelbewertung je Baugebiet und unter Berücksichtigung sämtlicher Entwicklungs- und Infrastrukturkosten einschließlich des Flächenabzuges für öffentliche Verkehrs-, Grün- und ggf. Ausgleichsflächen sowie für öffentliche Infrastruktureinrichtungen.
  - 4.2 Die Zuteilung von Bauland an Alteigentümer bzw. die Veräußerung von Baugrundstücken erfolgt zum Wert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland; sämtliche Beiträge sollen im Kaufpreis enthalten sein.
  - 4.3 Private Grundstücksverkäufer haben bei Eigenbedarf einen Anspruch auf Zuteilung von Bauland unter Berücksichtigung der Größe der eingebrachten Grundstücke und des festgelegten Flächenabzuges. Dies gilt auch für privaten Mietwohnungsbau. Bei diesem Eigenbedarf werden nahe Familienangehörige berücksichtigt.
  - 4.4 Wohnungsbauunternehmen haben einen Anspruch auf Zuteilung von Bauland unter Berücksichtigung der Größe der eingebrachten Grundstücke und des festgelegten

Flächenabzuges.

10 % der ausgewiesenen Wohnbauflächen sind für preisgünstigen Mietwohnungsbau vorzusehen. Dieser Mietwohnungsbau kann entweder durch die Wohnungsunternehmen oder durch die Stadt bzw. deren Tochter durchgeführt werden.

Zusätzlich soll verstärkt eine Subjektförderung erfolgen.

Alternativ können auch Eigentumsförderungsmaßnahmen zu noch festzulegenden Einkommensgrenzen durchgeführt werden.

- 4.5 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.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, bei den Grundstückseigentümern von Baulückengrundstücken mögliche Verwertungsabsichten (Bebauungs- oder Verkaufsbereitschaft) abzufragen.
6. Alle vorhandenen, evtl. diesen Beschlussantrag widersprechenden Beschlüsse sind hiermit aufgehoben.

### **Begründung:**

Bei der Vielzahl der zwischenzeitlich vorhandenen Vorlagen bzw. Vorlagenverweise zwischen 2007 und heute scheint es uns dringend geboten, einen Grundsatzbeschluss zur Baulandpolitik zu fassen und alle anderen Beschlüsse damit außer Kraft zu setzen.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass die Stadtverwaltung zur Entwicklung von Neubauf Flächen die Planungshoheit zwingend benötigt. Sie benötigt auch zwingend Steuerungsinstrumente im Hinblick auf die Wohnungsbaupolitik und -entwicklung. Dazu ist es allerdings erforderlich, dass auch Rahmenbedingungen über die tatsächliche Abwicklung getroffen werden.

Die Stadt hat bereits mehrfach bewiesen, dass sie bei der Entwicklung von Baugebieten und Projekten mit großem Erfolg eine Bündelung der Interessen aller Beteiligten vornehmen konnte. Dies scheint uns auch bei der zukünftigen Wohnungsbaupolitik der richtige Weg zu sein - gemeinsam mit Privateigentümern, Wohnungsbauunternehmen, der Wohnungsbau Ludwigsburg und der Stadtverwaltung konsensuelle Ergebnisse zu erzielen. Dazu gehören im Einzelfall auch Projektentwicklungsgruppen, ähnlich wie bei Baugemeinschaften.

Für die Wohnungsbau Ludwigsburg sollte in Anbetracht der allgemeinen Versorgungslage der Mietwohnungsbau im Vordergrund stehen. Das entwickelte Modell „Fair wohnen“ ist dazu hervorragend geeignet, da es sich zu einem weiten Teil auch um Subjektförderung handelt.

Nicht alleine wegen des Artikels 14 des Grundgesetzes - Schutz und Verpflichtung des Eigentums - und des Subsidiaritätsprinzips in der Gemeindeordnung Baden-Württemberg scheint es uns sinnvoller, möglichst jeweils in einem gemeinsamen Konsens Wohnungsbaupolitik zu betreiben, ohne dass die Stadt jedes Mal die Alleinvermarktungsrechte geltend macht.

Der vorliegende Beschlussantrag ermöglicht insbesondere Privateigentümern die Möglichkeit, eingeworfene Grundstücksanteile wieder für sich selbst zurückzubekommen.

### **Unterschriften:**

*Vorstehender Antrag wurde in der Sitzung des Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung am 19.11.2013 im Sachzusammenhang gestellt und zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung/Gemeinderat verwiesen.*

**Roland Glasbrenner**

Baulandpolitik

*Geschäftsstelle Gemeinderat*

**Verteiler:**

DI, DII, DIII, 23 (f), 61, RefNSE, Büro OBM, GSGR, 20

**Federführung:**

FB Liegenschaften

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	19.11.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	12.12.2013	ÖFFENTLICH