



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 073/15

Federführung:

FB Liegenschaften
Projektgruppe Kommunale Wohnungspolitik

Sachbearbeitung:

Hugger, Thomas
Behr, Sieglinde

Datum:

25.02.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	03.03.2015	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	18.03.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Wohnen in Ludwigsburg
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlagen Nrn. 221/13, 439/13 und 544/13 (zusammengefasst in 555/13)

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchungen und der Verhandlungsergebnisse der Verwaltung mit den Grundstückseigentümern werden im Zeitraum 2015 bis 2023 folgende Wohnbaulandflächen entwickelt:
 - „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“,
 - „Muldenäcker“,
 - „Ingersheimer Straße Nord-West“,
 - „Flattichstraße“,
 - „Wilhelm-Nagel-Straße“,
 - „Reichertshalde Ost“
 - „Lauffenstraße“ und
 - „Unter dem Hohen Rain“,.
2. Ca. 30% der Gesamtfläche für Geschosswohnungsbauvorhaben werden zur Errichtung von preiswertem Mietwohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) verkauft.
3. Weitere 10 bis 15% der Gesamtflächen für Geschosswohnungsbauvorhaben werden geeigneten Investoren für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm angeboten.
Gegebenenfalls im Paket mit Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau.
4. Die verbliebenen Flächen für Geschosswohnungsbauvorhaben werden an Baugruppen, Investoren und Bauträger verkauft.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der WBL ein Konzept zur Wohnnutzung in den derzeitigen Verwaltungsräumen in der Oberen Marktstraße zu entwickeln; parallel Alternativen für eine bessere und barrierefreie Unterbringung der Fachbereiche Bürgerdienste und Bürgerschaftliches Engagement zu prüfen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ergebnisse Dialogveranstaltung und Workshop

In der Dialogveranstaltung Mitte Januar haben die Vertreter von Haus und Grund, des Mietervereins, der Liga der freien Wohlfahrtspflege wie auch des Verbandes der Württembergischen Wohnungsunternehmen übereinstimmend die Ausweisung von Wohnbauflächen und den Bau von Wohnraum, insbesondere auch preiswerte Mietwohnungen, gefordert. Dieser Bedarf wird durch die Interessentenliste der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) und den von der Stadt ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen nochmals bestätigt. Durch die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen nach Abschluss des Asylverfahrens wird sich die Situation in diesem Segment des Wohnungsmarktes weiter verschärfen. Dieser Nachfrage steht eine rückläufige Anzahl von geförderten Mietwohnungen gegenüber. Insoweit besteht bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ludwigsburg erheblicher Handlungsbedarf. Durch die Ausweisung von Flächen für Wohnbauland und durch die Unterstützung von Vorhaben für preiswerten Mietwohnraum soll diesem dringenden Bedarf begegnet werden.

Im Gemeinderatsworkshop am 30.01.2015 wurden von der Verwaltung Zwischenergebnisse für die derzeit in der Untersuchung befindlichen Baulandpotenzialflächen vorgestellt, welche in Abschnitten bis 2023 Baureife erlangen können. Einige Stadträte regten an, dass bei der derzeit großen Nachfrage nach Wohnraum dem Grunde nach auch Entwicklungen Dritter unterstützt werden sollen (z.B. Gämsenberg), sofern dort ebenfalls zum Teil preiswerte Mietwohnungen (z.B. Fair Wohnen oder Mietwohnung nach dem Landeswohnraumförderprogramm) geschaffen werden. Eine Entwicklung der Flächen kann nach dem vom Gemeinderat 2013 beschlossenen Verfahren zur Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Die Entwicklung der Jägerhofkaserne soll ebenfalls für Wohnungsbau vorangetrieben werden. Da aufgrund der guten Auslastung der Bauwirtschaft und des hohen Gebäudestandards kaum Baukostenreduzierungen möglich erscheinen, sollen preiswerte Mietwohnungen über das Modell „Fair Wohnen“ der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und das Landeswohnraumförderprogramm geschaffen werden.

Außerdem wurde deutlich, dass eine Erhöhung des vom Gemeinderat 2013 beschlossenen Grundstücksanteils im Geschosswohnungsbau für preiswerte Mietwohnungen dringend geboten ist. Darüber hinaus ist die Aktivierung von Baulückengrundstücken wünschenswert. Es soll zudem erkundet werden, ob sich neben der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH - das Instrument der Stadt für die Errichtung und die Vermarktung von preiswerten Mietwohnungen - auch Baugenossenschaften in Ludwigsburg engagieren möchten und Wohnungsunternehmen mit Erfahrungen im geförderten Mietwohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm gewonnen werden können. Weiter sind Angebote für die Errichtung von Firmenwohnungen und zur Eigentumbildung von privaten Bauherren vorstellbar.

Angesprochen wurde im Workshop auch ein aktiver Part der Stadt Ludwigsburg bzw. der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, uns derzeit nicht genutzten Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Bebauungskonzepte und Wohneinheiten

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2013 (VL 439/13, Ziffer 1) wurde die Verwaltung beauftragt, verschiedene Potenzialflächen für Wohnbauland vertieft zu untersuchen. Insbesondere bei den kleineren Potenzialflächen „Muldenäcker“, „Ingersheimer Straße Nord-West“, „Flattichstraße“, „Wilhelm-Nagel-Straße“, „Reichertshalde Ost“ und „Lauffenstraße“ wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die Ergänzungen in angemessener Dichte städtebaulich einfügen und zu keinem Qualitätsverlust der bestehenden Bebauung führen. Für die Potenzialflächen „Ingersheimer Straße Süd-Ost“ sowie „Waliser Straße“ liegt die Empfehlung vor, diese aus verschiedenen Gründen nicht weiter zu verfolgen (Flächengröße, ökologischer Eingriff, Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Für die im Beschlussvorschlag genannten Wohnbauland-Potenzialflächen liegen erste Bebauungskonzepte vor, die auch Vorschläge zu möglichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und im individuellen Einfamilienhausbau beinhalten.

Im Bereich Grünbühl Süd-West (ehemalige BIMA-Wohnungen) könnten zudem über den Ersatzbedarf hinaus noch weitere Wohnungen geschaffen werden.

Außerdem könnten in der Oberen Marktstraße durch eine Umnutzung im Bestand neue Wohnungen (z.B. für Studierende oder Senioren) entstehen.

Des Weiteren kommen noch mögliche Wohnraumpotenziale aus dem Bereich Jägerhofkaserne, BayWa-Areal und Gämsenberg hinzu, die sich derzeit in Entwicklung bzw. Verhandlung befinden.

Zusammengefasst könnten in den untersuchten Potenzialflächen sowie den bereits angestoßenen Entwicklungen (z.B. Sonnenberg Süd-West) **ca. 700 - 1.050 Wohneinheiten** geschaffen werden, davon **ca. 550 - 900 Wohneinheiten** im Geschosswohnungsbau.

3. Modell Fair-Wohnen

Das viel beachtete Modell der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH geht bisher davon aus, dass durch Verzicht auf Rendite (0,50 €/m² - 2,00 €/m²) Wohnungen zu vergünstigten Konditionen an Mieter mit eigenem aber dennoch geringerem Einkommen überlassen werden. Dabei richtet sich die Höhe der Miete nach der Höhe des Einkommens. Bei dieser Form der Subjektförderung können Fehlbelegungen vermieden werden. Wachsen Haushalte während des Bindungszeitraums aus der Förderwürdigkeit heraus, können die nächsten frei werdenden Wohnungen wieder mit einem Haushalt mit geringerem Einkommen belegt werden.

So sollen in einem Projekt freifinanzierte Wohnungen sowie Wohnungen für Haushalte, welche aufgrund ihres geringen Haushaltseinkommens einen Förderbedarf verfügen, realisiert werden. Die Mietpreisreduzierung erfolgt für 2 Jahre. Nach Ablauf des Vergünstigungszeitraums haben die Mieter die Einhaltung der Einkommensgrenzen erneut nachzuweisen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hat bereits durch ihr realisiertes Modellprojekt Am Sonnenberg umfangreiche Erfahrung bei der Belegung der Wohnungen gesammelt, so dass eine gute Durchmischung entsteht. Insoweit sollte das Know-how der WBL mit ihrem Modell und ihre Erfahrung in diesem Segment des Wohnungsmarktes genutzt werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH mit der Errichtung der Wohnungen für das Fair-Wohnen Modell zu beauftragen. Da in diesem großen Rahmen die Mietpreisvergünstigung nicht allein durch den Renditeverzicht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH aufgefangen werden kann, soll ein Kaufpreinsnachlass das Fair-Wohnen Modell mitrefinanzieren. Diese Beschlussfassung über die Grundstückssubvention ist der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Die Veräußerung an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

und die Höhe der Grundstückssubvention werden dem Gemeinderat jeweils zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Landeswohnraumförderprogramm

Das Land Baden-Württemberg fördert den Neubau, den Erwerb von neuen Mietwohnungen sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen in seinem Programm zur Mietwohnungsfinanzierung. Gefördert wird durch zinsverbilligte langfristige Darlehen der L-Bank. Das Darlehen kann teilweise auch durch einen Zuschuss ersetzt werden. Die Basisförderung erfolgt bis zu 75% der Gesamtkosten, welche bis zu 3.000 €/je m² förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig sind.

Die Kaltmiete hat während der Bindungsdauer von 15 bzw. 25 Jahren um 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für freifinanzierten Wohnraum zu liegen. Die Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die im Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins sind.

Unterschriften:

i.V.

Konrad Seigfried

Thomas Hugger

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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