

Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFT, KULTUR UND VERWALTUNG

am Dienstag, 03.03.2015, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1 Wohnen in Ludwigsburg Vorl.Nr. 073/15

(Vorberatung)

Abweichender Empfehlungsbeschluss:

- 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 zur Prüfung vorzulegen; parallel Alternativen für eine bessere und barrierefreie Unterbringung der Fachbereiche Bürgerdienste und Bürgerschaftliches Engagement zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der abweichende Beschluss wird mit 13 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Ja 13 Nein O Enthaltung 2

Beratungsverlauf:

OBM Spec verweist auf die Vorl. Nr. 073/15 und führt kurz in das Thema ein. Im Rahmen dieser Vorlage sollten jetzt die grundsätzlichen Weichen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbaulandflächen gestellt werden.

Herr Hugger (FB Liegenschaften) schildert, dass Möglichkeiten für ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen als Ziel im Stadtentwicklungskonzept festgeschrieben sei. Da die aktuelle Situation nicht diesem Ziel entspreche, bestehe dringender Handlungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohnraum steige aktuell stark an und der Wohnungsmarkt in Ludwigsburg sei höchst angespannt. Anschließend stellt er die Eckpunkte des Verwaltungsvorschlages vor, die auf Grundlage eines Workshops mit Mitgliedern des Gemeinderates erarbeitet worden sei. Um dem Wohnungsmangel entgegen zu wirken sollten Wohnbaulandpotenzialflächen entwickelt werden. Im Zuge dessen werde die Verwaltung auch eine Beteiligung der Bürgerschaft durchführen. Neben einem höheren Anteil an preiswertem Mietwohnraum sei auch Geschosswohnungsbau sowie die Vermarktung an Baugruppen, Investoren und Bauträger vorgesehen. Darüber hinaus plane die Verwaltung eine Überarbeitung des Modells "Fair Wohnen", welche demnächst im Aufsichtsrat der Wohnungsbau und im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung beraten werde. Mit den Vorschlägen in der Vorl. Nr. 073/15 könne der dringend benötigte Wohnraum, vor allem im Segment der preiswerten Wohnungen, geschaffen werden.

OBM Spec ergänzt, dass eine drastische Verschärfung des Wohnungsmarktes entstanden sei. Die Ziffer 2 des Beschlussvorschlages basiere auf dem Konsens, den Anteil von Geschosswohnungsbau an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) zu erhöhen, der sich in dem angesprochenen Workshop ergeben habe. Nach dem ursprünglichen Modell würden auf diesen ca. 30 % der Gesamtfläche, die der WBL zur Verfügung gestellt werden, zu einem Drittel Eigentumswohnungen, zu einem Drittel frei finanzierter Mietwohnungsbau und zu einem weiteren Drittel Mietwohnungen für das "Fair Wohnen"-Modell entstehen. Das aktuelle Modell solle so überarbeitet werden, dass die Fläche, die an die WBL zur Errichtung von Geschosswohnungsbauvorhaben verkauft wird komplett für Mietwohnungen verwendet werde. Von diesen Mietwohnungen solle wiederum mindestens die Hälfte nach dem Modell "Fair Wohnen" vergeben werden. Zusätzlich solle gemäß Ziffer 4 des Beschlussvorschlages 10 bis 15 % der Gesamtfläche Investoren zur Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm angeboten werden. Auf Nachfrage von Stadtrat Dr. Vierling stellt er klar, dass zunächst die Verwaltungsvorlage beraten werden solle und der Antrag seiner Fraktion anschließend separat diskutiert werde.

Stadträtin Kreiser bestätigt, dass mehr Wohnbaulandflächen und insbesondere mehr Flächen für den Mietwohnungsbau erforderlich seien. Für ihre Fraktion sei vor allem wichtig, dass wie in der Verwaltungsvorlage vorgeschlagen neben der Stadt bzw. der WBL auch private Investoren oder Bauträger Flächen erwerben könnten. Außerdem sollten nicht alle der genannte Gebiete schon in den nächsten 5 Jahren entwickelt werden. Bei der Entwicklung eines Baugebietes müsse natürlich auch die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur mit Straßen, Bildungsangeboten oder eines guten ÖPNV-Netzes berücksichtigt werden. Aufgrund des demographischen Wandels sollten auch kleinere Wohnungen gebaut werden. Die angesprochene Änderung der Ausrichtung des "Fair Wohnen"-Modells müsse im Zuge einer separaten Vorlage diskutiert werden. Im Rahmen dessen stelle sie sich die Frage, inwieweit die WBL aus ihren Bestands-immobilien preiswerten Wohnraum entwickeln könne. Die Errichtung von Mietwohnungen nach dem

Landeswohnraumförderprogramm könne sie befürworten. Insgesamt werde mit der Beschlussvorlage der richtige Weg eingeschlagen.

Stadtrat **Dr. Vierling** legt dar, dass vor allem Mietwohnungen und Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen fehlen würden. Mit einer Entwicklung von 1.000 neuen Wohneinheiten in zehn Jahren sei er einverstanden. Er könne der Vorl. Nr. 073/15, welche den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates gut umsetze, zustimmen. Allerdings plädiere er auch für den Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie auf den Vorrang von Mietwohnungen vor Einfamilienhäusern. Bei der Entwicklung von Wohnbaulandflächen müsse auch auf den Erhalt von Grün- und Erholungsflächen Wert gelegt werden. Dies sei insbesondere bei den Gebieten "Unter dem Hohen Rain" und dem "Entwicklungsbereich Ost/Oßweil" wichtig. Abschließend weist er darauf hin, dass in der Vorlage Strategien zur Flüchtlings- und Anschlussunterbringung sowie Aussagen zur verkehrlichen Entwicklung fehlen würden.

Stadträtin Liepins ist der Meinung, dass jetzt mit dieser Vorlage ein gutes Ergebnis vorliege, der sie im Großen und Ganzen so zustimmen könne. Sie betont, dass bezahlbarer Mietwohnungsbau in Ludwigsburg dringend benötigt werde. Die Vorl. Nr. 073/15 sollte ihrer Ansicht nach noch in einer breiten Bürgerbeteiligung beraten werden, zum Beispiel im Rahmen der Zukunftskonferenz. Sie weist darauf hin, dass für den "Entwicklungsbereich Ost/Oßweil" noch keine Dichte der Wohnbebauung beschlossen worden sei und dort auch ein Angebot an Grünflächen wichtig sei. Für die Wohnbaulandfläche "Ingersheimer Straße Nord-West" könne sich ihre Fraktion aufgrund der Umgebung und der Entwicklung des Stadtteils Eglosheim keinen Geschosswohnungsbau vorstellen. Sie schlägt vor, dass die Ziffer 2 so geändert werde, dass mindestens 20 % der Gesamtfläche für Wohnungen nach dem "Fair Wohnen" Modell verwendet werde. Der Ziffer 3 des Beschlussvorschlages werde sie zustimmen, bezweifelt jedoch, dass immer Investoren für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm gefunden werden können. Der Ziffer 5 könne sie zustimmen, sofern dies lediglich ein Prüfauftrag sei und die Umsetzung unter Haushaltsvorbehalt stehe.

Stadtrat Weiss betont, dass seine Fraktion sich gegenüber der Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau öffnen wolle. Bei der in Ziffer 2 des Beschlussvorschlages genannten Wohnbaulandpotenzialflächen stelle sich für ihn die Frage, wie hier eine sinnvolle Beteiligung der Bürgerschaft und der Stadtteilausschüsse erfolgen könne. Er könne der Ziffer 2 des Beschlussvorschlages so nicht zustimmen, da der Verkauf von 30 % der Gesamtfläche für Geschosswohnungsbau an die WBL nur temporär denkbar sei. Die von Stadträtin Liepins vorgeschlagene Erhöhung dieses Anteils lehne er ab. Er begrüße die Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm (Ziffer 3). Mit der Ziffer 4 des Beschlussvorschlages sei er ebenfalls einverstanden und weist darauf hin, dass auch freie Bauträger bezahlbaren Wohnraum schaffen könnten. Die Ziffer 5 finde nur dann seine Zustimmung, wenn dies als unverbindlicher Prüfauftrag zu verstehen sei.

Stadtrat Eisele pflichtet der Verwaltung bei, dass ein Bedarf an preiswertem Wohnungsbau bestehe. Mit dem vorgeschlagenen Anteilen in Höhe von ca. 30 %, die an die WBL verkauft werden sollen (Ziffer 2) und des Anteils von 10 bis 15 % zur Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm (Ziffer 4) sei er einverstanden. Bezüglich der Wohnbaulandpotenzialfläche "Entwicklungsbereich Ost/Oßweil" betont er, dass dort die richtige Mischung der verschiedenen Nutzungen wichtig sei. Neben den Flächen für Wohnbauland müssten hier auch Bereiche für sportliche Nutzungen berücksichtigt werden.

Stadträtin **Dziubas** spricht sich für die Schaffung von möglichst viel preiswertem Wohnungsbau aus. Dabei sei vor allem der Bau von kleineren Wohnungen wichtig. Die Stadträte Dr. Vierling und Eisele sowie Stadträtin Liepins hätten gute Vorschläge zu den Wohnbaulandpotenzialflächen "Unter dem Hohen Rain" und "Entwicklungsbereich Ost/ Oßweil" vorgebracht, die man beachten müsse. Sie könne der Vorl. Nr. 073/15 zustimmen.

OBM Spec stellt klar, dass in einem ersten Schritt in der heutigen Sitzung eine

Beschlussempfehlung an den Gemeinderat für einen Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung getroffen worden solle. Anschließend würde man auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vielfältige Bürgerbeteiligungen vor Ort und auch mit den Stadtteilausschüssen durchführen. Er weist jedoch darauf hin, dass zwischen lokalen Bürgerinitiativen mit direkten Anliegern und einer breiten repräsentativen Beteiligung der Bürgerschaft differenziert werden müsse. Die Ziffern 2 und 3 des Beschlussvorschlages würden zusammen gesehen einen Anteil von rund 25 bis 30 % an preisvergünstigtem Wohnraum bedeuten.

Stadträtin Liepins entgegnet, dass ihre Fraktion mit diesem Anteil an preisvergünstigtem Wohnraum einverstanden sei. Allerdings bezweifelt sie, dass die Ziffer 3 so realisiert werden könne und dadurch der Anteil wieder geringer sei, was sie nicht befürworten könne.

Laut OBM **Spec** werde man andere Wege zur Schaffung von preiswertem Wohnen suchen falls in einem Gebiet die Ziffer 3 des Beschlussvorschlages nicht umgesetzt werden könne. Aufgrund der Nachfragen aus der Mitte des Gremiums stellt er klar, dass die Ziffer 5 des Beschlussvorschlages lediglich einen Prüfauftrag darstelle. Zur Klarstellung regt er an, die Formulierung wie folgt zu ändern:

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

Die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sind mit dieser Änderung einverstanden.

Herr Hugger bestätigt, dass bei der Entwicklung von Wohnbaulandpotenzialflächen selbstverständlich die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur und die aktuelle demographische Entwicklung berücksichtigt werden müsse. Bei den in Ziffer 1 des Beschlussvorschlages genannten Gebieten könne eine Größenordnung von rund 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Diese Größenordnung müsse auch umgesetzt werden damit die genannten Anteile an preiswertem Mietwohnungsbau möglich seien. Die Anregungen zu Grünund Sportflächen im Entwicklungsbereich Ost/Oßweil sowie der Wunsch, in Eglosheim keinen Geschosswohnungsbau vorgesehen werden in den jeweiligen weiteren Beratungen besprochen.

Stadträtin Kreiser verdeutlicht den Standpunkt ihrer Fraktion, dass nicht alle der in Ziffer 1 genannten Potenzialflächen in dem Zeitraum 2015 bis 2023 entwickelt werden sollten damit auch noch in Zukunft Entwicklungsflächen verfügbar seien.

OBM Spec erwidert, dass jetzt dringend Wohnraum benötigt werde und man die Entwicklung der Wohnbaulandpotenzialflächen nicht verschieben solle.

Stadtrat **Dr. O'Sullivan** bringt zum Tempo der Flächenentwicklung vor, dass vor allem die kleineren Flächen sehr schnell entwickelt werden sollten. Grundsätzlich könne er sich bei allen Flächen eine Entwicklung vorstellen, wobei die genaue Art und Umfang der Umsetzung sicherlich noch in den einzelnen Bebauungsplanverfahren geklärt werde. Eine Entwicklung im Gebiet "Reichertshalde Ost" sehe er zum jetzigen Zeitpunkt aus naturschutzrechtlichen Gründen kritisch.

Stadtrat **Weiss** gibt an, dass seine Fraktion der geänderten Ziffer. 5 des Beschlussvorschlages zustimmen könne. Hinsichtlich des Tempos der Flächenentwicklung regt er an, im Rahmen der Ziffer 1 zu beschließen, welche Flächen zum Beispiel bis zum Jahr 2020 und welche Flächen zwischen den Jahren 2020 und 2023 entwickelt werden sollen. Außerdem bittet er darum, dass der Anteil von maximal rund 30 % an vergünstigtem Wohnraum nur temporär gelten solle. Deswegen sollte der Beschluss zu den prozentualen Anteile auf 5 Jahre befristet werden.

OBM Spec betont, dass die Ziffer 1 des Beschlussvorschlages mit der Entwicklung von rund 800

bis 1.000 Wohneinheiten in 8 Jahren kein schnelles Tempo darstelle. Zum Vergleich führt er an, dass im Gebiet Hartenecker Höhe circa 800 Wohneinheiten in wesentlich kürzerer Zeit entwickelt und gebaut worden seien. Insofern sei derzeit die Schaffung von 200 Wohneinheiten im Jahr die absolute Untergrenze. Zur Anregung von Stadtrat Weiss zur zeitlichen Aufgliederung der Ziffer 1 schildert er, dass noch keine Aussage dazu gemacht werden könne, bei welchem Gebiet die Verhandlungen wie schnell voran kommen. Die verschiedenen Abwägungsfragen würden im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren erörtert werden.

Stadtrat **Noz** entgegnet hierzu, dass bei einer weiteren Erhöhung des Wohnangebots in Ludwigsburg das Umfeld und die Randgebiete ausbluten würden. Damit werde eine Konzentration in den Städten gefördert, die er nicht gutheißen könne. Da er befürchte, dass irgendwann keine Flächen mehr zur Verfügung stehe, spreche er sich dafür aus, nicht alle der genannten Gebiete bis zum Jahr 2020 zu entwickeln.

Stadtrat Herrmann ergänzt für die CDU-Fraktion, dass hier mit Außenmaß vorgegangen werden solle damit auch für die künftigen Generationen noch Flächen zur Verfügung stehen. Deswegen solle der gesamte genannte Zeitraum bis zum Jahr 2023 ausgenutzt werden.

OBM Spec erinnert nochmals an das bisherige Verfahren mit Rundem Tische und Klausur. Bei diesen Beratungen seien alle Teilnehmenden der Meinung gewesen, dass aufgrund der aktuellen prekären Situation am Wohnungsmarkt möglichst schnell Wohnraum geschaffen werden müsse. Aufgrund des demographischen Wandels sei auch davon auszugehen, dass die Nachfrage nicht anhaltend auf diesem hohen Niveau bleibe. In dem Zeitraum nach 2023 könnten noch genug zusätzliche Flächen durch Quartiersentwicklung entstehen. Zum Vorschlag von Stadtrat Weiss führt er aus, dass die Beschlüsse zu dem prozentualen Anteil an Flächen, die an die WBL verkauft werden sowie zu dem prozentualen Anteil an Flächen, die Investoren für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm angeboten werden (Ziffern 2 und 3 des Beschlussvorschlages) nur für die in Ziffer 1 genannten Gebiete gelten würden. Entsprechend des aktuell geltenden Modells würden die 30 %, die an die WBL verkauft werden (Ziffer 2 des Beschlussvorschlages) zu je einem Drittel für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und vergünstigte Mietwohnungen verwendet werden. Somit wären 10 % der Gesamtfläche für Geschosswohnungsbauvorhaben zum Bau von preisvergünstigten Mietwohnungen durch die WBL vorgesehen. Die Verwaltung schlage allerdings eine Änderung des Modells vor nach der keine Eigentumswohnungen errichtet werden sollen, sondern die Hälfte der Wohnungen zur Vermietung mit normalen Konditionen und die Hälfte zur Vermietung mit vergünstigten Konditionen genutzt werden solle. Diese Änderung des "Fair Wohnen"-Modells solle demnächst im Aufsichtsrat der WBL und im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung beraten werden.

Abschließend lässt OBM Spec mit der oben genannten Änderung der Ziffer 5 über die Vorl. Nr. 073/15 abstimmen.

TOP 1.1 Wohnungsbaupolitik - Wohnraummobilisierung
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom
25.01.2015

Vorl.Nr. 024/15

Beratungsverlauf:

Stadträtin Haberzeth-Grau begründet den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.01.2015 zur Wohnungspolitik, Vorl. Nr. 024/15. Sie weist auf die derzeitige Wohnungsnot hin, die unter anderem auch aufgrund von Leerständen entstanden sei. Ihrer Meinung nach könne ein Wohnraumförderer, der analog zu einem Wirtschaftsförderer arbeiten solle, diesem Problem entgegen wirken. Der Wohnraumförderer solle dann insbesondere den Wohnungsmarkt beobachten sowie Beratungen und Hilfestellungen anbieten.

Stadträtin **Kreiser** führt aus, dass sie sich die Schaffung einer Stelle als Wohnraumförderer nicht vorstellen könne. Für die genannten umfassenden Aufgaben würde eine Stelle ohnehin nicht ausreichen. Ihrer Meinung nach sei auch das aktuelle Mietrecht, auf das der Gemeinderat keinen Einfluss nehmen könne, ein Grund für die vielen leerstehenden Wohnungen. Aus diesen Gründen könne sich die CDU-Fraktion diesem Antrag nicht anschließen.

Stadtrat **Dr. O'Sullivan** bewertet die Intention des Antrags grundsätzlich als positiv. Allerdings sei die Schaffung einer neuen Stelle direkt nach den Haushaltsberatungen mit der Diskussion um die Personalkosten nicht darstellbar. Bezüglich der Ziffer 2 des Antrags stellt er fest, dass die Verwaltung bereits jetzt zu diesen Themen berichte. Bei dem vorgeschlagenen Auftreten als Zwischenmieter sieht er keine Zuständigkeit bei der Stadtverwaltung. Die in Ziffer 4 genannte Bezuschussung von Vermietungen könne eventuell ausgenutzt werden.

Stadtrat **Weiss** erklärt, dass die Vorschläge in Ziffer 3 und 5 des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen einen gewissen Charme für ihn habe. Seiner Meinung nach könnten vor allem in den Ortskernen die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten stärker in die Überlegungen einbezogen werden. Da die Vorschläge auch mit vielen Risiken verbunden seien, könne seine Fraktion jedoch nicht zustimmen. Aufgrund dessen fasse er den Antrag eher als Arbeitspapier für die Verwaltung auf, die die Vorschläge prüfen und ausarbeiten könne.

Stadtrat **Dr. Vierling** stellt klar, dass die Schaffung der Stelle eines Wohnraumförderers lediglich ein Teil des Antrags sei. Die übrigen in dem Antrag aufgeführten Vorschläge seien nur als Berichtbzw. Prüfaufträge an die Verwaltung zu verstehen.

Aufgrund der teilweise positiven Wortmeldungen aus der Mitte des Gremiums schlägt OBM Spec vor, dass die Verwaltung die Themen und Anregungen mitnehmen werde. Die Frage zur Wohnraummobilisierung könne auch mit der Energiewende verknüpft werden, da man sich auch systematisch mit den Liegenschaften und der Gebäudestruktur in den Stadtquartieren auseinander setzen müsse um die energiepolitischen Ziele erreichen zu können. Aus ordnungspolitischen Gründen und den damit verbundenen Risiken rate er davon ab, dass die Stadtverwaltung oder die WBL als Zwischenmieterin auftrete.

Stadträtin Kreiser entgegnet, dass ihre Fraktion die Schaffung von Anreizen durchaus sinnvoll finde. Allerdings plädiere sie auch für die Selbstbestimmung der Eigentümer und sei gegen die Schaffung von moralischem Druck.

Stadträtin **Dziubas** bewertet den gesamten Antrag und insbesondere die Ziffer 3 und 5 sehr gut. Deshalb bittet sie darum, dass die Vorschläge weiter behandelt werden.

Stadträtin **Deetz** schließt sich ihrer Vorrednerin an. Ein Wohnraumförderer könne als Koordinator oder Vermittler auftreten.

Stadträtin Haberzeth-Grau stellt klar, dass in der heutigen Sitzung keine Abstimmung erforderlich sei. Sie bittet jedoch darum, dass die Frage der Wohnraummobilisierung bald wieder beraten werde.

OBM Spec fasst zusammen, dass die Verwaltung die Vorschläge aus dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als Anregungen auffasse und sich dazu Gedanken machen werde.

Der Antrag Vorl. Nr. 024/15 ist mit dieser Beratung erledigt.