



LUDWIGSBURG

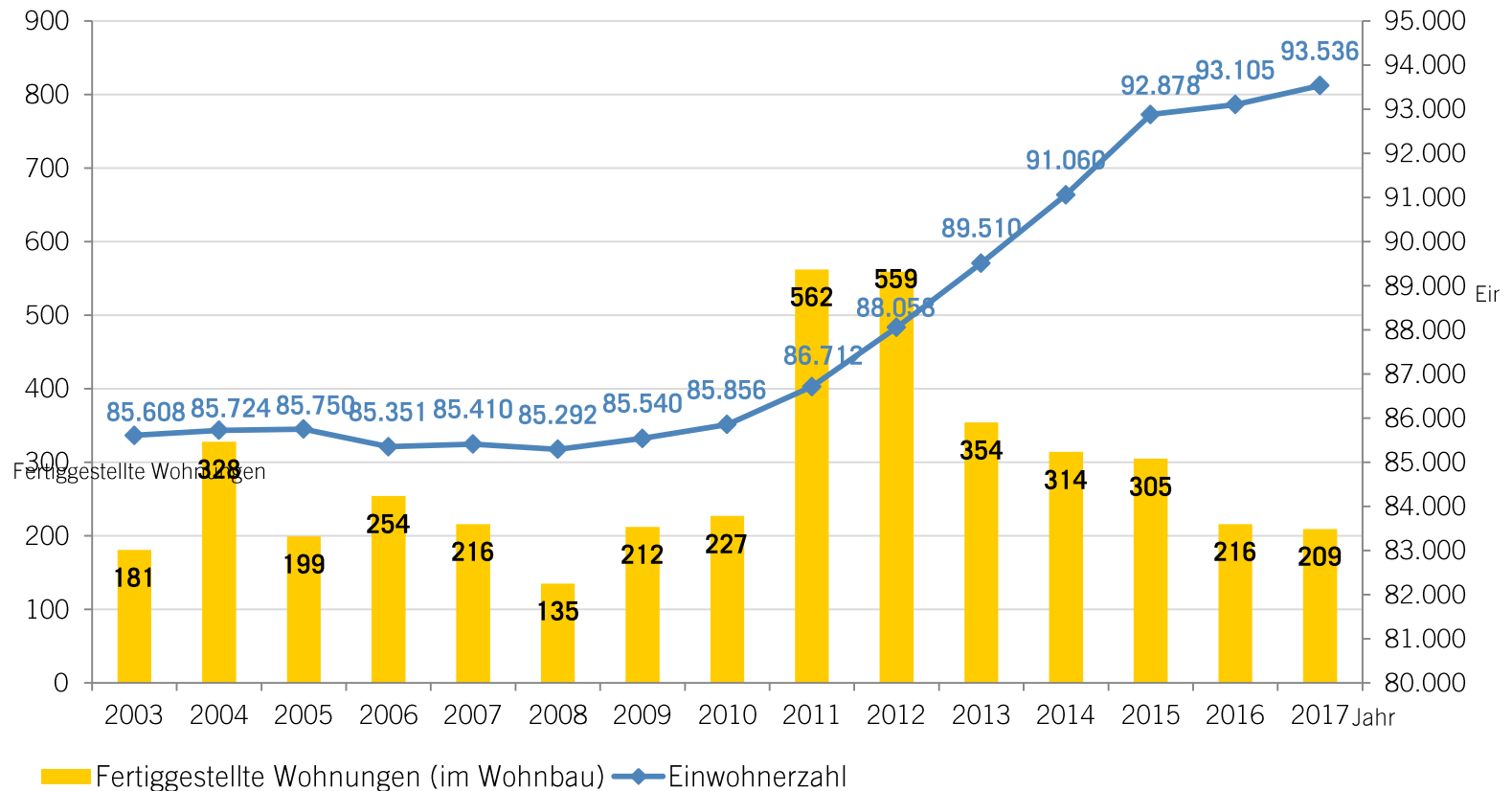
Bericht zur Wohnbauentwicklung Sitzung des Gemeinderats 20.06.2018

**PG Kommunale Wohnungspolitik
Fachbereich Liegenschaften
Thomas Hugger**



LUDWIGSBURG

Einwohnerentwicklung und Baufertigstellungen



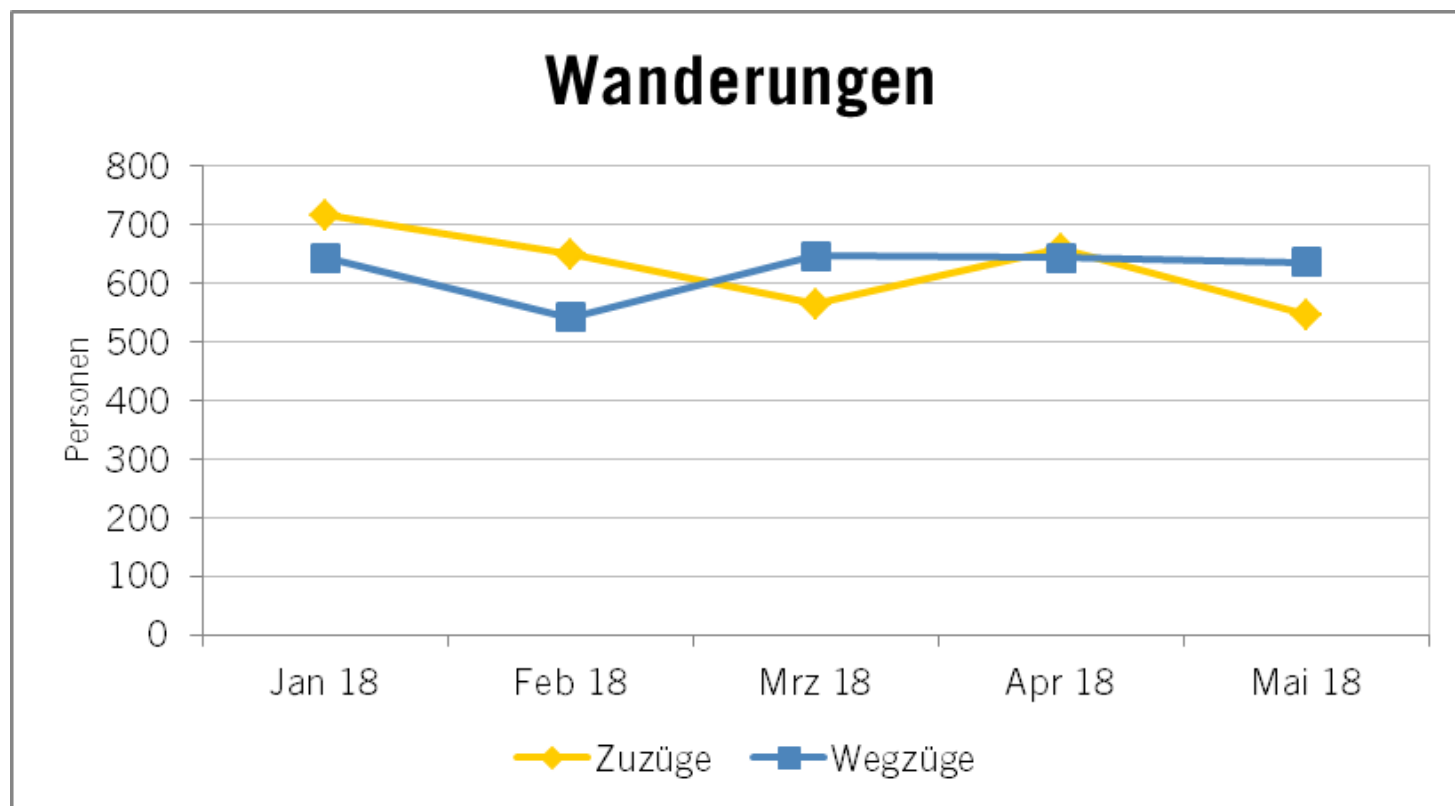
Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Stichtag:
31.12.



LUDWIGSBURG

Wohnraumbedarf in der Region Stuttgart

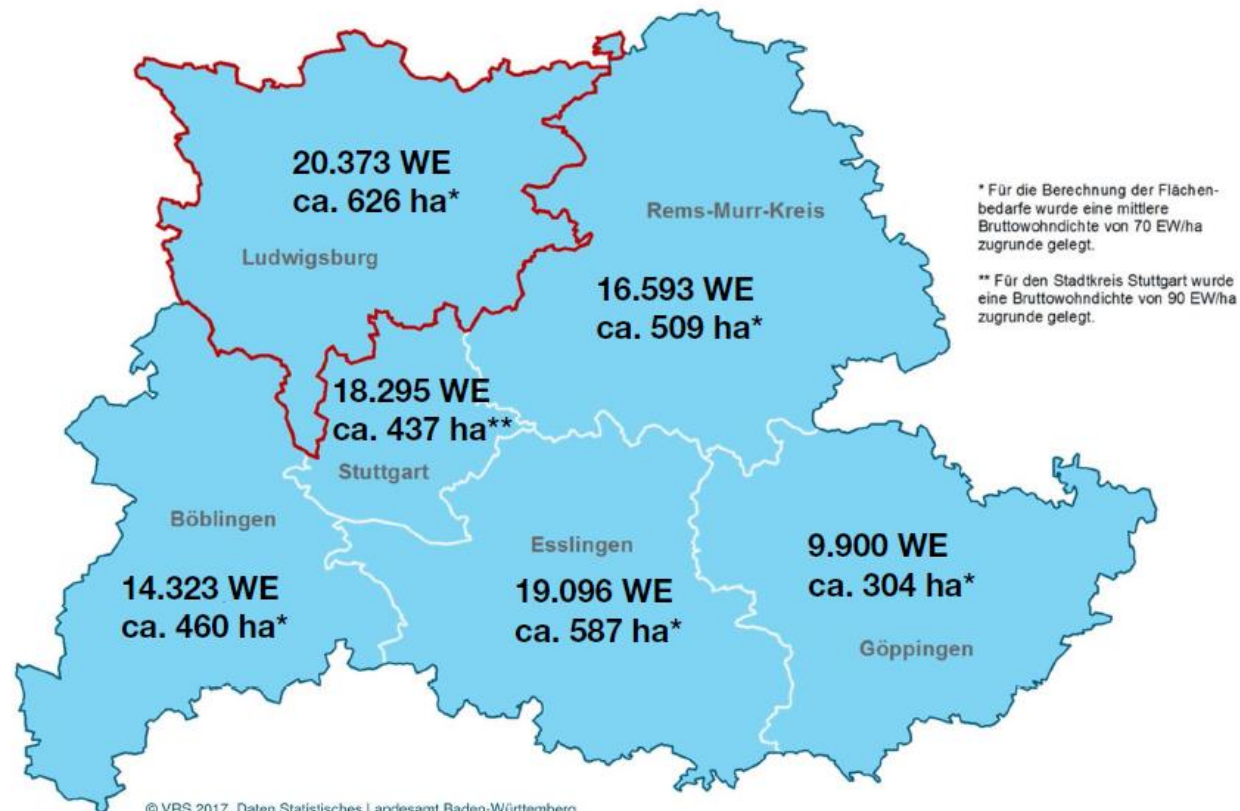




LUDWIGSBURG

Wohnraumbedarf in der Region Stuttgart

Aus Eigenentwicklung und Zuzug bis 2030
Wohneinheiten und Bauland





Gründe für die hohe Nachfrage

- Hoher Bedarf an preisgedämpften Wohnungen
- Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg
- Wanderungsbewegungen in Region Stuttgart
- Überarbeitete Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung
- Optimale Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt für Eigentumsbildung und Investitionen in Sachwerte



LUDWIGSBURG

Expertenempfehlung für eine bundesweite bodenpolitische Agenda 2020-2030



Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen



Verantwortlicher Umgang mit öffentlichem Boden – aktive Liegenschaftspolitik ermöglichen

1. Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand
2. Boden- und Infrastrukturfonds einrichten
3. Gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb

Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken – planungsrechtliche Instrumente schärfen

4. Kommunales Vorkaufsrecht weiterentwickeln
5. Stärkung der Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung
 - Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten
6. Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) zeitnah einführen



LUDWIGSBURG

Expertenempfehlung für eine bundesweite bodenpolitische Agenda 2020-2030



Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen
(Fortsetzung)



Steuerung der Bodenentwicklung zurückgewinnen – Bodenentwicklung besser (be)steuern

7. Einführung einer Bodenwert- und Bodenflächensteuer (Grundsteuer C)
8. Grunderwerbsteuer weiterentwickeln
9. Notwendigkeit interkommunaler Zusammenarbeit verstärken



Die Stadt kann der derzeitigen Nachfragesituation nur ein eingeschränktes Grundstücks- und Wohnungsangebot entgegensetzen!

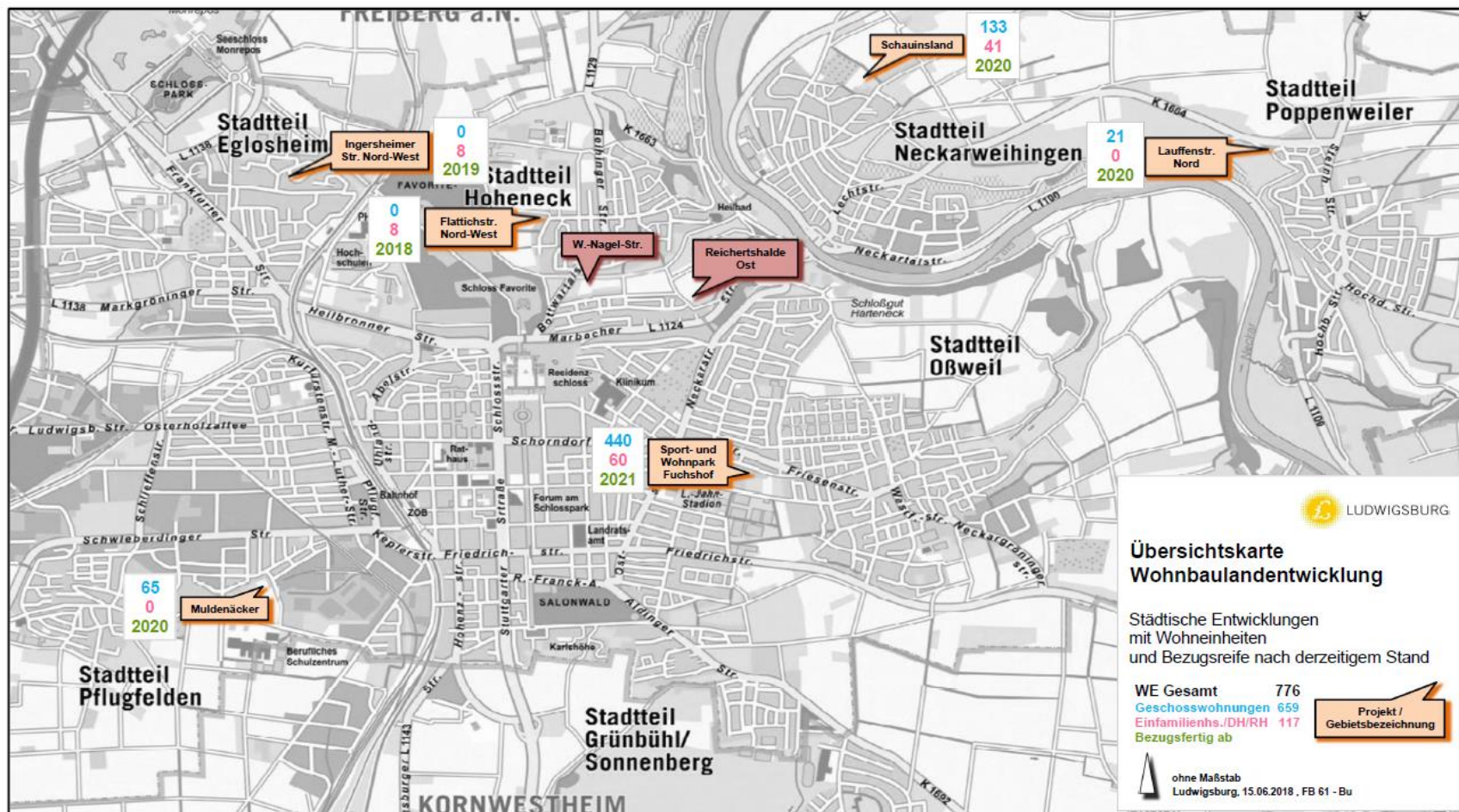
Entwicklungshemmnisse

- Stark besiedelte Gemarkungsfläche
- Innenentwicklungspotenziale in der Umsetzung
- Fortschreibung FNP notwendig
- Anliegerproteste kontra Wohnungsbau
- Baureifmachung benötigt Vorlauf
- Mangelnde Verwertungsbereitschaft von Eigentümern
- Baukostensteigerung
- Ressource „Bauhandwerk“ ausgelastet

Nachfrage/Bedarf

- 1.500 Bewerber für EFH- und DHH-Bauplätze
- 1.365 Haushalte für Mietwohnungen allein bei der WBL
 - erhöhte Nachfrage von Haushalten auch mit mittleren Einkommen wegen Eigenbedarfskündigung
- Massives Interesse von Bauträgern und Investoren
- Interesse von Baugruppeninitiativen

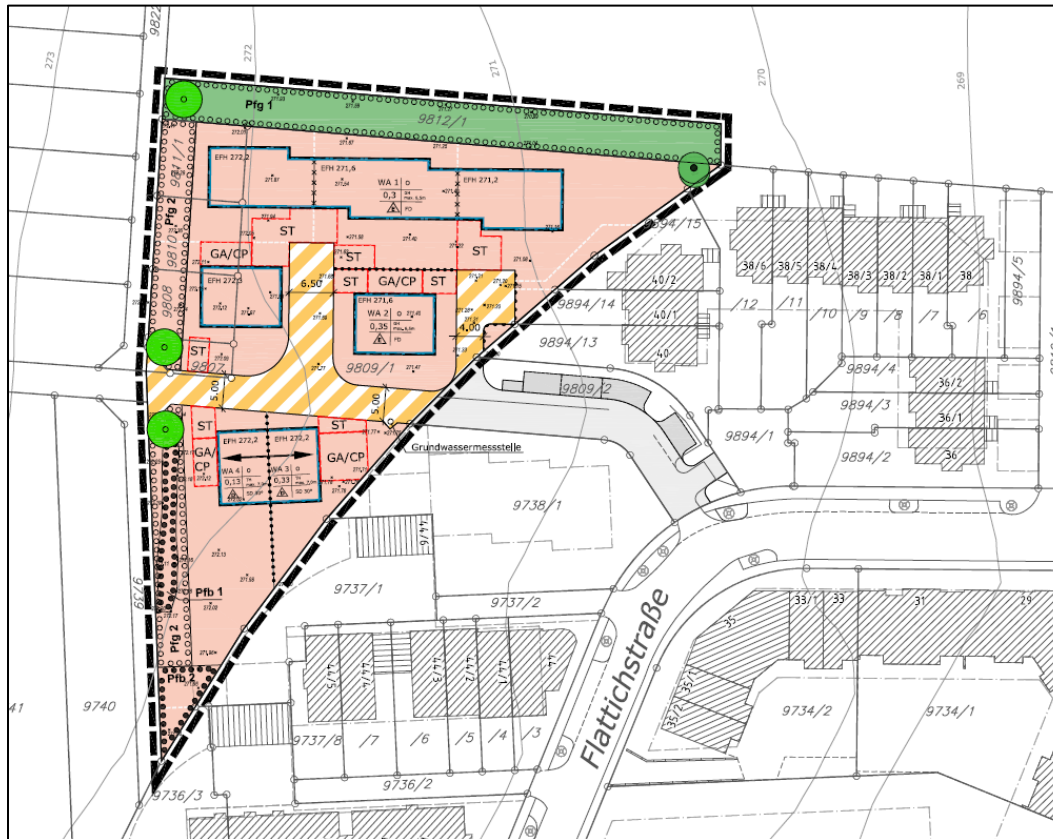
Übersicht Baulandpotenziale 2023 (029/15):





LUDWIGSBURG

Flattichstraße (Hoheneck)



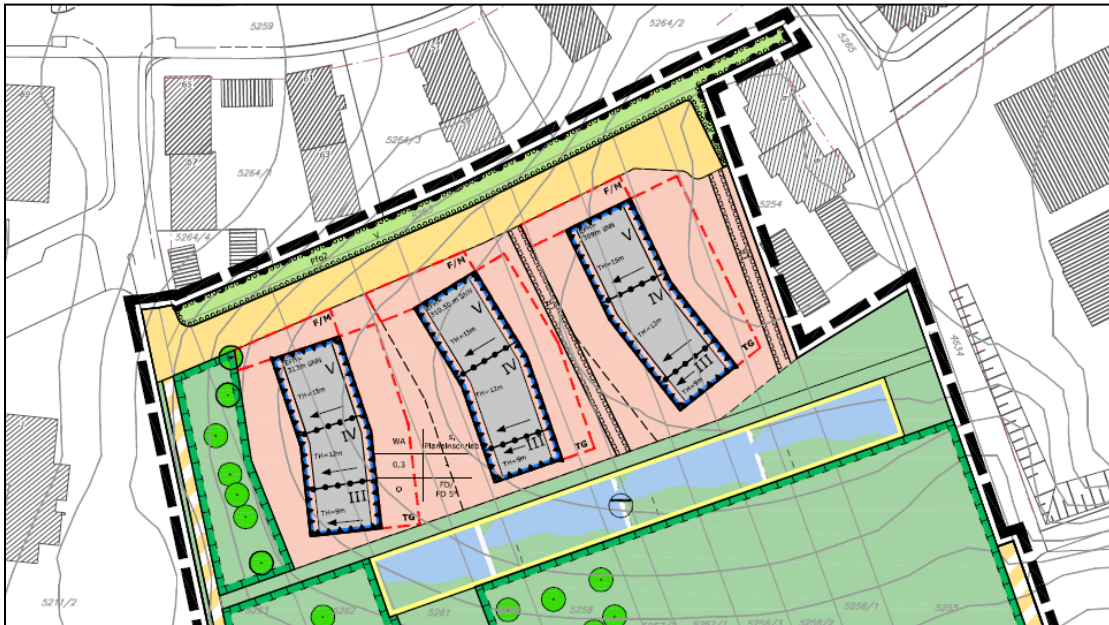
Verkauf Grundstücke
abgeschlossen
Bezug 2018

5 EFH
2 DHH



LUDWIGSBURG

Muldenäcker (West)



Bezug: voraussichtlich
2020

Anzahl WE: 65
Preisgedämpfte
Wohnungen: 25



LUDWIGSBURG

Ingersheimer Straße (Eglosheim)



Bezug: ab 2019
8 RH





LUDWIGSBURG

Lauffenstraße (Poppenweiler)



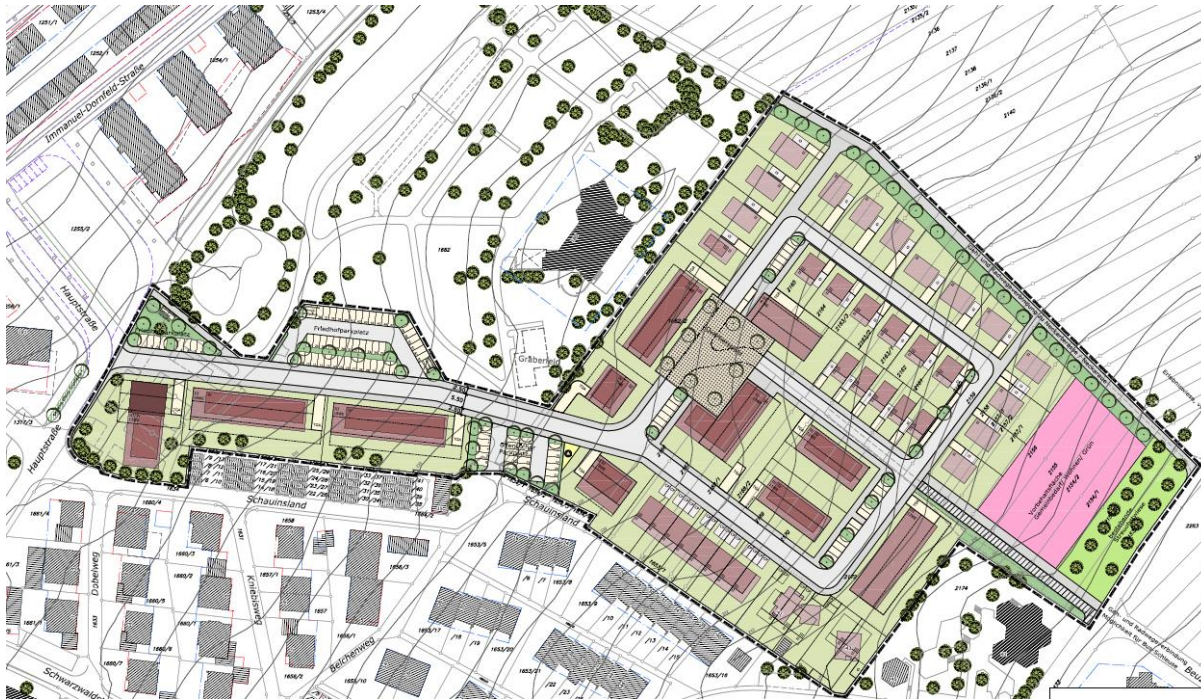
Vergabe beschlossen.
Anschließend Aufstellung
Bebauungsplan
Bezug: ab 2020

Anzahl WE: 21
Preisgedämpfte
Wohnungen: 6



LUDWIGSBURG

Schauinsland (Neckarweihingen)



B-Plan
abgeschlossen
Bezug:
voraussichtlich ab
2020
Anzahl WE: 174
Geschoss WE: 133
preisgedämpfte
Wohnungen: 40



LUDWIGSBURG

Fuchshof (EB Ost)



Bezug:
voraussichtlich ab 2021 ff.

Anzahl WE: 500
Geschoss WE: 440
preisgedämpfte
Wohnungen: 132





LUDWIGSBURG

Reichertshalde (Ost)



Keine
Verkaufsbereitschaft
der Eigentümer





LUDWIGSBURG

Wilhelm-Nagel-Straße (Hoheneck)

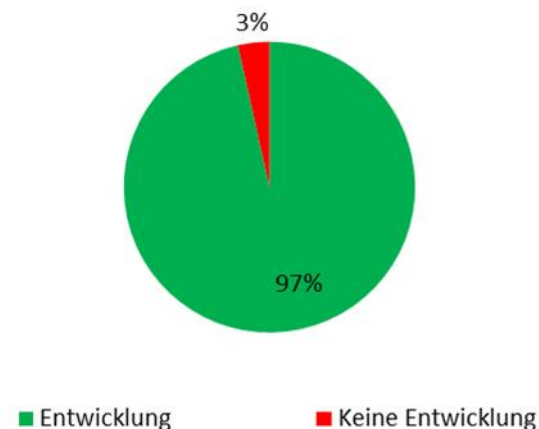


Keine
Verkaufsbereitschaft
der Eigentümer

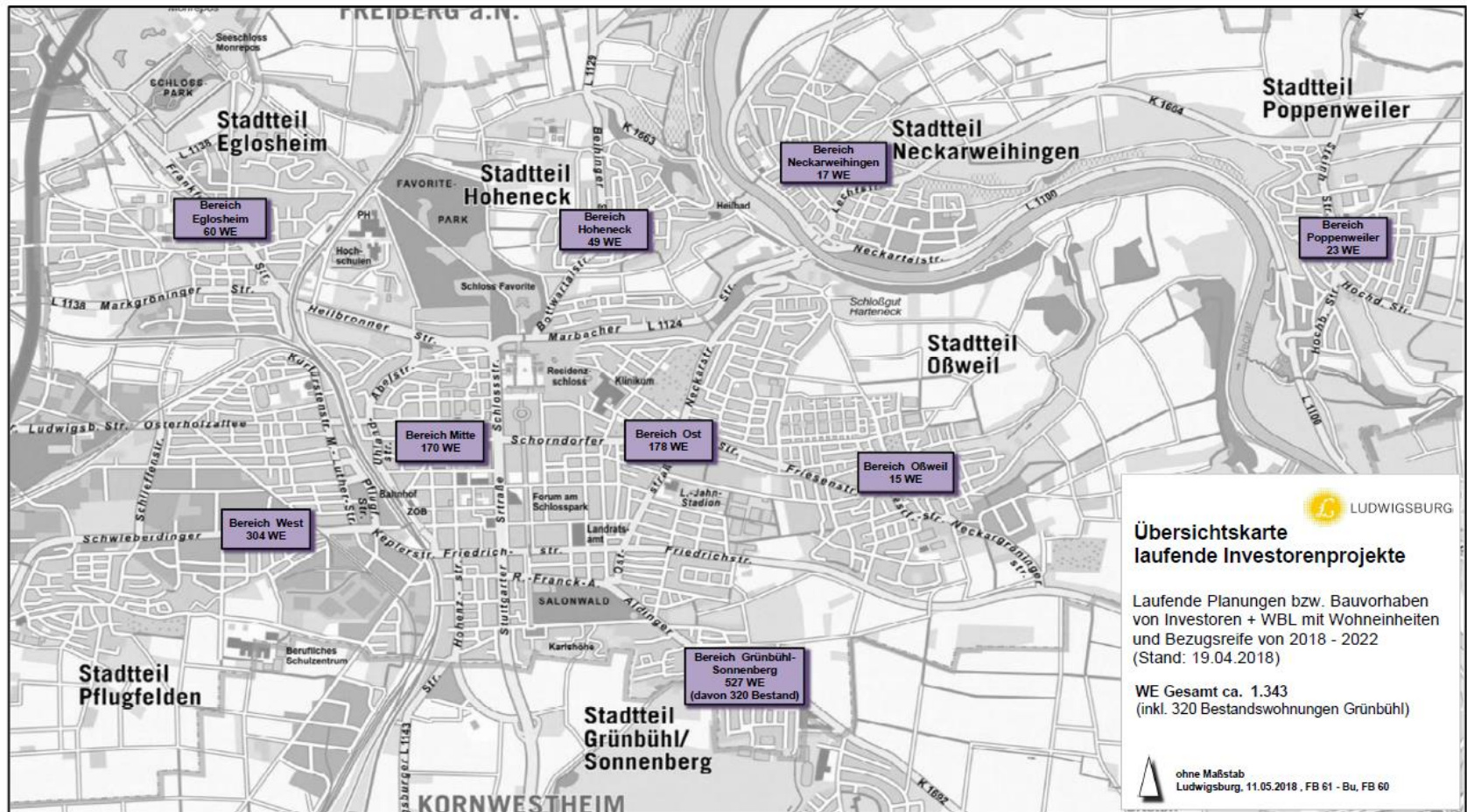
Baulandpotenziale 2023 (Vorlage 029/15):

„Auf der Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchungen und der Verhandlungsergebnisse der Verwaltung mit den Grundstückseigentümern werden im Zeitraum 2015 bis 2023 folgende Wohnbaulandflächen entwickelt“:

Baugebiet	WE gesamt	WE Geschoss	WE preisgedämpft	Bezugsreife ab
Flattichstr. Nord-West	8	0	0	2018
Muldenäcker	65	65	25	2020
Ingersheimer Str.	8	0	0	2019
Lauffenstr. Nord	21	21	6	2020
Schauinsland	174	133	40	2020
Fuchshof	500	440	132	2021
Reichertshalde Ost	8	0	0	
Wilhelm-Nagel-Str.	20	0	0	
Zwischensumme	804	659	203	



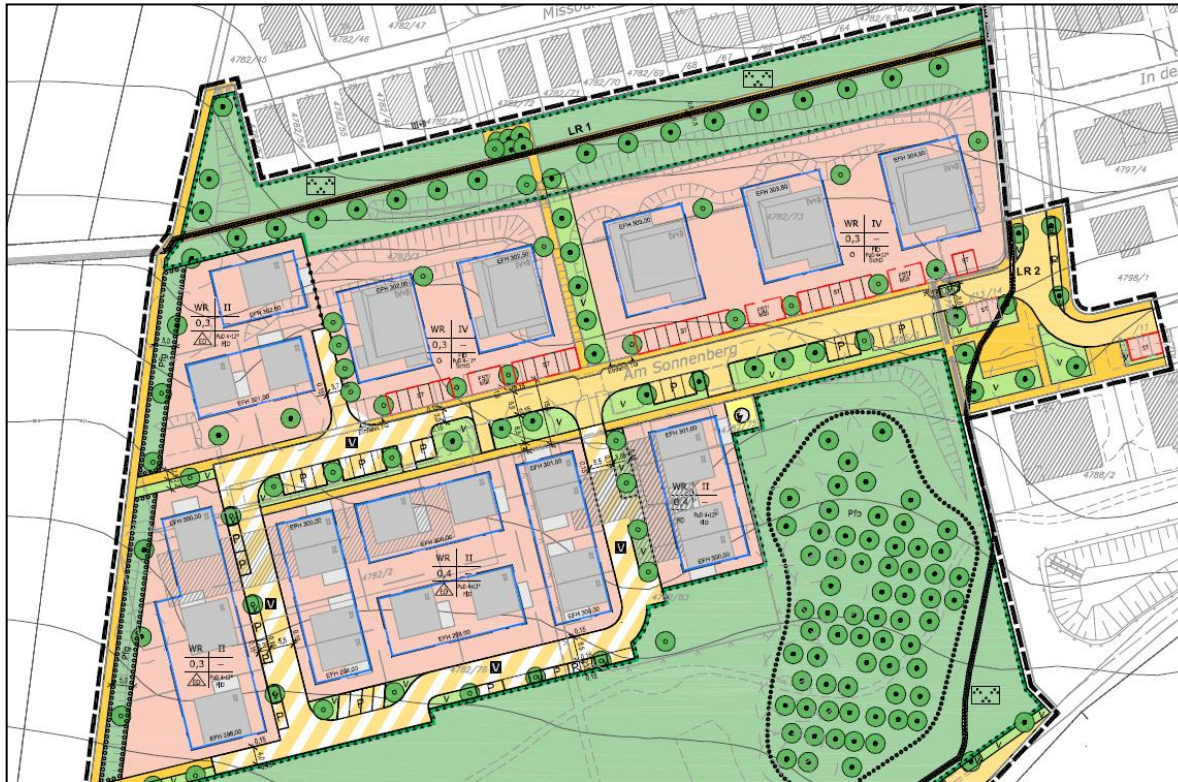
Aktuelle Projekte von Wohnungsunternehmen:





LUDWIGSBURG

Sonnenberg Süd-West



Baubeginn MFH
erfolgt.
Voraussichtlicher
Bezug: ab 2019

Anzahl WE: 97
Geschoss WE: 60
Preisgedämpfte
Wohnungen: 28



LUDWIGSBURG

Grünbühl West



Voraussichtlicher
Bezug: ab 2021
gesamter
Entwicklungszeit-
raum ca. 10 Jahre

Anzahl WE: 430
Geschoss WE: 416
**Preisgedämpfte
Wohnungen: 130**



LUDWIGSBURG

Marbacher Straße 213



Voraussichtlicher
Bezug: ab 2020

Anzahl WE: 21
Preisgedämpfte
Wohnungen: 21



LUDWIGSBURG

Heinrich-Schweitzer-Straße



Voraussichtlicher
Bezug: ab 2020

Anzahl WE: 50
Preisgedämpfte
Wohnungen: 25



LUDWIGSBURG

Ehemalige Jägerhofkaserne



Voraussichtlicher
Bezug: ab 2022

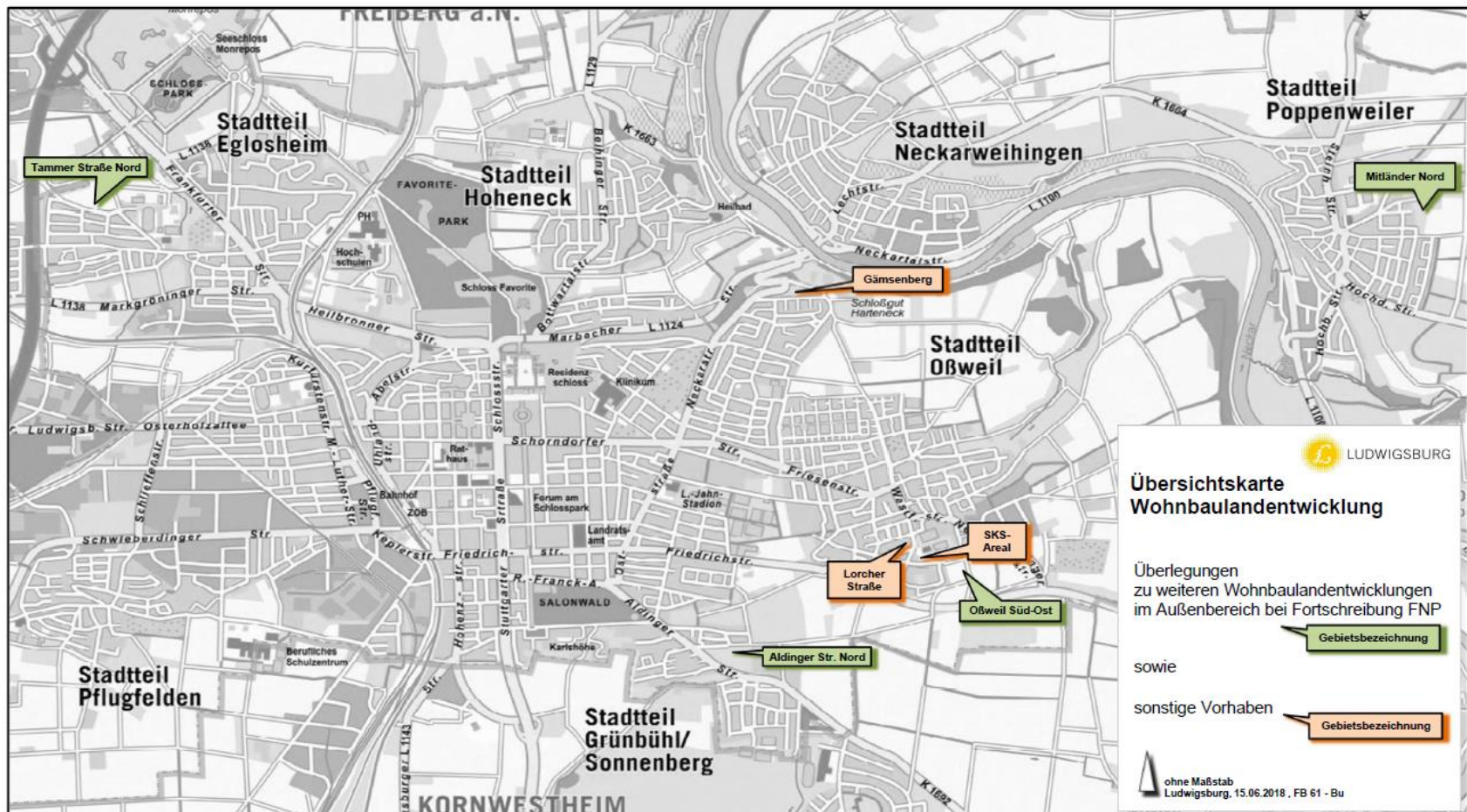
Anzahl WE: 140
Preisgedämpfte
Wohnungen: 70

Weitere Wohnungsbauentwicklung von WBL und privaten Investoren:

Bekannte Planungen bis 19.04.2018

Bereich	WE gesamt
Mitte	170
West	304
Ost	178
Eglosheim	60
Oßweil	15
Grünbühl-Sonnenberg	527
Hoheneck	49
Neckarweihingen	17
Poppenweiler	23
Zwischensumme	1.343
abzgl. 320 Bestandswohnungen Grünbühl	320
Summe	1023

Übersicht weitere Wohnbaulandentwicklungen:





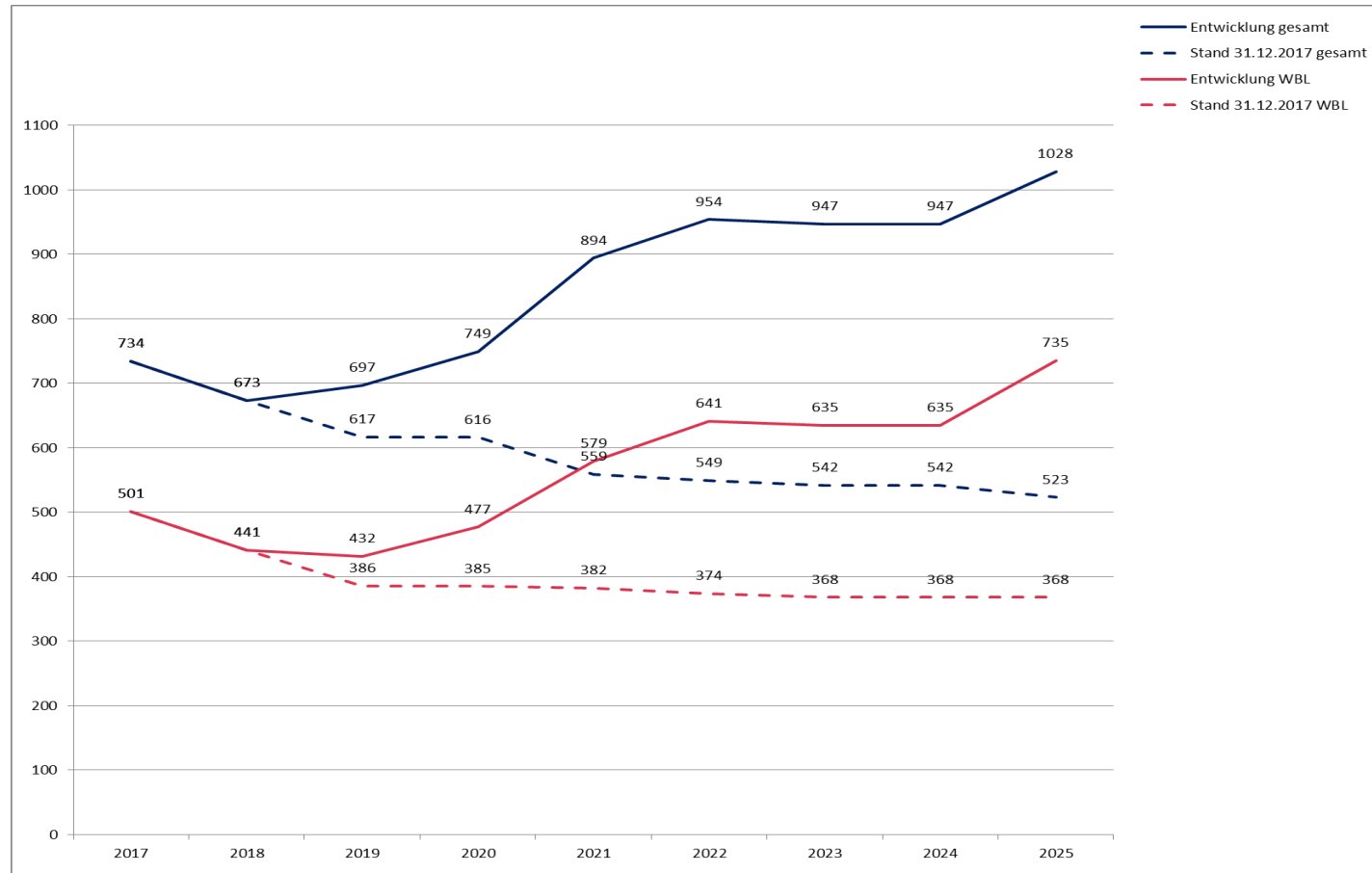
Entwicklung im Bereich preisgedämpfter Mietwohnungen:

- Regulär fallen bis 2023 bis zu 200 Wohnungen aus der Belegungsbindung heraus. Die WBL hat Beschlüsse gefasst, dass die Bindung verlängert wird.
- Mit den Neubaupotenzialen werden ca. 210 Wohnungen (LaWo und Fair Wohnen) neu geschaffen.
- Durch Ersatzbauten der WBL (z.B. Heinrich-Schweitzer-Str., Marbacher Str.) und auf deren eigenen Flächen (Sonnenberg, Jägerhofkaserne, Grünbühl) werden in absehbarer Zeit nochmals ca. 270 preisgedämpfte Wohneinheiten geschaffen
- Im BayWa-Areal werden von einem Bauträger 18 preisgedämpfte Wohnungen realisiert.



LUDWIGSBURG

Preisgedämpfte Wohnungen 2017-2025





Resümee

- Durch die in 2015 beschlossenen städtischen Baulandpotenziale 2023 können rund 780 WE realisiert werden (97 % der insgesamt realisierbaren WE)
- Von der Wohnungswirtschaft und WBL sind aktuell weitere 1.000 WE in der Umsetzung
- Notwendigkeit Außenbereichsentwicklungen durch Fortschreibung FNP vorzubereiten
- Erfolgsfaktor für die gute Entwicklung sind die bodenpolitischen Grundsatzbeschlüsse
- Bei Eigentümern von Baulückengrundstücken für eine Verwertung werben
- Wohnbauprojekte bei Entwicklungshemmnissen unterstützen
- Thema „Wohnen“ innerhalb der Stadtverwaltung organisatorisch und personell stärken
- Zunahme der Anzahl preisgedämpfter Mietwohnungen



LUDWIGSBURG

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**
