



Bebauungsplan „Lauffenstraße Nord“ Nr. 122/09

- **Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorberatung)**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 28.03.2019





Hintergrund - Entwicklung von Wohnbauland

- Wohnungsdruck
- Potenzialfläche
Wohnbaulandentwicklung
2020
- Verkauf Baugrundstück
Lauffenstraße, Poppenweiler
im
Bauträgerauswahlverfahren

WOHNEN

Neubaugelände in Poppenweiler

Wettbewerb um städtisches Gelände gewinnt der Bauträger HP Wohnresidenzen - 30 Prozent sozialer Wohnungsbau

VON PETER MAIER-STEIN

Keine Einheitsarchitektur, sondern drei unterschiedlich zugeschnittene Gebäude, dazu im Inneren die Wohnungen zur Landesstraße hin gut abgeschirmt, und drumherum familienfreundliche Freiflächen: Mit diesem Konzept hat der Bauträger HP Wohnresidenzen den Wettbewerb um ein städtisches Neubaugelände am Ortsrand von Poppenweiler gewonnen.

Für das 2300-Quadratmeter-Baugelände an der Lauffenstraße am Ortsrand Richtung Neckarweihingen hatte es laut Stadtverwaltung fünf Interessenten gegeben. Der Gewinner ist eine Tochterfirma der beiden Unternehmer Erwin Paulus (Paulus Wohnbau, Freiberg) und Klaus Holzwarth (Schöner Wohnen, Ludwigsburg).

Die Pläne für 21 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern hat das Stuttgarter Architekturbüro Schilling Escher Steinhilber ausgearbeitet. Die beiden äußeren Häuser werden mit Eigentumswohnungen vermarktet, das mittlere Haus wird Sozialwohnungen beherbergen (siehe auch nebenstehenden Bericht). Die Stadt hatte das Grundstück nicht meistbietend, sondern zum Festpreis von 450 Euro pro Quadratmeter angeboten, fordert dafür einen Anteil von 30 Prozent sozialem Wohnungsbau. „Wir haben für einen wirksamen Lärmschutz die Treppenhäuser zur Straße hin gelegt und dann die Wohnungen auf den Ausblick ins Neckartal ausgerichtet“, sagt der Architekt Mark Daniel Schilling. Das Energiekonzept sieht eine Holzpelletanlage vor, eine Tiefgarage für alle drei Häuser soll auch mit Anschlüssen für Elektroautos ausgestattet werden.

Jetzt muss die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. „Wir können das Baugesuch ausarbeiten und hoffen, dass die Bauarbeiten Anfang 2019 beginnen können“, sagt Erwin Paulus.



Ein Computerbild von den drei Mehrfamilienhäusern, die am Ortsrand von Poppenweiler (Richtung Neckarweihingen) geplant sind. Foto: HP/privat

► Aus Sozialmietern sollen Eigentümer werden

Sozialpolitisch hat der Bau staatlich geförderter Sozialwohnungen einen Nachteil: Wer einmal eingezogen ist, bleibt unklindbar drin, auch wenn sein Einkommen in späteren Jahren für die Berechtigung auf eine Sozialwohnung eigentlich zu hoch geworden ist und er besser einem echten Sozialmieter Platz machen sollte. Fehlbelegung nennt man diese Entwicklung. Früher wurde in diesen Fällen eine Fehlbelegungsabgabe verlangt, diese ist vom Land aber abgeschafft worden. Der Verwaltungsaufwand sei zu groß, hieß es. Für Erwin Paulus kein

wirkliches Problem, der Immobilienunternehmer und Ex-Bürgermeister von Pleidelsheim setzt ohnehin auf eine ganz andere Strategie: Fehlbeleger sollen zum Eigentümer werden.

Das sei schon zur Zeit als Rathauschef seine Überzeugung gewesen, so Paulus. Und auch jetzt als Unternehmer will er es bei einem aktuellen Bauprojekt so halten: in dem Neubaugelände in Poppenweiler an der Lauffenstraße. Dort baut er mit der HP Wohnresidenzen GmbH zwei Mehrfamilienhäuser mit 15 Eigentumswohnungen und dazwischen

ein Mehrfamilienhaus mit sechs Sozialwohnungen. Diese sechs Wohnungen entsprechen dem Anteil von 30 Prozent, welchen die Stadt Ludwigsburg beim Verkauf des Grundstücks zur Auflage für sozialen Wohnungsbau gemacht hatte.

Paulus plant die Sozialwohnungen so, dass sie später einmal als Eigentumsobjekt attraktiv sind. Also: Baulich nach außen kein Unterschied zu den beiden Mehrfamilienhäusern. Und im Innenausbau zwar kein Fahrstuhl, ansonsten aber dieselben Standards. Wer von vornherein bei den Sozialwoh-

nungen auf billig setze, der spare vielleicht am Anfang 100 oder 200 Euro pro Quadratmeter. Das sei langfristig aber nicht wirtschaftlich, weil dann die Perspektive nicht mehr gesichert sei, die Wohnungen einmal zu veräußern, sagt Paulus. „Das Ziel muss die Eigentumsbildung sein“, meint er. Und das sei auch als Vorkehrung gegen Altersarmut nicht nur sinnvoll, sondern auch möglich, angesichts der Einkommensgrenzen für Sozialmieter, die heute zum Beispiel bei einer Familie mit zwei Kindern bis zu rund 66000 Euro reicht. (map)

Siegerentwurf Schilling Escher Steinhilber Architekten, Stuttgart

- Angemessene Definition des Ortsrandes durch unterschiedlich hohe Punkthäuser
- Angemessene Körnung, hohe Wohnqualität, hohe Außenraumqualität
- Klare Grundrisse, 21 Whg., Treppenhäuser im Norden, Wohnräume Süd/West/Ost
- Mittlerer Baukörper: 6 Wohnungen als preisgebundene Mietwohnungen



[S E S A]





Bebauungsplan „Lauffenstraße Nord“ Nr. 122/09





Zeitplanung

- Bewertungskommission Bauträgerauswahlverfahren 28.09.2017 ✓
- Überarbeitungsphase Okt/Nov 2017 ✓
- Beschluss Verkauf Baugrundstück 28.02.2018 ✓
- Aufstellungsbeschluss 25.10.2018 (BTU) ✓
07.11.2018 (GR) ✓
- **Entwurfsbeschluss** **28.03.2019 (BTU)**
10.04.2019 (GR)
- Offenlage und Trägerbeteiligung Mitte April – Mitte Mai
- Satzungsbeschluss vrstl. Juli 2019
- Baubeginn Ende 2019