



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 201/25

Federführung:
Projektgruppe Fuchshof

Sachbearbeitung:
Vintar, Nadine (Grundstücksverkehr)
Hufnagl, Sophie (GS-Wohnen)
Geng, Marion
Behr, Sieglinde

Datum:
23.06.2025

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	17.07.2025	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	30.07.2025	ÖFFENTLICH

Betreff: Wohnpark Fuchshof - Vermarktungskonzept
Bezug SEK: Handlungsfeld 01 (Attraktives Wohnen)

Bezug: Vorlage Nr.418/20, Nr.135/21, Nr.136/23, Nr.172/24

Anlagen: 1_Übersicht Baugrundstücke im Baucoluster I und II

Beschlussvorschlag:

1. Grundzüge der Vermarktung

Zur Sicherung der Zielstellung der Stadt Ludwigsburg aus dem Stadtentwicklungskonzept „**SEK-Handlungsfeld 01 (Attraktives Wohnen) - Strategisches Ziel 2 (Vielfältiges, bezahlbares Wohnen)**“ werden im Rahmen der Vermarktung des Baugebiets Fuchshof, insbesondere folgende Fixierungen angestrebt: ausgewogener Mix zwischen Miet – und Eigentumswohnungen, Vorgabe von Wohnungskennzahlen, Festlegung der Quote für die preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (LaWo) für die einzelnen Trägerschaften.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die un bebauten Grundstücke der Gemarkung Ludwigsburg, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Fuchshof“ 045/02 wie folgt zu vermarkten:

a) Baufeld 1 für 7 Reihenhäuser im Erbbaurecht an Bauträger (siehe Anlage - blau dargestellt)

Flurstück 1396/3, 1396/7 ca. 2.097 m²

b)Baufeld 23 für Mietwohnungsbau im Erbbaurecht an Investoren als Bestandshalter

(siehe Anlage - lila dargestellt)

Teilfläche von Flurstück 1262/4 ca. 806 m²

c)Verhandlungsauftrag für die Baufelder 2 und 3 im Erbbaurecht

(siehe Anlage - rot dargestellt)

Flurstück 1396/4 ca. 2.184 m²

Die Verwaltung wird beauftragt mit einem Träger einer Einrichtung für sozialtherapeutische Zwecke zu verhandeln.

Sollte eine Entwicklung durch den Träger nicht erfolgen, so wird die Verwaltung beauftragt, die Baufelder 2 und 3 gemäß 2 b) „Baugrundstück für Mietwohnungsbau im Erbbaurecht an Investoren als Bestandshalter“ zu vermarkten.

d)Verhandlungsauftrag für Baufeld 22 im Erbbaurecht

(siehe Anlage – türkis dargestellt)

Teilfläche von Flurstück 1262/4 ca. 1.907 m²

Die Verwaltung wird beauftragt mit einem Träger einer Einrichtung für eine inklusive Wohngruppe für das 2. und 3. Obergeschoss über der Kindertageseinrichtung zu verhandeln.

e)Baufelder 18 und 19 Geschoßwohnungsbau für Baugemeinschaften

(siehe Anlage - gelb dargestellt)

Teilfläche von Flurstück 1392/7 ca. 1.156 m²

Teilfläche von Flurstück 1392/7 ca. 847 m²

f) Verhandlungsauftrag für die restlichen Baufelder in Baucluster II

(siehe Anlage 2 – grün dargestellt)

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Vermarktung der restlichen Baufelder in Baucluster II weiter voranzuschreiten. Entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse werden zu späteren Zeitpunkten sukzessive eingeholt.

Für die eiligen Leserinnen und Leser:

Der Bebauungsplan des Wohnparks Fuchshof ist am 23.12.2023 in Kraft getreten. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorangeschritten, die Vermarktung hat bereits begonnen. Inhalt dieser Vorlage sind die Festlegung der Grundzüge der Vermarktung

Wohnpark Fuchshof - Vermarktungskonzept

(Ausgewogenheit zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, Wohnungsmix, Quote für preis- und belegungsgebundene Wohnungen). Bestimmte Baugrundstücke werden im Erbbaurecht ausgeschrieben, Grundstücke für Baugemeinschaften fixiert.

Sachverhalt/Begründung:

1. Vermarktungsschritte

Das Baugebiet ist in zwei Baucluster eingeteilt. Die Vermarktung des Fuchshofes erfolgt in mehreren Abschnitten.

Mit dem heutigen Beschlussvorschlag soll die Vermarktung der nachfolgend aufgeführten Baufelder beschlossen werden.

Die Vermarktung der übrigen Baufelder unter den verschiedenen Trägerschaften muss, nicht zuletzt aufgrund der momentanen Dynamik des Wohnbaumarktes flexibel möglich bleiben. Für deren Vermarktung wird ein gesonderter Beschluss des Gemeinderates eingeholt. Mit der Vermarktung der Baufelder, welche in Abhängigkeit von der Quartiersgarage stehen, kann begonnen werden, sobald seitens der SWLB ein verlässlicher Kostenrahmen für die Konditionen eines Stellplatzes inkl. des Betreibermodell für die Quartiersgarage vorliegen (voraussichtlich im Herbst dieses Jahres).

Baucluster I

Grundstück	Bebauungstyp	Vermarktungsstand
Baufeld 1	Reihenhäuser	Heutiger Beschlussvorschlag
Baufeld 2, 3	Geschosswohnungsbau	Heutiger Beschlussvorschlag
Baufelder 4-8	Geschosswohnungsbau	Verkauf an Bonava im Dez. 2024 aufgrund kaufvertraglicher Verpflichtung mit Alteigentümer
Baufelder 9.1-14	Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser	Verkauf an Bauträgerkonsortium im März 2025

Baucluster II

Grundstück	Bebauungstyp	Vermarktungsstand
Baufelder 18, 19	Geschosswohnungsbau	Heutiger Beschlussvorschlag
Baufeld 22	Kita, Wohnen	Heutiger Beschlussvorschlag
Baufeld 23	Geschosswohnungsbau	Heutiger Beschlussvorschlag
Übrige Baufelder	Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser	separater Beschlussvorschlag
Baufelder 32 und 36	<i>Zurückhaltung zur Sicherstellung, dass Quartiersgarage ausreichend Kapazität hat</i>	

2. Zielstellungen SEK

SEK-Handlungsfeld 01 (Attraktives Wohnen) - Strategisches Ziel 2 (Vielfältiges, bezahlbares Wohnen)

Das Baugebiet Fuchshof ist ein zentraler Baustein zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ludwigsburg in den nächsten Jahren. Vielfalt, Solidarität, familien- und generationengerechtes Wohnen, Wohnen für alle, Bezahlbarkeit stehen dabei im Vordergrund. Die Stadt Ludwigsburg strebt ein vielfältiges Wohnangebot für ausgewogene Bevölkerungsstrukturen an. Ein besonderer Schwerpunkt liegt hierbei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie geeignetem Wohnraum für Familien.

Ziel ist ein lebendiges, sozial nachhaltiges Quartier, in dem die bauliche Struktur eine Vielfalt und Ausgewogenheit in der Bewohnerschaft fördert und für zukünftige Entwicklungen Flexibilität und Robustheit ermöglicht.

3. Grundzüge der Vermarktung

a) Ausgewogenheit

Die Stadt beabsichtigt unterschiedliche Trägerschaften an der Realisierung zu beteiligen, um eine Durchmischung im Quartier zu erzielen. Erreicht werden soll ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Im Baucluster II soll vor allem bezahlbarer Mietwohnraum und Familienwohnen entstehen, während im Baucluster I der Schwerpunkt auf Wohneigentum liegt.

Weiter soll durch die Vergabe von Erbbaurechten Eigentum auch bei geringerem Eigenkapital (v.a. als Baustein für Familien) bzw. bezahlbare Mieten ermöglicht werden.

Gemeinwohlorientierte Bestandshalter, wie z.B. bestimmte Wohnbaugenossenschaften, tragen mit ihrer Gemeinwohlorientierung sowie sozialen Konzepten mit besonderen Versorgungsstrukturen und Wohnformen zur Vielfalt und Lebendigkeit des Quartiers bei.

Es ist vorgesehen, noch Baufelder für die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) zu definieren.

Baugemeinschaften sind ein Baustein der Eigentumsbildung beim Wohnen. Baugemeinschaften entstehen oft innerhalb eines Bekannten- / Freundeskreises und sind stabile Gruppen, die durch die aktive Mitgestaltung eine sehr hohe Identifikation mit der Nachbarschaft und dem Quartier haben.

Das Anbieten von Mitarbeiterwohnen ist in der angespannten Situation von Wohnungs- und Fachkräftemangel ein Beitrag zur Wirtschaftsförderung in Ludwigsburg.

b) Wohnungsmix

Für die „freien“ Wohnungen (Anteil ohne LaWo-Bindung) soll durch die Definition gewisser „Leitplanken“ sichergestellt werden, dass die wohnungspolitischen Ziele auf dem Fuchshof bestmöglich erreicht werden.

Da der Fokus u.a. auf Familienwohnen liegt, sollen die folgenden Maßgaben für jedes Bauvorhaben verbindlich gelten:

- Grundsätzlich keine 1 Zi.-Wohnungen

- mind. 25% 4-5 Zi.-Wohnungen
- mind. eine 5 Zi-Wohnung

Weitere verbindliche Vorgaben sollen in Bezug auf den freien Wohnungsmix nicht gemacht werden, um die Marktgängigkeit der Baufelder zu wahren. Im Rahmen der Bewertung der Bewerbungen wird jedoch der Wohnungsmix berücksichtigt.

c) Preis- und belegungsgebundene Mietwohnungen (LaWo)

Die preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (LaWo) dürfen **30 Jahre** ab Erstbelegung nur Personen mit Wohnberechtigungsschein überlassen werden. Die Kaltmiete muss um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete gesenkt werden. Eine stärkere Absenkung wird positiv bewertet.

Die Stadt Ludwigsburg behält sich an 30 % der geförderten Mietwohnungen ein optionales Benennungsrecht für Wohnungsnotfälle vor.

Die Wohnungsbindung sowie das Benennungsrecht werden mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Für die preis- und belegungsgebundene Mietwohnungen soll der Mix im Rahmen der Ausschreibung vorgegeben werden, um den aktuell bestehenden Bedarf an Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bestmöglich abzudecken.

Rechnerische Bezugsgröße für die prozentuale Verteilung sind die aktuellen Planzahlen für die Wohnungseinheiten gemäß städtebaulichem Entwurf zum Wohnpark Fuchshof.

Folgende Maßgaben sollen dabei gelten:

- Mindest-LaWo-Quote: 40%
- Eine höhere Realisierung als 40% wird im Rahmen der Bewertung der Bewerbungen entsprechende positiv bewertet
- Maximal-LaWo-Quote: 70% (Durchmischung erwünscht)

Für die preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen ist dabei der nachfolgende LaWo-Mix einzuhalten:

Belegung (Personen)	nach Bauvorgabe (Förderfähigkeit)	% - LaWo Mix
1	2- Zi-Whg. 23 - 50 m ²	ca. 30 %
2	2-3 Zi-Whg. 50 - 63 m ²	ca. 25 %
3	3-4 Zi-Whg. 63 - 78 m ²	ca. 20 %
4	4-5 Zi-Whg. 78 - 94 m ²	ca. 18 %
5-7	5-6 Zi-Whg. 94 - 110 m ²	ca. 7 %

4. Anwendung der Maßgaben auf die einzelnen Trägerschaften

Die Anwendung der Maßgaben auf die einzelnen Trägerschaften ist in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt:

Trägerschaft	(freier) Wohnungsmix	LaWo-Quote
Baugemeinschaften	Keine Anwendung	Keine Anwendung
Gemeinwohlorientierte Genossenschaften	Anwendung	Keine Anwendung, stattdessen Absenkung der Miete aller Wohnungen gegenüber der marktüblichen Miete für Neubauten
Bauträger / Investoren	Anwendung	Mind. 40%
Bestandshalter / Family Offices	Anwendung	Mind. 40%
Ludwigsburger Unternehmen für Mitarbeiterwohnen	Anwendung	Mind. 40%
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	Anwendung	Mind. 40%
Reihenhäuser	Keine Anwendung	Keine Anwendung

Von den Vorgaben kann in begründeten Konzepten abgewichen werden.

Die Vorgaben werden ggf. bei Ausschreibung einzelner Baufelder auf Basis der hier definierten Maßgaben für das einzelne Baufeld konkret festgelegt, wodurch es zu leichten Abweichungen kommen kann.

5. Vergabe von Erbbaurechten

Durch die Vergabe von Erbbaurechten soll zum einen Eigentum auch bei geringerem Eigenkapital (v.a. als Baustein für Familien) ermöglicht werden (Modell Reihenhäuser) und zum anderen bezahlbare Mieten gefördert werden (Modell Mietwohnungsbau).

Derzeit ziehen Familien aufgrund fehlender Bauplätze aus dem Stadtgebiet weg. Insbesondere für diese Familien soll das Angebot der Erbbaurechte eine Chance bieten.

Für die Baufelder 1, 2, 3, 22 und 23 soll jeweils ein Erbbaurecht bestellt werden.

Diese Baufelder wurden hierfür aus Gründen einer langfristigen kommunalen Grundstückspolitik gewählt. Angrenzend befinden sich städtische Nutzungen, nach Ablauf der Erbbaurechte stehen der Stadt somit größere Flächen zur Disposition.

a) Preisgestaltung

Grundlage allgemein

Der aktuelle Bodenrichtwert für den Fuchshof (Bodenrichtwerte ab 01.01.2025) setzt den Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig auf 460 €/m² fest. Hierbei handelt es sich um Rohbauland, da die Erschließung noch nicht abgeschlossen ist. Die Höhe der Erschließungskosten sind hier aus diesem Grund noch nicht berücksichtigt. Laut Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg wurde hierfür die Hälfte des auszugehenden Bodenrichtwertes angesetzt, also 925 €/m².

Grundlage für den Wert der Grundstücke für Reihenhäuser

Aufgrund der allgemeinen Marktsituation wird ein Quadratmeterpreis für die Reihenhaushausgrundstücke von 1.000 €/m² festgesetzt. Bauplätze für Reihenhäuser in dieser zentralen Lage sind auf dem Markt so gut wie nicht vorhanden, weshalb die Verwaltung für die Reihenhaushausgrundstücke einen Aufschlag auf 1.000 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) vorschlägt.

Grundlage für den Wert der Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau wird der aktuelle Bodenrichtwert von 925 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Höhe Erbbauzins

Der übliche städtische Erbbauzins bei Wohnnutzung liegt bei 4% des Grundstückspreises.

Um das Erbbaurecht attraktiv anbieten zu können, ist es notwendig, dass die Erbbauzinshöhe unter den derzeitigen Bauzinsen für einen Bankenkredit liegt. Dann ist das Erbbaurecht für den Erwerber ein finanzieller Anreiz, da der Kapitaldienst niedriger ist als bei einem Erwerb, zumal auch keine Tilgungsraten anfallen.

Deshalb schlägt die Verwaltung einen Erbbauzins von 3,5% vor (wertgesichert Grundlage der Lebenshaltungskosten).

Für eine weitere Attraktivität schlägt die Verwaltung weitere Abschläge im Modell Reihenhäuser wie folgt vor.

(1) Modell Reihenhäuser im Erbbaurecht an Bauträger:

Abschläge:

- a) 1. Kind: - 0,25%-Punkte für die Dauer des Kindergeldbezugs
- b.) 2. Kind: weitere - 0,25%-Punkte für die Dauer des Kindergeldbezugs
- c.) pro Haushaltsmitglied mit
Schwerbehinderung mind. 80 Grad weitere - 0,25%-Punkte

Der Erbbauzins wird maximal auf 3,0% reduziert.

(2) Modell Mietwohnungsbau im Erbbaurecht an Investoren als Bestandshalter:

In diesem Modell ist von weiteren Abschlägen abzusehen (3,5 % p.a.).

Für die nicht geförderten Wohnungen ist es das Ziel im Erbbaurechtsvertrag eine Vereinbarung aufzunehmen, dass der Vorteil des Erbbaurechtes und der Erbbauzinsreduzierung bei der Miethöhe Abbildung findet.

b) Vertragliche Ausgestaltung Erbbaurechtsvertrag

Laufzeit

Die Dauer des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre.

Vertragspartner des Erbbauvertrags

Modell Reihenhäuser, Baufeld 1:

Die Bestellung und Verwaltung der Erbbaurechte erfolgen durch die Stadt. Der Bauträger erhält Erbbaurecht(e) entsprechend seiner Bauantragsplanung von der Stadt Ludwigsburg. Der Bauträger veräußert diese, zusammen mit dem Bauwerk, an die Endnutzer. Vertragspartner sind dann die Stadt Ludwigsburg sowie die einzelnen Endnutzer.

Die Herabsenkung des Erbbauzinses entsprechend der o.g. Sozialkriterien erfolgt durch die Stadt Ludwigsburg. Die Endnutzer, welche die Kriterien erfüllen, erhalten die Absenkung.

Modell Mietwohnungsbau, Baufeld 23 (und ggf. 2 und 3):

Auch hier erfolgt die Bestellung und Verwaltung des Erbbaurechts durch die Stadt. Der Investor erhält ein Erbbaurecht von der Stadt Ludwigsburg.

Regelungen für Heimfall und Zeitablauf

Im Heimfall und bei Zeitablauf des Erbbaurechtes hat die Stadt eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts des Erbbauwerks an den Erbbauberechtigten zu entrichten.

Baupflicht

Der Erbbauberechtigte (Bauträger bzw. Investor) verpflichtet sich, innerhalb von 3 Jahren ab Baugenehmigung das Erbbauwerk entsprechend der mit der Stadt und dem Bürgerbüro Bauen abgestimmten Planung, bezugsfertig zu errichten.

Vorkaufsrecht für die Stadt Ludwigsburg

Der Erbbauberechtigte bestellt der Stadt Ludwigsburg am Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Besonderheiten im Wohnpark Fuchshof

Im Baugebiet Fuchshof bestehen unter anderem folgende Besonderheiten, welche im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages bzw. Kaufvertrages aufgenommen werden:

- Anschluss – und Benutzungsverpflichtung an das Fernwärmenetz der SWLB
- Fotovoltaik-Pflicht (möglichst maximale Solarisierung anzustreben)
- Verminderung grauer Emissionen: Grenzwert
- Gestaltleitfaden Fuchshof ist zu beachten

6. Vergabeverfahren

Die Baufelder werden in der Presse und auf der Homepage der Stadt im Rahmen eines anonymen Konzeptverfahrens angeboten.

Die Baufelder für die Reihenhäuser sollen in einem einstufigen Konzeptverfahren, die Baufelder für den Geschosswohnungsbau in einem zweistufigen Konzeptverfahren angeboten werden.

Unterschriften:

Dr. David Jacob

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe 1133		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		68210000 Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden		
Investitionsmaßnahmen		GRUND_1133 Grundstücksverkehr		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			68210000	711330000001

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<p>Um die klimaneutralen Folgen einer Neubebauung möglichst gering zu halten, wurde für das Baugebiet Fuchshof durch das Ingenieurbüro EGS-plan ein Energiekonzept erstellt, aufgrund dessen Ergebnissen klimaneutrales Wohnen im Gebiet ermöglicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, wird im Energiekonzept ein Maßnahmenmix bestehend aus vier Säulen vorgeschlagen. Diese sind: - Photovoltaikanlagen auf 60 % der Bruttodachflächen anzustreben - Anschluss an die Fernwärme - Dämmung nach Effizienzhaus 55 - Ressourcenschonende Bauweise durch Holz-/Hybridbauweise Für das Baugebiet wurde ein Quick-Check-Tool erstellt, mit Hilfe dessen eine erste Einordnung des geplanten Bauvorhabens im Hinblick auf die sogenannten grauen Emissionen getroffen werden kann.</p>				

Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):

--

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB20, FB48, FB57, FB61



LUDWIGSBURG

NOTIZEN