



Fachbereich/Eigenbetrieb Innocel GmbH
Verfasser/in Marion Ziegler-Jung
Vorlage Nr. 153/2014
Datum 24. September 2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	09.10.2014	
Hauptausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	16.10.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.10.2014	

Betreff:

Ergebnisbericht der Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus

Anlagen:

Handlungsempfehlungen – Eckpunkte der Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus

Beschlussvorschlag:

1. Der Ergebnisbericht der Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, neue Vergaberichtlinien zu erstellen.

3. Die Überplanung und Erschließung neuer Baugrundstücke soll nur bei überwiegend öffentlichem Grundeigentum erfolgen.
4. Baugrundstücke im Innenbereich sind zu überprüfen, ob sie gemäß bestehenden Bebauungsplänen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können (Baulandaktivierung).
5. Alle Kaufangebote und Vorkaufsrechte für Grundstücke sind durch die Verwaltung daraufhin zu überprüfen, ob ein Ankauf im städtischen Interesse liegt. Im Bedarfsfall sind die Grundstücke anzukaufen.
6. Ein Dichtemodell ist zu erstellen. Ein Teilbetrag von 50.000 EUR ist für den Haushalt 2015 anzumelden.
7. Durch städtebauliche Wettbewerbe, Realisierungswettbewerbe und Konzeptvergaben ist die Qualität der städtebaulichen Entwicklung zu sichern.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, sich aktiv am Runden Tisch des Landkreises zu beteiligen und mögliche regionale Kooperationsmodelle zu prüfen.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit den Nachbarkommunen über eine mögliche gemeinsame Wohnraumentwicklungsstrategie aufzunehmen.

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Dichtemodell wird die Stadtplanung im Haushalt 2015 einen Teilbetrag in Höhe von 50.000 EUR anmelden. Des Weiteren beantragt die Wirtschaftsförderung für den jährlichen Wohnungsmarktbericht Mittel in Höhe von 5.000 EUR.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach setzte im November 2013 die „[Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus](#)“ ein mit der Aufgabe, die Wohnraumentwicklung in Lörrach zu analysieren und Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Die Projektkommission hat am 29. Januar, am 10. März und am 23. Juni 2014 getagt.

In der Auftaktveranstaltung am 29. Januar 2014 gab die Verwaltung einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitsplätze, die verschiedenen Nachfragegruppen, die Bodenrichtwerte und Durchschnittsmieten, die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der Wohnfläche je Einwohner, die Leerstandsquote sowie über die unterschiedlichen Nutzungsziffern exemplarisch ausgewählter Neubaugebiete. Beim zweiten Treffen der Projektkommission am 10. März 2014 haben die 40 Kommissionsmitglieder in vier Arbeitsgruppen Ziele erarbeitet zu den Handlungsfeldern „Zielgruppenorientierung“, „Bodenpolitik/Verdichtung“, „Wohnungspreise/Leerstände“ und „Regionale Betrachtung“.

Diesen Zielen wurden vom Projektteam konkrete Handlungsoptionen zugeordnet (siehe Anlage 1). Beim dritten Treffen am 23. Juni hat die Kommission acht Maßnahmen mit Blick auf die Wirksamkeit, die Beeinflussbarkeit der Maßnahmen durch die Stadt Lörrach und die Schnelligkeit der Umsetzung priorisiert und zur Weiterleitung an den Gemeinderat empfohlen:

1) Erarbeitung neuer Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke

Am 18.07.2002 wurden vom Gemeinderat mit der Vorlage 091/2002 Richtlinien beschlossen, nach denen städtische Grundstücke vermarktet werden sollen.

Inhalt dieser Richtlinien für bebaute und unbebaute Wohngrundstücke sind:

- Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung
- Vergabe der Grundstücke zum Höchstgebot
- Die Kaufpreisvorstellung der Stadt richtet sich nach dem durch den Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert.

Die Richtlinien beinhalten für Gewerbegrundstücke und Grundstücke für Mehrfamilienhäuser:

- Grundstücke werden grundsätzlich nicht öffentlich ausgeschrieben (städtebauliche und sonstige öffentliche Belange sind zu berücksichtigen)
- Vergabe nach Höchstgebot

Diese Art der Grundstücksvermarktung orientiert sich ausschließlich an den Marktgegebenheiten.

Von der Projektkommission wurde als Ziel für die Vergabe von städtischen Grundstücken genannt, dass eine Durchmischung der Baugebiete erfolgen und soziale Kriterien bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden sollen. Aus diesen Gründen wurde gewünscht die Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken hinsichtlich der Vergabekriterien zu überarbeiten. Hierzu gibt es in anderen Kommunen bereits unterschiedliche Modelle: von einem Punktesystem, wie es in Karlsruhe angewendet wird, über eine Konzeptvergabe oder die Wahlmöglichkeit zwischen Grunderwerb und Erbbaurecht in Stuttgart bis hin zur direkten finanziellen Förderung von Familien in Konstanz. Diese Maßnahmen führen dazu, dass mit Mindereinnahmen oder der Bereitstellung von zusätzlichen finanziellen Mitteln zu rechnen ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke zu überarbeiten. Es sollen neue Kriterien für die Vermarktung von bebauten und unbebauten Wohngrundstücken, Gewerbegrundstücken und Grundstücken für Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass für die Preisgestaltung Kriterien zu entwickeln sind, nach denen auch finanziell schwächer gestellte Familien bevorzugt Bauland erwerben können.

2) Grundsatzbeschluss: Überplanung und Erschließung von neuen Baugebieten bei deutlich überwiegend öffentlichem Grundeigentum

Um die Nutzung neuer Bauflächen hinsichtlich Planung und Vergabe der Baugrundstücke besser an der Nachfrage und an den Zielen der Stadt Lörrach ausrichten zu können, ist das bei der Erschließung der Baugebiete Auf Eggen I und Auf Eggen II, der Baugebiete Belist und Entenbad Ost bereits durchgeführte Verfahren auch künftig anzuwenden, d.h. potenzielle Baugrundstücke sind vor dem Aufstellungsbeschluss durch Erwerb oder Sicherung der Verfügbarkeit über Kaufverträge zu sichern. Sollten einzelne Eigentümer nicht bereit sein, ihr Grundstück an die Stadt Lörrach zu veräußern oder in die Planvorstellungen verbindlich einzuordnen, ist im Rahmen der Planung oder im Zuge des Umlegungsverfahrens zu gewährleisten, dass derartige Flächen keine Sperrwirkung entwickeln können. Die jeweiligen Vertragskonditionen bedürfen, abhängig von den aktuellen Baupreisen, der Lage der Grundstücke und der künftig zulässigen Nutzung, der Zustimmung der zuständigen Gremien.

3) Baulandaktivierung durch Erfassung vorhandener Baulandreserven, Flächenrecycling und Aufwertung ungenutzter Flächen im Innenbereich

Baugrundstücke im Innenbereich sind dahingehend zu überprüfen, ob diese gemäß bestehenden Bebauungsplänen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können. Diese Maßnahme umfasst sowohl unbebaute Grundstücke als auch Brachflächen unabhängig von ihrer aktuellen Nutzung. Entsprechend der bisherigen Praxis (kommunales Flächenmanagement) sind private Grundstückseigentümer weiterhin dahingehend zu unterstützen, dass Verkaufsangebote von Eigentümern an Interessenten weitergereicht werden. Andererseits sind Anfragen von potenziellen Bauherren für konkrete Grundstücke an den Eigentümer zu übermitteln. Es bleibt dann den Eigentümern überlassen, ob sie Kontakt mit dem Kaufinteressenten aufnehmen.

Weiterhin sind Brachflächen und Baugebiete dahingehend zu prüfen, ob durch die Änderung der planungsrechtlichen Vorschriften Potentiale für eine nachhaltige Aufwertung bestehen. Dabei sind Aufwand und Ertrag im Rahmen städtebaulicher Verträge gegeneinander abzuwägen (Beispiele: Badweg / Vogelbach- Areal) und ggf. auszugleichen.

4) Grundsatzbeschluss: Einführung einer langfristigen und vorausschauenden Bodenpolitik für Wohnen und Gewerbe

Mit der Vorlage 0126/2006 wurde dem Gemeinderat ein Grundsatzpapier vorgelegt, wie die kommunale Grundstückspolitik in Lörrach erfolgen werde. Seither hat es sich als sinnvolle Praxis erwiesen, dass Baugebiete erst dann erschlossen und bebaubar gemacht werden, wenn die Stadt zu einem überwiegenden Teil Eigentümer der Grundstücke ist. Mit diesem Instrument lassen sich städtebauliche Vorgaben und städtische Interessen wie z.B. die Einhaltung von energetischen Richtlinien sehr viel besser steuern und umsetzen. Beispiele hierfür sind das Baugebiet „Am Kirchberg“ oder „Belist“.

Auf dieser Basis sind auch zukünftig alle Kaufangebote und Vorkaufsrechte für Grundstücke durch die Verwaltung daraufhin zu prüfen, ob ein Ankauf im städtischen Interesse liegt, und im Bedarfsfall die Grundstücke anzukaufen. Entsprechende Finanzmittel für vorhergesehene und unvorhergesehene Grundstücksankäufe sind in den jeweiligen Haushaltsjahren bereit zu stellen.

5) Dichtemodell: Aufbereitung der derzeitigen Struktur und Vorschlag zur zukünftigen räumlich differenzierten baulichen Dichte

Die Nachfrage nach Bauvolumen unterschiedlichster Art erfordert die Überprüfung, an welchen Orten im Stadtgebiet ein höheres Maß an Urbanität erwünscht und verträglich ist. Dabei ist zu beachten, dass Dichte sehr unterschiedlich wahrgenommen, bewertet und gelebt wird. Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist die Bestandsaufnahme der vorhandenen Potenziale; angefangen bei den Aufnahmekapazitäten der Kanäle und deren Rückhaltevolumen über die zumutbare Belastung angrenzender Verkehrswege, der Auslastung privater und öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, die Erreichbarkeit von Freiräumen bis zur Einbindung entsprechender Baukörper in den Stadtraum und das Landschaftsbild.

Empfohlen wird seitens der Verwaltung die Bearbeitung der Grundlagen und Bewertungskriterien durch Gutachter. Die Sicht von außen, frei von Entscheidungen in der Vergangenheit, erlaubt Abschätzungen, denen nicht vorgehalten werden kann, dass diese durch verwaltungsinterne Entscheidungen in der Vergangenheit bestimmt sind. Für die Gutachten sind bei qualifizierten Büros Vergleichsangebote einzuholen. Um bereits im Jahr 2015 Teilleistungen vergeben zu können, ist im Haushaltsplan ein Teilbetrag in Höhe von 50.000 Euro für das Jahr 2015 bereit zu stellen.

6) Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung durch Wettbewerbe

Der Nachweis von Quantität darf nicht der alleinige Maßstab für die Vergabe von Baugrundstücken sein. Das heißt, es geht nicht allein darum, möglichst viele Wohnungen zu erstellen, sondern es ist gleichzeitig über städtebauliche Wettbewerbe, Realisierungswettbewerbe und Konzeptvergaben eine Qualitätssicherung anzustreben, die eine höhere Baudichte mindestens ausgleicht oder sogar erstrebenswert macht.

Eine höhere Dichte erlaubt in der Regel mehr Investitionen in Architektur und Infrastruktur. Um dies sicherzustellen, sind für künftige Neubaugebiete und Quartiere, die insgesamt neu geordnet werden sollen (siehe Niederfeldplatz in der Vergangenheit, künftig Vogelbach-Areal, Bahngelände an der Schwarzwaldstraße), städtebauliche Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Zur Gewährleistung der gewünschten architektonischen Qualität und zur Bewältigung der sozialen Anforderungen wird empfohlen, künftig einzelne herausgehobene Bausteine des jeweiligen Baugebietes nur noch dann an Investoren oder Bauherren zu veräußern, wenn vorab in einem Verfahren qualitative und quantitative Kriterien nachgewiesen und letztlich verbindlich in Kaufverträge übernommen werden. Dies könnte in der Weise erfolgen, dass sich der Bauherr verpflichtet, auf einer Teilfläche der zu erwerbenden Baugrundstücke Gebäude

oder Gebäudeteile zu erstellen, die mit sozialen Auflagen der Stadt belegt sind. So sollte der Bauherr sich verpflichten, einen Teil des zu erwerbenden Baugebiets mit sozialem und/oder barrierefreiem Wohnraum zu bebauen oder zumindest teilweise geförderten Wohnraum zu schaffen mit anschließender Belegungsbindung.

7) Ermittlung des regionalen Kooperationspotenzials: potenzielle Partner und Kooperationsstrategien suchen, gemeinsam die Wohnraumsituation im Umland analysieren

Das Thema Wohnen ist kein spezifisches Thema, welches allein die Stadt Lörrach betrifft, sondern mittlerweile nahezu alle Kommunen im Landkreis Lörrach, allerdings in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Während der „Ballungsraum Dreiländereck“ vor allem durch den ungebrochenen Zuzug von außerhalb geprägt ist, müssen andere, insbesondere die ländlichen Teilräume des Landkreises, sich eher mit Fragen der Schrumpfung beschäftigen. In Teilen sind diese Phänomene zwei Seiten derselben Medaille und betreffen daher alle Kommunen bzw. Akteure. Es ist daher dringend geboten, nicht nur auf lokaler Ebene, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg Partner zu finden, mit denen die Wohnraumsituation im regionalen Kontext analysiert werden kann, um daraus entsprechende Strategien und Maßnahmen abzuleiten.

Der Runde Tisch zur Wohnraumsituation im Landkreis Lörrach, zu dem der Landkreis Ende Juli 2014 eingeladen hatte, bot eine erste Plattform für den fachlichen Austausch mit den Nachbarkommunen. Es ist zu prüfen, welches regionale Kooperationspotenzial genutzt werden könnte und wer für einen ersten Schritt die geeigneten Kooperationspartner sind.

8) Regionalisierung der Wohnungsmarktentwicklung: Erarbeitung eines regionalen Wohnungsmarktkonzeptes, Strategien zur Beeinflussung der Wohnstandortpräferenzen, Ausbau der regional differenzierten öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur

Das Wohnen löst Folgenutzungen und Erwartungen an den Wohnstandort aus bzw. die Wohnortpräferenzen ergeben sich aus den Merkmalen der möglichen Wohnstandorte. Diese Wechselbeziehung bedeutet zwangsläufig, dass die Bevölkerungswanderungen teilweise durch verschiedene Entscheidungspräferenzen geprägt werden. Wer die Naturnähe sucht und bereit ist, auf bestimmte Infrastruktureinrichtungen zu verzichten, wird eher den Wohnstandort im ländlichen Raum suchen. Wer der Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten die höchste Bedeutung einräumt, wird eher im Ballungsraum bzw. an der S-Bahn den Wohnstandort suchen.

Gerade weil die Wohnortpräferenzen teilweise durch entsprechende Angebotsstrukturen und nicht nur durch Verfügbarkeit von Bauplätzen (vielleicht sogar immer weniger) beeinflusst werden, besteht ein Lösungsansatz zur teilweisen Bewältigung der Wohnraumproblematik darin, gemeinsam mit den benachbarten/ betroffenen Kommunen Strategien zu entwickeln, wie durch einen regional abgestimmten Auf-/

Ausbau der Infrastrukturangebote die Wohnort-Standortentscheidungen beeinflusst werden können.

Hierzu müssen mit den regionalen Partnern die Kriterien für eine Wohnstandortentscheidung herausgearbeitet und in eine gemeinsame Strategie zur regional abgestimmten Infrastrukturentwicklung überführt werden.

Es ist vorgesehen, in einem jährlicher Wohnungsmarktbericht über den Sachstand und die aktuelle Entwicklung zu informieren und die Handlungsempfehlungen fortzuschreiben. Die Projektkoordination liegt weiterhin bei der Wirtschaftsförderung.

Für das Projektteam der Fachbereiche 1030, 2100, 2200, 2300, 2500.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marion Sigler". The signature is written in a cursive, flowing style.