# Handlungsempfehlungen - Eckpunkte der Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus

**Anlage 1**

**Arbeitspapier für die dritte Sitzung der Projektkommission Wohnraumentwicklung 2020 Plus am 23. Juni 2014**

| Themenfeld | Ziele gemäß Protokoll vom 10.3.14 | Nr. | Maßnahmen | Stellungnahme | Notwendige nächste Schritte | Akteur/e | Zeitachse: Kurz-/ mittel-/ langfristig | Bemerkungen/ Ergänzungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zielgruppen-orientierung** | Dezentrale Grundversorgung sicherstellen (Ältere, Behinderte, etc.) | 1 | Entwicklung zielgruppenge- rechter Erschließung mit ÖPNV, Herstellung von Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, fußläufige Einkaufsmöglich- keiten etc.) | Die Sicherstellung der Grundversorgung ist ureigenste Aufgabe der Stadtplanung, wird jedoch beeinflusst vom Verhalten der Nutzer, z.B. mit Blick auf das Verkehrs- und Einkaufsverhalten | | Stadt, Verkehrsträger, Investoren im Einzelhandel, Eltern, … | permanent | |
| | Unterstützung durch die Stadt bei der Suche nach Grundstücken zum Bau von geförderten Wohnungen | 2 | Wird bereits praktiziert. | Die Stadt unterstützt als Ansprechpartner (siehe Flächenmanagement und Vergaberichtlinien). | | Verwaltung | kurz-, mittel- und langfristig | |
| | Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungskreise über Mietmodelle / Erwerbmodelle nicht finanzierbar (bei derzeitigen Rahmenbedingungen) | 3 | Bisherige Maßnahmen weiterführen. | > Es gibt die Möglichkeit eines Wohnberechtigungscheines, der für die Anmietung einer Wohnung mit Belegungsrechten genutzt werden kann. Insgesamt gibt es in der Stadt Lörrach rund 950 Wohnungen mit Belegungsbindungen.<br>> Die vorhandenen Belegungsrechte laufen zum Großteil Ende 2020 aus. Durch den Wegfall von Belegungsrechten ist eine bessere Durchmischung einzelner Gebäude oder gar ganzer Wohnquartiere möglich.<br>> Es werden parallel auch neue Projekte mit Belegungsbindung realisiert.<br>> Zudem werden viele vorhandene Wohnungen in den kommenden Jahren automatisch zu Hartz-IV-fähigen Wohnungen. Allein die städtische Wohnbau verfügt in ihrem Bestand über 80% an Hartz-IV-fähigen Wohnungen. | | Baugenossenschaften, städtische Wohnbau | kurz-, mittel- und langfristig | |
| | Bau eines Studentenwohnheims; dadurch Entlastung des freien Wohnungsmarktes? | 4 | Kein aktuelles Projekt in Planung. | Projektideen werden von der Stadt aktiv begleitet. Städtische Wohnbau engagiert sich. Geplantes Boardinghouse könnte als Puffer eine gewisse Entlastung bringen. | | DHBW, Land, Investoren | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stärkere Einbindung der Wohnbau Lörrach sowie gemeinnütziger Baugenossenschaften in wohnwirtschaftliche Aufgabenstellungen (soziale Fragen) | 5 | Wird bereits praktiziert. | Wird bereits so gehandhabt, beispielweise kooperiert die Stadt Lörrach eng mit der städtischen Wohnbau (zum Teil auch mit der Baugenossenschaft Lörrach) bei der Suche nach Unterkünften für obdachlose Personen und Menschen, die nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz in die Anschlussunterbringung kommen. | Bewusstsein schärfen, Kontakte pflegen. | Stadt, Baugenossen-schaften, städtische Wohnbau | permanent | |
| | Günstigere Vergabe von städtischem Grund und Boden verbunden mit sozialer Zielsetzung (Konzeptvergabe) | 6 | Vergaberichtlinien für städtische Baugrundstücke erarbeiten | Ziel ist, die Durchmischung der Baugebiete zu fördern und soziale Kriterien standortspezifisch zu berücksichtigen.<br>Die Vergabekriterien anderer Städte vergleichbarer Größe wurden abgefragt, diese sind sehr vielfältig. | Grundsatzbeschluss für den Gemeinderat erarbeiten, dass ab jetzt bei allen Baugebieten so verfahren wird und nach welchen Kriterien zukünftig städtische Baugrundstücke verkauft werden. | Verwaltung | kurz-, mittelfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | | 7 | Subjektförderung: Finanzielle Anreize schaffen für junge Familien zum Bauen auf städtischen Grundstücken (analog Konstanzer Modell) | Die Rahmenbedingungen in Konstanz sind nicht vergleichbar. Erhebliche finanzielle Mittel erforderlich.<br>Berücksichtigung junger Familien stattdessen im Rahmen der Vergaberichtlinien | | Verwaltung | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. |
| | Wenn Bauplatz nach Höchstgebot verkauft wird, muss der Gewinn in sozialen Wohnbau fließen: Sickereffekt | 8 | Wird von der Wohnbau bereits praktiziert; bei städtischen Grundstücken siehe neue Vergaberichtlinien. | Bei der städtischen Wohnbau wird zum Teil teurer Wohnraum geschaffen und das Geld aus dem Verkauf und der Vermietung für den sozialen Wohnungsbau genutzt (Beispiel Dammstraße <--> Niederfeldplatz). | | Baugenossenschaften, städtische Wohnbau, Stadt | kurz-, mittel- und langfristig | |
| | Übernahme von leerstehenden Wohnungen durch die städtische Wohnbau; Übernahme der Verwaltung leerstehender Wohnungen (Anmietung) | 9 | Leerstandsgründe ermitteln und Hemmnisse der Nichtvermietung abbauen | Die Leerstandsquote in Lörrach ist vergleichsweise gering. Es gibt keine Liste leerstehender Wohnungen, deren Eigentümer die Stadt ansprechen könnte. Aktivierungsquote ist zu gering, die vorhandenen Potentiale werden bereits genutzt durch diejenigen, die tatsächlich vermieten wollen oder auch nur kurzzeitig vermieten wollen ohne "Verwaltungsärger" (z.B. Ferienwohnungsvermietung, Vermietung an DHBW-Studierende). | Öffentlichkeitsarbeit | private Vermieter | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10 | Umsetzung des Zweckentfremdungs-verbotsgesetzes durch Erlasss einer städtischen Satzung. Bei Vorliegen einer solchen Satzung wäre eine bußgeldbewährte Ahndung bei vorsätzlichem Leerstand von Wohnraum möglich. | Die Satzungsanwendung ist praxisfern und kaum realisierbar. Die Stadtverwaltung verfügt nicht über Leerstandskenntnisse, diese müssten (schwierig und aufwändig) ermittelt werden oder durch Anzeigen bekannt werden. Die Erfolgsquote ist sehr gering, wie bereits frühere entsprechende Versuche in anderen Städten gezeigt haben. Eine entsprechende Satzung existiert laut aktueller Städtetagsumfrage nur in Freiburg. Keine andere baden-württembergische Gemeinde hat davon Gebrauch gemacht oder beabsichtigt dies. | | Verwaltung | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. |
| | Werkswohnungen als Anreiz bei Fachkräftemangel | 11 | Kein konkretes Projekt in Planung. | KBC hatte über 500 Werkswohnungen, zentral und günstig. Wohnraumversorgung ist jedoch nicht Teil der Kernkompetenz der Firmen, außerdem zu langfristig angelegt für den konkreten Bedarf.<br>Mit Blick auf den Fachkräftemangel unterstützen Firmen ihre neuen Mitarbeiter z.T. bei der Wohnungssuche. Evtl. könnte auch das im Zusammenhang mit dem Hotel geplante Boardinghouse als Puffer eine gewisse Entlastung bringen für neuzuziehende Wohnungssuchende. | | Unternehmer | langfristig | |
| | | | | | | | | |
| **Bodenpolitik / Verdichtung** | Baugebiete aktivieren | 12 | Grundsatzbeschluss: Überplanung und Erschließung von Baugebieten ausschließlich bei deutlich überwiegendem öffentlichem Grundeigentum | > Wird schon jetzt so gehandhabt.<br>> Sorgsamer Umgang mit Flächen, nicht Quantität, sondern Qualität in städtebaulich richtiger Lage ist ausschlaggebend. | > Grundsatzbeschluss vorbereiten/dokumentieren<br>> Budgetvoraussetzungen schaffen | Stadt | kurz-, mittel- und langfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | Nachverdichtung fördern: Potentiale erheben | 13 | Baulandaktivierung | Baulückenerfassung erfolgt bereits durch kommunales Flächenmanagement | > Vorhandene Baulandreserven erfassen und bewerten;<br>> Brachflächenrecycling auch für Wohnen;<br>> Aufwertung untergenutzter Flächen im Innenbereich für Wohnen | Stadt | kurzfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktive Grundstückspolitik der Stadt | 14 | Grundsatzbeschluss: Einführung einer langfristigen und vorausschauenden Bodenpolitik für Wohnen und Gewerbe | Abwägungsprozess erforderlich. Zu beachten sind die Themenfelder Finanzierung, Flächenauswahl (z.B. städtebauliche und soziale Aspekte), Ausübung von Vorkaufsrechten.<br>In diese Grundsätze sind die Vergaberichtlinien einzubetten (z.B. zur Zielgruppenorientierung, Bodenpreissteuerung) | > Prüfung aller Kaufangebote;<br>> Bereitstellung von Finanzmitteln für unvorhergesehene Grundstückskäufe | Verwaltung | permanent | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | | 15 | Erbpacht statt Grundstücksverkauf | Aufgrund der hohen Erbpachtzinsen im aktuellen Zinsumfeld für Käufer uninteressant. | | Verwaltung | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt |
| | Nachverdichtung fördern: Potenziale erheben; abhängig von Lage (hohe Verdichtung im Innenstadtbereich) und Qualität für Gebäude und Quartier | 16 | Dichtemodell als Diskussionsgrundlage | | > Erarbeitung der derzeitigen baulichen Dichtestruktur im Stadtgebiet;<br>> Vorschlag zur zukünftigen räumlich differenzierten baulichen Dichte | Stadt mit externer Begleitung | kurzfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | > Werbung für qualifizierten Geschosswohnungsbau; Geschosswohnungsbau baurechtlich festlegen, 4+x in Innenstadt (Priorität), Unterstützung durch Verwaltung (Signal für Investoren)<br>> Aktive Wohnungspolitik durchsetzen, Rückgrat Entscheidungsträger ("Belist") | 17 | Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung | | > städtebauliche (Realisierungs-) Wettbewerbe;<br>> Verbindlichkeit des jeweiligen Wettbewerbsergebnisses | Stadt, Investoren | permanent | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | Sozialfonds | 18 | Bei Grundstücksge-schäften Finanzmittel zur Füllung eines Sozialfonds bereitstellen. | Erhebliche finanzielle Mittel erforderlich, im Rahmen der gegebenen Finanzlage nicht denkbar. Soziale Kriterien über Vergaberichtlinien berücksichtigen. | | Verwaltung | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt |
| | | | | | | | | |
| **Wohnungspreise / Leerstände** | > Vergabe der Grundstücke nach sozialem Konzept:<br>>> monetäre Anreize<br>>> %-Anteil soll soziale Bindung sein<br>>> Vergaberichtlinie<br>>> Bebauungsplan mit "Anreiz sozial";<br>> Verkauf städtischer Grundstücke, ohne sonstige städtische Aufgaben (Stadtteilhalle) zu finanzieren | 19 | siehe Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 20 | Einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. | Maßnahme wurde überprüft, siehe Vorlage 074/2013 und Gemeinderatsbeschluss vom 25.7.2013; hohe Kosten, nicht zielführend. | | Verwaltung | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. |
| | Karlsruher Modell - Leerstände: "Gutmensch", Anreiz durch Mietgarantie | 21 | Anreize für Vermietung leerstehender Wohnungen schaffen. | Karlsruher Modell hatte andere Zielrichtung, die Leerstandquote in Lörrach ist vergleichsweise gering, Finanzierung und Gleichbehandlung mit vermieteten Wohnungen sind zu beachten. | | | | Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. |
| | Wahrnehmung des Angebots an Kommunen, Grundstücksangebote des Bundes und des Landes für sozialorientierten Wohnungsbau zu nutzen | 22 | Annahme aller Kaufangebote | Aktuelle Angebote wurden geprüft, Flächen sind für Wohnnutzung meist nicht geeignet (z.B. Polizeirevier) | Weiterhin Prüfung der Kaufangebote (siehe aktive Grundstückspolitik). | Verwaltung | permanent | |
| | | | | | | | | |
| **Regionale Betrachtung** | > Regionale Zusammenarbeit? Schwieriges Pflaster!<br>> Kooperation der Wohnbaugesellschaften in der Region<br>> Round Table / Kommunikation / Baugenossenschaften und Kommunen! In Lörrach und Umlandgemeinden;<br>> Lörrach sollte den aktiven Part in der Kooperation übernehmen! Kooperation mit Basel | 23 | Regionales Kooperationspotential ermitteln | | > Potentielle Partner suchen;<br>> Wohnraumsituation im Umland von Lörrach analysieren;<br>> Kooperationsstrategien suchen (z.B. Wohnbau Lörrach - Schopfheim) | Stadt Lörrach gemeinsam mit Umlandkommunen, Landkreis und ggfs. Regionalverband | kurz-, mittel- und langfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |
| | > Gemeinsame Entwicklungsplanung: Wohnen, Infrastruktur/Breitbandkabel in der Fläche mit Qualität, Kultur;<br>> Öffentlicher Nahverkehr auch im ländlichen Raum (Netzqualität und Preisgestaltung);<br>> Dezentrale soziale und medizinische Versorgung im Umland;<br>> Dezentralisierung von Dienstleistung | 24 | Regionalisierung der Wohnungsmarkt-entwicklung | | > Erarbeitung eines regionalen Wohnraumkonzeptes;<br>> Strategien zur Beeinflussung der Wohnstandortpräferenzen:<br>>> Ausbau der regional differenzierten öffentlichen und privaten (sozialen) Versorgungsinfrastruktur;<br>>> Ausbau der regionalen technischen Infrastruktur (z.B. S-Bahn) | Stadt Lörrach gemeinsam mit Umlandkommunen, Landkreis und ggfs. Regionalverband | kurz-, mittel- und langfristig | Empfehlung an den Gemeinderat |

**Farblegende:**

(Stand: 06.06.2014 - zg)

| | |
|---|---|
| | weiterführen bzw. Maßnahme neu anstoßen |
| | nicht weiterverfolgen bzw. keine konkrete Maßnahme geplant |