

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 17.11.2020

Betreff:

Antrag der Fraktion B90 / Die Grünen / Die Linke zur Entwicklung der Wohngebiete
"Nördlich Zügelstraße" und "Nördlich Obstgarten"

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage: Antrag vom 08.10.2020

Beschlussvorschlag:

Über den Antrag der Fraktion B90 / Die Grünen / Die Linke vom 08.10.2020 abzustimmen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.11.2020	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.11.2020	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Mit Datum 08.10.2020 wurde von der Fraktion B90 / Die Grünen / Die Linke beantragt, „**die weiteren Entscheidungen zur Entwicklung der Wohngebiete Zügelstraße und Obstgarten zunächst zurückzustellen und nach Beantwortung nachstehender Fragen und Beratungen in den Gremien einen Grundsatzbeschluss herbeizuführen**“.

Der Antrag ist der Vorlage in der Anlage beigelegt.

1. Fragen zum Thema Bauen / Einwohner/ Wohnungen

- Bauen

a. Welche Wohnbauprojekte wurden begonnen bzw. stehen kurz vor einem Baubeginn?

Nachfolgende Übersicht stellt die wesentlichen Bauprojekte mit mehr als 3 Wohneinheiten mit Stand Oktober 2020 dar. Differenziert wird in *Projekte im Bau* und *baugenehmigte Projekte bzw. Projekte mit aktuell laufendem Genehmigungsverfahren*. Ergänzend gelistet sind die durch das Bauvorhaben neu geplanten Wohneinheiten (WE), die im Zuge der Baureifmachung ggf. abgängigen Wohneinheiten sowie daraus resultierend die neu entstehenden Wohneinheiten netto.

In Bau befindliche Wohnprojekte mit mehr als 3 Wohneinheiten

Bauherr	Lage	WE geplant	WE Abbruch	WE Neu netto
Fa. WHS	Rosenstein-/Teckstraße	48	3	45
Fa. Layher	Achalm-/Zollernstraße	32	2	30
KSK	Stuttgarter / Johannesstraße	23	4	19
Bauherrengemeinschaft	Neckarstraße	20	0	20
Fa. Riker	Pf.-Hahn-Straße	15	1	14
Vonovia	Bolzstraße	26	0	26
Privat	L.-Herr-Straße	4	0	4
Fa. Paulus	Bädergässle	15	2	13
Fa. Pflugfelder	Weimarstraße	15	2	13
Privat	Jagststraße	10	0	10
AWO	Badstraße (Sonderbau)	57	47	10
Summe		265	61	204

Quelle: Fachbereich 8, Stand Oktober 2020

Wohnprojekte baugenehmigt / laufendes Verfahren mit mehr als 3 Wohneinheiten

Bauherr	Lage	WE geplant	WE Abbruch	WE Neu netto
---------	------	---------------	---------------	-----------------

Privat	Holzgrund-/Jahnstraße	26	14	12
Privat	Johannesstraße	5	3	2
Privat	Güterbahnhofstraße	12	6	6
Vonovia	Bolzstraße	92	0	92
Privat	Albstraße (Sonderbau)	16	0	16

Summe		151	23	128
-------	--	-----	----	-----

Quelle: Fachbereich 8, Stand Oktober 2020

Für das Projekt der Fa. Pflugfelder in der Mühlhäuser Straße liegt der Verwaltung zwar aktuell noch kein Baugesuch vor. Mit der Einreichung der Unterlagen wird aber kurzfristig gerechnet. Vorgesehen sind hier ca. 65 Wohneinheiten.

b. Wie viele Wohnungen werden durch begonnene bzw. kurz vor der Umsetzung stehende Bauprojekte geschaffen?

Siehe Darstellung unter a. Über in Bau befindliche Projekte mit mehr als 3 Wohneinheiten ist bis voraussichtlich Ende 2021 mit ca. 204 Wohneinheiten netto zu rechnen. Über baugenehmigte bzw. kurz vor der Genehmigung stehende Projekte mit mehr als 3 Wohneinheiten können mit einer anzunehmenden Fertigstellung erst nach 2021 Stand heute netto 128 Wohneinheiten geschaffen werden. Hinzu kommen ca. 65 Wohnheiten durch die Umsetzung des Projekts der Fa. Pflugfelder in der Mühlhäuser Straße die nach Einschätzung der Verwaltung im Jahr 2022 fertiggestellt sein dürften.

c. Mit wieviel Einwohnerzuwachs ist dadurch zu rechnen?

Der Einwohnerzuwachs ist von vielerlei Faktoren (Zuzug, Wegzug, Geburten- und Sterberate, Wohnfläche / Kopf, etc) abhängig und kann letztlich nur abgeschätzt werden. Legt man die statistische Belegungsdichte in Kornwestheim von 2,1 Personen / Wohneinheit (WE) (Quelle: Statistisches Landesamt, 2019) zugrunde so ergibt sich folgende Rechnung:

- In Bau befindliche Projekte
 $204 \times 2,1 \text{ Personen / WE} = \text{ca. } 428 \text{ Einwohner}$

- baugenehmigte bzw. kurz vor der Genehmigung stehende Projekte
 $128 \times 2,1 \text{ Personen / WE} = \text{ca. } 269 \text{ Einwohner}$

- Projekt Mühlhäuser Straße
 $65 \times 2,1 \text{ Personen / WE} = \text{ca. } 137 \text{ Einwohner}$

d. Welche Projekte werden im Rahmen der Nachverdichtung erstellt?

Die Stadt Kornwestheim hat letztmalig mit dem Wohngebiet „Im Obstgarten“ in den 90er Jahren eine Fläche im Außenbereich entwickelt. Seit diesem Zeitpunkt erfolgt die wohnbauliche Entwicklung ausschließlich durch Innenentwicklungsmaßnahmen wie Baulückenentwicklung, Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke, Ausbau von Dachgeschossen, Konversion ehemals gewerblich genutzter Grundstücke, etcpp

e. Welche Flächen stehen noch für eine Nachverdichtung zur Verfügung?

Die Grafik veranschaulicht mögliche Handlungsansätze der Innenentwicklung / Nachverdichtung.



Einzig realistisch quantifizierbares Potenzial ist die Anzahl und Größe vorhandener Baulücken sowie Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundstücken der Stadt bzw. Städtischen Wohnbau. In allen weiteren Handlungsfeldern der Innenentwicklung ist eine Quantifizierung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich.

- klassische Baulücken (privat)

Im Stadtgebiet sind rund 35 Baulücken mit vorhandenem Baurecht mit einer Größe von insgesamt ca. 14.000 m² vorhanden. Der mit einer Gesamtfläche von rd. 8.000qm überwiegende Teil befindet sich in den durch Umlegung entstandenen Wohngebieten „Im Kirchle“ (9 Grundstücke) und „Im Obstgarten“ (7 Grundstücke)

- Baulücken und Grundstücke Stadt / Städtische Wohnbau

Hier stehen mit den Grundstücken in der Jakobstraße und in der Poststraße nur noch begrenzt direkt entwicklungsfähige („baureife“) Grundstücke zur Verfügung. Weitere Potenziale bieten sich in der Perspektive aber sicher über städtische Grundstücke die mit dem Ziel eines Abbruchs und einer Neubebauung erworben wurden aber aufgrund der Rahmenbedingungen aktuell noch nicht entwickelt werden können (z.B. Jakob-/Gartenstraße, Angelhof, etc)

Verfolgt man das Marktgeschehen in Kornwestheim so kann festgestellt werden, dass zwar das Potenzial an größeren zusammenhängenden Flächen wie die ehemaligen Kasernenareale oder auch Gewerbebrachen ausgeschöpft ist, innerhalb des Stadtgebiets aber regelmäßig eine Vielzahl größerer und kleinerer Bauprojekte entstehen, die so nicht vorausgesehen werden können. Zuletzt sind es auch verstärkt größere Quartiersentwicklungen wie z.B. durch die Vonovia im Bereich der Weststadt, die angedachte Entwicklung des Quartiers L.-Herr- / Zeppelinstraße oder auch die Vorbereitung einer Verdichtung auf dem Grundstück der Bezirksbau in der Stauffenbergstraße, etcpp die größere Potenziale bieten.

- Einwohner

f. Inwieweit ist das im FNP formulierte Ziel des Gemeinderats von 34.000 Einwohner*innen der Stadt Kornwestheim erfüllt?

Aktuell (Stand: 30.6.2020) hat die Stadt Kornwestheim 33.779 Einwohner.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2030 hat der Gemeinderat keine Einwohnerzielgröße beschlossen. Nachdem Kornwestheim im Geltungszeitraum des alten FNP in den Jahren 2001 – 2015 einen mit 10,5% regionsweit sehr starken Bevölkerungszuwachs erlebt hat sollen mit den Darstellungen im aktuellen FNP 2030 die Grundlagen für ein demgegenüber moderates Bevölkerungswachstum geschaffen werden. (s. hierzu auch Vorlage 192/2017 sowie die Ausführungen in Kapitel 5.1. des Erläuterungsberichts zum FNP 2030).

g. Sind durch die zusätzlichen Einwohner*innen (aus Frage c) neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich? Welche Kosten sind damit verbunden?

Der aus der Auflistung unter c. prognostizierte Einwohnerzuwachs (834 Personen) beträgt bezogen auf die Gesamtbevölkerung von Kornwestheim rund 2,5%. Für die Schullandschaft der Stadt Kornwestheim ist mit der perspektivischen Entwicklung des Campus Ost ein Ausbau vorgesehen. Der unter c. prognostizierte Bau von 400 Wohneinheiten in Kornwestheim bis voraussichtlich Ende 2023 ist in der zuletzt im 1.Halbjahr 2020 diskutierten Schulentwicklungsplanung berücksichtigt. Für den Bereich der Kindergärten / Kindertagesstätten muss davon ausgegangen werden, dass in Zusammenhang mit größeren Projekten (z.B. Mühlhäuser Straße, Bolzstraße) der Bedarf an neuen Gruppen entsteht. Über vertragliche Vereinbarungen werden private Bauträger anteilig an den entstehenden Kosten beteiligt. Im Mobilitätskonzept Kornwestheim (MoKo) 2030 werden für den Bereich der öffentlichen Straßen und Wege im Bestand (2015) keine wesentlichen Engpässe festgestellt. Zwar kommt es an Knotenpunkten in Abhängigkeit von der Uhrzeit zu punktuellen Überlastungen, ein strukturelles Defizit lässt sich aber nicht erkennen.

Das MoKo 2030 enthält u.a. auch Aussagen zum sogenannten Prognose-Nullfall 2030. Hierbei berücksichtigt sind die allgemeinen Verkehrszunahmen sowie die laut FNP 2030 grundsätzlich möglichen Gebietsentwicklungen. Im MoKo 2030 konstatiert wird, dass sich aus der Steigerung der Verkehrsmengen folgerichtig auch eine zunehmende Auslastung des Verkehrsnetzes ergibt sodass punktuell ggf. Verbesserungen erforderlich werden. Ob überhaupt und wenn ja in welchem Umfang kann aber Stand heute nicht seriös abgeschätzt werden. Gleiche Aussage gilt auch i.Z. mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Einrichtungen für ältere Menschen, Freiflächen, Spiel- und Sportplätze, ectpp.

h. Wie viele Personen verlassen durch Wegzug in einem Jahr Kornwestheim? (5-Jahres-Darstellung)

Durchschnittlich haben in den Jahren 2015 – 2019 jährlich ca. **8,2 %** der Bevölkerung (Bezugsgröße: Gesamtbevölkerung am 31.12. des jeweiligen Jahres) die Stadt Kornwestheim durch Wegzug verlassen. Im 5-Jahres-Mittel 2015 – 2019 sind das **2750 Personen** / Jahr.

Fortzüge insgesamt über die Gemeindegrenze ab 2015											
2015		2016		2017		2018		2019		2020	
Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾
2.712	8,2	2.957	8,8	2.700	8,0	2.779	8,2	2.606	7,7

¹⁾ Bezogen auf die Gesamtbevölkerung am 31.12. des jeweiligen Jahres.
Datenquelle: Statistisches Landesamt B-W, Wanderungsstatistik.

i. Wie viele Personen ziehen jährlich nach Kornwestheim? (5-Jahres-Darstellung)

Durchschnittlich sind in den Jahren 2015 – 2019 jährlich **8,7 %** der Bevölkerung in die Stadt Kornwestheim zugezogen (Bezugsgröße: Gesamtbevölkerung am 31.12. des jeweiligen Jahres). Im 5-Jahres-Mittel 2015 – 2019 sind das **2919 Personen** / Jahr.

Zuzüge insgesamt über die Gemeindegrenze ab 2015											
2015		2016		2017		2018		2019		2020	
Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾	Anzahl	% ¹⁾
3.136	9,5	3.251	9,7	2.840	8,4	2.793	8,3	2.573	7,6

¹⁾ Bezogen auf die Gesamtbevölkerung am 31.12. des jeweiligen Jahres.
Datenquelle: Statistisches Landesamt B-W, Wanderungsstatistik.

j. Ist die Anzahl der Bewegungen am Wohnungsmarkt bekannt? (5-Jahres-Darstellung)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss der Stadt Kornwestheim erhält von den Notaren alle in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Immobilienkaufverträge übersandt. Die Auswertung der relevanten Daten für den Bereich „Wohnen“ seit dem Jahr 2015 ist nachfolgend dargestellt.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (bis 30.09.)
Freistehende 1- und 2-Familienhäuser	22	15	20	21	25	28
Reihenhäuser Doppelhaushälften	21	18	13	25	24	11
Mehrfamilienhäuser (3 WE und mehr)	5	4	6	11	6	8
Eigentumswohnungen	285	303	202	227	245	175
Wohn- und Geschäftshäuser	1	5	4	2	3	3
Wohngrundstücke unbebaut	3	3	5	3	1	
Summe	337	348	250	289	304	

Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Kornwestheim

k. Wie viele Wohnungen werden / wurden umgewidmet (Wohnen / Gewerbe und umgekehrt)? (5-Jahres-Darstellung)

Die Auswertung relevanter Daten abgeschlossener baurechtlicher Genehmigungsverfahren lässt hier nur eine grobe Abschätzung zu:

Genehmigte Nutzungsänderungen 2015 - 2019

Gewerbe in Wohnen: ca. 40

Wohnen in Gewerbe: ca. 5

- Wohnungen

l. Wird der Leerstand von Wohnungen erhoben, wenn ja wie viele Wohnungen stehen derzeit leer?

Der Leerstand von Wohnungen wird nicht erhoben. Gemäß den Ergebnissen des *Zensus 2011* betrug die Leerstandsquote für Kornwestheim 3 % und entspricht damit der sogenannten *Fluktuationsreserve* (= vorübergehender Leerstand), die Voraussetzung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist. Ein struktureller (= dauerhafter) Leerstand kann aus dieser Quote nicht abgeleitet werden. Nach Einschätzung der Verwaltung ist in Kornwestheim auch aktuell kein wesentlicher struktureller Leerstand zu erkennen.

Überträgt man die im Jahr 2011 ermittelte Quote auf das Jahr 2019, so stehen von insgesamt vorhandenen 16.165 Wohneinheiten in Kornwestheim ca. 517 WE (vorübergehend) leer.

2. Fragen zur Zügelstraße

a. Bericht über den Sachstand der Grundstücksverhandlungen Zügelstraße

Der im FNP 2030 dargestellte Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Nördlich Zügelstraße“ hat einen Messgehalt von ca. 2,8ha (= 100%). Davon befinden sich mittlerweile rd. 2ha (= 75%) in städtischem Eigentum.

Aus Sicht der Verwaltung wäre der Erwerb von weiteren Flurstücken im Plangebiet mit einem Messgehalt von insgesamt 5.200qm grundsätzlich sinnvoll und zielführend, nicht zuletzt auch um dem vom Gemeinderat beschlossenen wohnungsbaupolitischen Grundsatz der *Entwicklung von Flächen im Außenbereich in der Regel nur dann wenn sich die Stadt zu 100% im Eigentum der Flächen befindet* zu entsprechen (vgl. Vorlage 111a/2018, Sitzung Gemeinderat am 28.05.2018). Klare Voraussetzung für einen Erwerb aber ist, dass die Flurstücke auch zu den vom Gemeinderat festgelegten Konditionen erworben werden können. Ist ein Erwerb nicht möglich wären die Flurstücke nicht Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung im Wohngebiet „Nördlich Zügelstraße“