

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 08.05.2018

Betreff:

Ergebnisse der Klausurtagung "Handlungsfelder im Wohnungsbau" und wohnbaupolitische Grundsätze der Stadt Kornwestheim

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken an Bauträger / Investoren erfolgt künftig nach Konzept.
- 2) Die Stadt Kornwestheim wird Wohnbauflächen im Außenbereich nur noch dann entwickeln, wenn sie zu 100 % im Eigentum der Flächen ist.
- 3) Die Fläche „Ost IV“ wird in der bisherigen Abgrenzung des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2030 belassen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beteiligung der Stadt Kornwestheim an der IBA 2027 zu prüfen und den Gemeinderat über die Modalitäten zu unterrichten. Dann entscheidet das Gremium über eine entsprechende Interessenbekundung beim IBA-Intendanten.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beteiligung der Bauträger die Erfahrungen des Modells „Preisgünstiger Wohnraum“ zu evaluieren und das Ergebnis dem Gemeinderat vorzustellen.
- 6) Weiter wird die Verwaltung beauftragt, die in der Vorlage als Arbeitsaufträge formulierten Themen weiter zu bearbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	08.05.2018	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Am 23. März 2018 fand eine nichtöffentliche Klausurtagung des Gemeinderats statt, in der mit Blick auf die künftige wohnwirtschaftliche Entwicklung in Kornwestheim und die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen über mögliche „Handlungsfelder im Wohnungsbau“ der Stadt Kornwestheim diskutiert wurde vor dem Hintergrund des regionsweiten Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Besonders im Fokus stand dabei auch die Frage nach möglichen Ansätzen, dem hohen Bedarf in diesem Segment ein entsprechendes Angebot entgegen zu setzen.

In der Klausurtagung erörtert wurden insbesondere folgende Fragestellungen:

- Wie kann dem Verlust von gebundenen Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm entgegen gewirkt werden?
- Muss das Kornwestheimer Modell „preisgünstiger Wohnraum“ angepasst werden?
- Ist ein Ausbau des kommunalen Wohnungsbestands notwendig und zielführend?
- Welche Rolle spielen die Wohnbaugenossenschaften in Kornwestheim heute und zukünftig?
- Welche Rolle spielt die Vonovia als großen Wohnungseigentümer heute und zukünftig ?
- Welche Rolle kommt der Stärkung von selbstgenutztem Wohneigentum im Hinblick auf das Themenfeld preisgünstiger Wohnraum zu?
- Wie sind die Prioritäten zwischen den vorhandenen Potentialen im Innenbereich und der Entwicklung von neuen Flächen im Außenbereich verteilt?

Nicht alle Fragestellungen konnten im Rahmen der Klausurtagung umfassend diskutiert werden. Entsprechend erforderlich wird es, diese Themen in einem nächsten Schritt vertiefend zu betrachten und dem Gemeinderat entsprechende Sitzungsvorlagen vorzulegen. Zu einzelnen Punkten können aus Sicht der Verwaltung entsprechend des Verlaufs der Klausurtagung aber entsprechende Grundsatzbeschlüsse getroffen werden, da hier in der Diskussion weitestgehender Konsens bestand. In den meisten Fällen wird es aber auch hier in einem zweiten Schritt erforderlich, die genauen Details vertiefend auszuarbeiten.

1) Modell preisgünstiger Wohnraum

Nach den aktuellen, konkretisierten Projekten, die unter das vom Gemeinderat am 19.07.2016 beschlossene Innenentwicklungsmodell „Preisgünstiger Wohnraum“ fallen, entstehen voraussichtlich bis 2021 ca. 32 Wohnungen mit rd. 2.500 m² Geschossfläche, die in der Miethöhe begrenzt sind. Dies ist ein wesentlicher Beitrag der privaten Bauträger an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Die Erfahrung mit dem Modell und vor allem der Vergleich mit anderen Kommunen zeigt jedoch, dass der Beitrag der privaten Bauträger noch höher sein könnte. Städte wie beispielsweise Freiburg verlangen von Investoren eine Quote von 50% preisgünstiger Wohnungen.

Die Verwaltung hält die Erhöhung der Quote von bisher 20% auf künftig 30% preisgebundenen Mietwohnraum für vertretbar, um so dem Verlust von preisgebundenem Wohnraum entgegen zu wirken. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt erlaubt den Bauträgern, einen größeren Anteil an Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, ohne dass dabei die Wirtschaftlichkeit eines Projekts gefährdet wäre.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beteiligung der Bauträger die Erfahrungen des Modells „Preisgünstiger Wohnraum“ zu evaluieren und das Ergebnis dem Gemeinderat vorzustellen.

2) Kommunalen Wohnungsbestand

Die Stadt Kornwestheim verfügt mit einem Anteil von rd. 3,3% am Gesamtwohnungsbestand über einen im regionalen Vergleich überdurchschnittlichen Anteil an Wohneinheiten im kommunalen Eigentum und damit über ein solides Fundament an preisgünstigem Wohnraum, welches grundsätzlich erhalten und wenn möglich weiter ausgebaut werden sollte. Die Diskussion über konkrete Handlungsansätze zum Ausbau des kommunalen Wohnungsbestandes und daraus resultierende entsprechende Beschlüsse obliegen dem Aufsichtsrat der Städtischen Wohnbau GmbH.

Gleiches gilt für die Einführung eines Modells „Fair Wohnen“, angelehnt an das gleichnamige Modell der Wohnbau Ludwigsburg, das von der Verwaltung grundsätzlich sehr positiv bewertet wird, da es flexibel auf die Lebensverhältnisse der berechtigten Personen reagieren kann und somit zum guten Miteinander der Bewohner beiträgt.

3) Genossenschaftliches Wohnen

Die Landesbaugenossenschaft (LBG) und die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. als ortsansässige genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen leisten mit ihrem Anteil von rd. 9,5% am Gesamtwohnungsbestand einen wesentlichen Beitrag für das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in der Stadt Kornwestheim. Die Verwaltung wird beauftragt konkrete Handlungsansätze aufzuzeigen, wie genossenschaftliches Wohnen auch aus kommunaler Sicht unterstützt und gefördert werden kann.

4) Große Einzeleigentümer

Seit der Übernahme des Wohnungsbestands der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft gehört die Vonovia zu den größten Einzeleigentümern in Kornwestheim. Ziel der Stadt Kornwestheim ist es die Zusammenarbeit mit der Vonovia zu intensivieren und gemeinsam nach Möglichkeiten der Sicherung und wenn möglich dem Ausbau des Wohnungsbestands bei Erhalt eines günstigen Mietpreisniveaus zu suchen.

5) Selbstgenutztes Wohneigentum

Handlungsansätze im Bereich der Bildung von Wohneigentum sind wesentlicher Baustein einer ausgewogenen Wohnungsbaupolitik. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Sonnencarree“ hat der Gemeinderat im Jahr 2009 ein Förderprogramm aufgelegt, mit dem es ganz speziell jungen Familien mit Kind ermöglicht werden sollte, Eigentum zu erwerben. Das Programm wurde durchweg positiv beurteilt, ein entsprechender Erfahrungsbericht wurde dem Gemeinderat im Mai 2011 vorgelegt. Eine weitere Möglichkeit zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist das Bauherrenmodell, das für das Grundstück in der Neckarstraße angedacht ist.

Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Förderkulisse von Bund (KfW-Programme, etc) und Land (Landeswohnraumförderprogramme, etc) mögliche weitere Handlungsoptionen aufzuzeigen.

6) Innenentwicklung / Außenentwicklung

Entsprechend den Zielsetzungen des Leitbild 2025 und des derzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans ist ein künftig „moderates Wachstum“ Ziel der Stadt Kornwestheim.

Wie in der Vergangenheit soll auch künftig die Entwicklung vorrangig durch die Aktivierung vorhandener Potenziale im Innenbereich unter Beachtung des Erhalts und der Stärkung eines intakten Wohnumfelds erfolgen.

Mögliche Ansätze liegen hier weniger im Bereich der klassischen Baulücke (= unbebaute Grundstücke) deren ohnehin geringer Bestand in den letzten Jahren weiter abgenommen hat sondern vielmehr z.B. in der Nachverdichtung auf heute untergenutzten Grundstücken (Abbruch und Neubau), der Entwicklung von Bauvorhaben auf heute fehlgenutzten Grundstücken oder auch der Aktivierung ungenutzter oberster Geschosslagen. Grundsätzlich gilt, dass erfolgreiche Innenentwicklung z.B. über (quartiersbezogene) Nachverdichtungskonzepte nur im Rahmen einer intensiven Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und privaten Eigentümern erfolgen kann.

Die Entwicklung von Flächen im Außenbereich bildet künftig einen wichtigen ergänzenden Baustein der Siedlungsentwicklung. Die Festlegung entsprechender Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zwingende Voraussetzung für die Vorbereitung einer Entwicklung. Der Diskussionsverlauf in der Klausurtagung hat gezeigt, dass insbesondere in Bezug auf die Abgrenzung der Fläche Ost IV ein differenziertes Meinungsbild besteht. Auch wurde deutlich, dass im politischen Raum durchaus eine Wechselwirkung zwischen der künftigen Abgrenzung der Fläche Ost IV und den darüber hinaus für eine Entwicklung vorgesehenen Flächen („Nördlich Obstgarten“, „Nördlich Zügelstraße“, „Vor dem Wald“) gesehen wird.

Mit dem Ziel, das derzeit laufende Flächennutzungsplanverfahren kurzfristig zu einem Abschluss zu bringen stellt sich die Situation aus Sicht der Verwaltung wie folgt dar:

7) Künftige Abgrenzung der Fläche Ost IV

In der Klausurtagung wurden unterschiedliche Entwicklungsansätze im Innenbereich aufgezeigt. Allein aus bereits laufenden oder genehmigten Bauvorhaben sind nach Einschätzung der Verwaltung bis Ende 2020 zwischen 250 und 300 Wohneinheiten zu erwarten. Weitere bauliche Entwicklungen wie z.B. im Bereich der Rosensteinstraße, dem avisierten Neubau der Kreisparkasse, die Entwicklung von städtischen Grundstücksflächen, etc. lassen auch in den Jahren nach 2020 eine gleichbleibend hohe Zahl von Wohneinheiten erwarten, die ausschließlich auf Innenbereichsflächen entstehen.

Zur Umsetzung des Ziels einer moderaten Siedlungsentwicklung ist es aus-Sicht der Verwaltung entsprechend nicht erforderlich, die über den Entwurfsbeschluss des Flächennutzungsplans festgehaltene Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche „Ost IV“ mit 10 ha zu verändern.

Zusammen mit den weiteren im FNP-Entwurf mit Stand Juli 2017 beschlossenen geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Nördlich Obstgarten“ (1,5 ha), „Nördlich Zügelstraße“ (2,8 ha), „Vor dem Wald“ (0,6 ha) und „Südliche Bolzstraße“ (0,9 ha) stehen insgesamt rd. 16 ha Wohnbaufläche für eine Entwicklung zur Verfügung.

Legt man den regionalplanerischen Richtwert von 80 Einwohnern / ha zugrunde, so bieten allein diese Flächen rechnerisch Platzraum für rd. 1.300 Einwohner. Diese Größe stellt aber sicher eher den unteren Rand dessen dar, was bei einer Entwicklung der Bereiche erwartet werden kann. So hat z.B. das Wohngebiet Stotz im Bestand eine Dichte von rd. 145 Einwohnern / ha. Bei 16 ha geplanter Wohnbaufläche entspräche dies rd. 2.300 Personen. Hinzu kommen weitere Potenziale auf den im FNP 2030 ausgewiesenen „geplanten Mischgebietsflächen“, die sich auf insgesamt rd. 1,5 ha summieren. Auch auf diesen Flächen ist von einem hohen Anteil an wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Möglichkeiten der Innenentwicklung sind die für die Entwicklung der Stadt - auch mit Blick auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum - notwendigen und im Entwurf des FNP 2030 dargestellten Potenziale aus Sicht der Verwaltung ausreichend und auskömmlich.

Beschlussvorschlag:

Die Fläche „Ost IV“ wird in der bisherigen Abgrenzung des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2030 belassen.

8) Entwicklung von Außenbereichsflächen: Aufkaufmodell statt Umlegung

Für die gezielte Entwicklung von Wohnbauflächen ist es essentiell, dass die Kommune größtmögliche Steuerungsmöglichkeiten besitzt. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Flächen zeitnah, kontrolliert und auch im Sinne der Bereitstellung von Flächen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten zu fairen Preisen entwickelt werden.

Als positives Beispiel kann der Wohnpark Neckarstraße herangezogen werden – hier konnte nach vollständigem Erwerb der Fläche eine homogene städtebauliche Struktur mit ausreichenden Grünflächen, einer funktionierenden Verkehrserschließung und einem breiten Wohnungsangebot erreicht werden. Baulücken gibt es in diesem Bereich nicht. Demgegenüber sind z.B. in den beiden ehemaligen Umlegungsgebieten „Im Obstgarten“ und „Kirchle“ zahlreiche Baulücken vorhanden, die grundsätzlich bebaut werden könnten aber von den privaten Grundstückseigentümern zurückgehalten werden und somit ein ungenutztes Potential darstellen, welches – wenn überhaupt – zu Maximalpreisen dem Grundstücksmarkt zugeführt wird.

Um dieser Entwicklung vorzubeugen ist es aus Sicht der Stadt Kornwestheim erforderlich Wohnbauflächen im Außenbereich nur dann zu entwickeln, wenn die Stadt zu 100 % Eigentümer der Flächen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kornwestheim wird Wohnbauflächen im Außenbereich grundsätzlich nur noch dann entwickeln, wenn sie zu 100 % im Eigentum der Flächen ist.

9) Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken an Bauträger / Investoren nach Konzept

Die Vergabe von städtischen Grundstücksflächen nach Konzept verfolgt das Ziel, eine für den Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien bestmögliche Lösung zu finden. Die Konzeptvergabe ermöglicht vertiefende wohnungspolitische Vorgaben für Standorte zu formulieren und gibt damit im Unterschied zur Vergabe von Grundstücksflächen nach Höchstpreis z.B. auch sozial ausgerichteten Akteuren eine Chance zur Baulandentwicklung. Dabei geht es nicht nur um die Frage Eigentums- oder Mietwohnungsbau sondern auch z.B. um die Frage der Gemeinschaftsorientierung von Bauvorhaben (integrative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen, etc.) oder auch der Angebotsschaffung für spezielle Zielgruppen (Studenten, Senioren, Genossenschaften, etc.). Folgende nicht abschließende Kriterien sind aus Sicht der Verwaltung denkbar:

- Nutzung des Gebäudes (Mietwohnungsbau / Eigentumswohnungen)
- städtebauliches Konzept
- Bindung an Konzepte des preiswerten Wohnraums (Landeswohnraumförderprogramm / Modell „preiswerter Wohnraum“)
- Stärkung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Zu erwartende Nutzergruppe (preisgünstige Wohnungen, genossenschaftliches Wohnen, hochpreisiger Wohnraum etc.)
-

Konzeptvergabe bedeutet allerdings nicht, dem Kriterium des Grundstückspreises künftig keine Bedeutung mehr beizumessen. Hier gilt es, im Vorfeld einer konkreten Anwendung das Thema weiter auszuarbeiten und die genauen Anforderungen und deren Wichtung über einen gemeinderätlichen Beschluss abzusichern.

Beschlussvorschlag:

Die Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken an Bauträger / Investoren erfolgt künftig nach Konzept. Die Verwaltung wird beauftragt einen Kriterienkatalog auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen.

10. Internationale Bauausstellung (IBA) Region Stuttgart 2027

Die Region Stuttgart wird eine Internationale Bauausstellung (IBA) durchführen, 100 Jahre nach der letzten IBA, die die Weißenhofsiedlung in Stuttgart zum Ergebnis hatte. Dabei sollen ganz neue Antworten auf die Frage gefunden werden: wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter?

Die Stadt Kornwestheim will diese Fragen aktiv beantworten. Konkrete Projekte müssen sich jedoch noch zeigen, da der Prozess derzeit noch am Entstehen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwiefern eine Beteiligung der Stadt Kornwestheim an der IBA 2027 grundsätzlich möglich ist und eine entsprechende Interessenbekundung dem IBA-Intendanten zuzuleiten