



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0060/2014/1		Datum:	01.04.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	
Gremienweg:				
10.04.2014	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
03.04.2014	Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP nicht öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Beschluss über das Wohnraumversorgungskonzept Koblenz			

Beschlussentwurf:

Die im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten Grundlagendaten, Prognosen und Handlungsempfehlungen sind bei allen Entscheidungen und Maßnahmen der Stadtverwaltung, die Relevanz für die Wohnraumversorgung haben, als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere die städtische Bauleitplanung, so dass das Wohnraumversorgungskonzept als sonstige beschlossene städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu betrachten ist.

Der Stadtrat empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept den privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Informations- und Handlungsgrundlage.

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Realisierbarkeit der beschriebenen konkreten weiteren Schritte zur Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen der Verwaltung zu prüfen und diese je nach Prüfergebnis in die Wege zu leiten.

Begründung:

Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Koblenz wurde fertiggestellt. Die Fraktionen haben eine Papierfassung der Langfassung des Konzeptes erhalten, diese ist zudem digital im Ratsinformationssystem für alle Gremienmitglieder und nach Beschlussfassung für jedermann im Internet verfügbar.

Diese Vorlage gibt die wesentlichen Inhalte aus dem fast 100-seitigen Gesamtbericht zwangsläufig stark verkürzt wieder.

Die rein rechnerische Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnungsbedarf und verfügbarem Wohnungsbestand im Rahmen des Konzeptes verdeutlicht, dass allein aufgrund der Entwicklung der Haushalte in den kommenden Jahren kein Neubau von Wohnungen mehr erforderlich sein wird. Vielmehr werden sich durch die Abnahme der Zahl der Haushalte neue Wohnungsleerstände ergeben.

Allein der Ersatzbedarf für Wohnungen, die anderen Nutzungen wie z.B. Büro oder Gewerbe zugeführt werden oder aufgrund eines schlechten Standards nicht mehr als Wohnung am Markt angeboten werden, bedingt aus quantitativer Sicht noch einen Neubau. Für die Zukunft wird der Rückbau von älteren, nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen daher an Bedeutung zunehmen.

Der Ersatzbedarf von Wohnungen in Koblenz wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes anhand von bundesweiten Durchschnittswerten, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt wurden, abgeschätzt. Eine konkrete Ermittlung des Wohnungsabganges durch eine Primärerhebung wurde aufgrund des Zeit- und Kostenaufwands sowie aus methodischen Gründen als nicht zielführend erachtet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt und steigende Mieten tendenziell zu einem Rückgang der Wohnungsabgangsquote führen. Die im Folgenden empfohlenen Neubaulzahlen sind vor dem Hintergrund der Datengrundlage daher nur als Richtwerte zu verstehen.

Die quantitative Wohnungsbedarfsprognose spiegelt den Wohnungsmarkt jedoch nur aus rein rechnerischer Sicht wider. Das heißt, jede vorhandene verfügbare Wohnung wird einem Haushalt mit Wohnungsbedarf gegenüber gestellt. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage durch den demographischen Wandel und durch die Veränderung von Wohnwünschen auch qualitativ verändert. Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass es schwieriger wird, unattraktive Wohnungsbestände zu vermieten.

Die rein quantitative Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose vernachlässigt zudem die qualitativen Bedarfe und Nachfragen und stellt somit nur eine eingeschränkte Betrachtung des Wohnungsbedarfs dar. Rein rechnerisch würde ein sehr geringes Neubauniveau ausreichen, um jeden Koblenzer Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Jedoch werden die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen zu befriedigen.

In Koblenz sind daher Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen und Bedürfnissen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Neubau zu realisieren, der dazu führen

kann, dass das Leerstandsrisiko bei unattraktiven Wohnungen noch weiter zunimmt.

Im Nachgang zur rein rechnerischen Wohnungsbedarfsprognose werden daher Angebotsengpässe und zukünftige Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten identifiziert und Neubaupotenziale abgeleitet. Um ein nachfragegerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot in der Stadt Koblenz zu schaffen, sind demnach aus gutachterlicher Sicht folgende Neubauvolumen in den einzelnen Marktsegmenten zu empfehlen.

	Wohnungen gesamt		Wohnungen in EZFH		Wohnungen in MFH	
Zeitraum 2014 - 2020	1.700	240/ Jahr	750	105/ Jahr	945	135/ Jahr
Zeitraum 2021 - 2025	1.160	230/ Jahr	510	100/ Jahr	650	130/ Jahr
Zeitraum 2026-2030	1.135	225/ Jahr	485	95/ Jahr	650	130/ Jahr
Zeitraum 2014 - 2030	rd. 4.000	235/ Jahr	1.745	100/ Jahr	2.245	130/ Jahr

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		2014 2020	2021 2025	2026 2030
Eigenheime		rd. 105	rd. 100	rd. 95
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	100	95	90
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen	2	2	2
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	5	5	5
Etagenwohnungen		rd. 135	rd. 130	rd. 130
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	75	70	70
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	30	30	30
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf best ager 55+, Senioren, Paare mittlere bis hohe Einkommen	30	30	30
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	45	50	50
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	10	15	20

Das Neubaupotenzial verteilt sich mit 56 Prozent auf den Geschossbau und 44 Prozent auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohneigentum und Mieteinfamilienhäuser). Im zeitlichen Verlauf zeigt sich insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Rückgang des Neubaubedarfs.

Wie die vorgenannten Werte ermittelt wurden, kann dem Bericht zum Wohnraumversorgungskonzept entnommen werden. Dort sind auch weitere Zahlen für die Bedarfe in den verschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes wie z.B. Mietwohnungsmarkt, Haus- und Wohnungseigentum, Soziale Wohnraumförderung, Wohnen im Alter und Besondere Wohnformen dargestellt.

Möglicher Einfluss der Stadtverwaltung Koblenz auf den Wohnungsmarkt

Zunächst ist anzumerken, dass die Einflussmöglichkeiten der Verwaltung auf den Wohnungsmarkt grundsätzlich begrenzt sind, da sich die Wohnungen in Koblenz fast ausnahmslos im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungsunternehmen befinden. Die Wohnungsunternehmen in Koblenz können prinzipiell unterschieden werden in rein gewinnorientierte Unternehmen (z.B. Gagfah SA, Deutsche Annington Immobilien Gruppe),

die zum Teil an der Börse notiert sind, oder Genossenschaften (z.B. Modernes Wohnen, Gemeinnütziger Bauverein), deren Ziel es ist, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Eine besondere Rolle nimmt das Unternehmen Koblenzer Wohnbau ein, das sich als Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Eigentum der Stadt Koblenz befindet, und daher in besonderem Maße dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Die Koblenzer Wohnbau wird bei der Deckung des Wohnraumbedarfes und der in diesem Konzept ermittelten Richtwerte eine herausgehobene Rolle übernehmen können. Die Wohnbau sieht aktuell in folgenden Feldern Möglichkeiten, zur Wohnraumförderung und zur Verbesserung des Wohnungsangebotes in Koblenz tätig zu werden.

- Bebauung von eigenen Abrissgrundstücken durch die Koblenzer Wohnbau oder Dritte, wie z.B. Neubau Reihenhäuser durch die Deutschen Reihenhäuser AG in Lützel, In den Mittelweiden und in Rauental, Steinstraße
- Nachverdichtung eigener Grundstücke durch Neu- und Anbauten und eventuelle Aufstockungen von Bestandsobjekten
- Umbau im Bestand (Teilung von großen in kleine Wohnungen unter möglicher Berücksichtigung von Barrierefreiheit (z.B. neues Projektgebiet „Soziale Stadt - Großsiedlung Neuendorf“))
- Erwerb von Grundstücksflächen - auch städtischen, ggf. zu attraktiven Konditionen - zum Bau von Miet- und Eigentumsobjekten (wie z.B. Trierer-Str. 97 oder Mainzer Str./Ludwigstraße)
- Realisierung von Modellprojekten, wie z.B. neuen Wohnformen (siehe Generationen übergreifendes Wohnen Boelcke-Kaserne Rauental oder Service Wohnen Karl-Russel-Str. mit sozialem Träger oder betreuten Wohngruppen)
- Möglichkeit des Erwerbs von städtischen Immobilien, von Beständen anderer Wohnungsunternehmen und leerstehender Gewerbeimmobilien mit etwaiger anschließender bedarfsgerechter Anpassung bzw. Umwandlung in Kleinwohnungen, Studentenwohnungen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Mitwirkung bei einem „runden Tisch“ zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept
- ggf. Beteiligung an einer Entwicklungsgesellschaft zur neuen Entwicklung von Quartieren (z.B. Fritsch-Kaserne Niederberg)
- Mitwirkung beim Aufbau eines zu entwickelnden kommunalen Baulandmanagement

Folgende Voraussetzungen sind nach Auskunft der Wohnbau für das Engagement in den vorgenannten Punkten jedoch unabdingbar:

- Erforderliche Kapitalausstattung ggf. Verzicht auf Gewinnabführungen an den Gesellschafter Stadt zur weiteren Verbesserung der Eigenkapital-Ausstattung
- Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme zur Realisierung möglichst „preisgünstigem Wohnraums“
- Rechtzeitige Einbindung der Wohnbau durch die Stadt in Stadtentwicklungsprozesse und städtische Grundstücksvergaben mit möglichst günstiger Grundstücksbeschaffung

Abgesehen von den Tätigkeiten des Tochterunternehmens „Wohnbau“ tritt die Stadt Koblenz am Markt – trotz einzelner Ausnahmen – allerdings nicht als Vermieter von Wohnraum auf.

Zudem fällt es nicht in den Aufgabenbereich der Stadt, Wohngebäude selbst zu errichten, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen.

Die Stadt Koblenz kann daher fast ausschließlich indirekt Einfluss auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes nehmen, indem etwa durch Bauleitplanung die formellen Rahmenbedingungen geschaffen werden oder den Wohnungseigentümern oder Bauwilligen Informationen über den Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Dies gilt umso mehr, da der weitaus überwiegende Teil der Investitionen in den Umbau und die Aufwertung der Bestandsimmobilien fließen muss. Der Neubau auf bisher unbebauten Grundstücken, für den durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die rechtlichen Voraussetzungen oft erst geschaffen werden müssen, ist wünschenswert, spielt für den gesamten Wohnungsmarkt indes aber nur eine untergeordnete Rolle.

In diesem Sinne soll durch das Wohnraumversorgungskonzept für die Wohnungseigentümer und Bauwilligen in erster Linie Transparenz über die Angebote und die voraussichtliche Nachfrage am Wohnungsmarkt hergestellt werden. Private Investitionen können dadurch angeregt und geleitet werden. Fehlinvestitionen in Wohnraum, der auf keine Nachfrage trifft, sollen vermieden werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept enthält jedoch keine Aussagen, unter welchen Bedingungen sich Investitionen in den Wohnungsbestand als finanziell gewinnbringend darstellen, da dies von vielen Faktoren wie z.B. der Entwicklung der Mieten, der Zinsen und der Inflation abhängig ist, die nicht zuverlässig prognostiziert werden können. Eine solche marktwirtschaftliche Ausrichtung kann auch nicht Gegenstand eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes sein.

Einfluss des Leitbildes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf den Wohnungsbau

Nach Angaben des statistischen Landesamtes wurden in den neunziger Jahren noch rd. 600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In den letzten zehn Jahren lag dieser Wert im Schnitt bei rd. 200 Wohnungen pro Jahr und in den Jahren 2011 und 2012 sogar unter hundert Wohnungen pro Jahr.

Für das Jahr 2013 kann nach Daten der städtischen Statistikstelle bereits eine bemerkenswerte Steigerung festgestellt werden. Es wurden genau 197 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Dazu sind in bestehenden Gebäuden weitere 46 Wohneinheiten zusätzlich auf den Markt gekommen, was gegenüber den Vorjahren ein sehr hoher Wert ist. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass durch Aufteilung großer Wohnungen und Umnutzung ehem. Gewerbe-, Büro- oder Praxisräume in den kommenden Jahren die Wohnbautätigkeit im Bestand eine größere Rolle für die Ausweitung des Wohnraumangebotes spielen wird. Insgesamt sind 2013 also 243 Wohnungen neu entstanden.

2013 ist auch die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen gegenüber den vorangegangenen Jahren deutlich auf 212 gestiegen, am 31.12.2013 befanden sich noch 411 Wohnungen in neuen Gebäuden im Bauüberhang. Das heißt, die Baugenehmigung liegt vor, das Gebäude wurde aber noch nicht fertiggestellt.

Das Wohnraumversorgungskonzept erachtet eine Neubaurate von 240 Wohnungen als wünschenswert, um den unterschiedlichen Nachfragewünschen gerecht zu werden. Bei Ermittlung dieser Zahl war die starke Steigerung der Neubaurate im Jahr 2013 auf ungefähr diesen Wert noch nicht absehbar. Um diese Neubaurate auch langfristig zu erreichen und ein

Abfallen auf die Werte der Jahre 2011/12 zu vermeiden, sollen die im Folgenden erläuterten Maßnahmen der Verwaltung in die Wege geleitet werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen und zu erwartenden Konversionsflächenpotentials in Koblenz ist ein hoher Grad an Bedarfsdeckung bereits hiermit möglich, wie das Beispiel Mainz zeigt. Hier wurden in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 bereits rund 1.300 Wohnungen fertiggestellt. Diese hohe Neubaurate in Mainz basiert im Wesentlichen auf städtebaulichen Großprojekten wie zum Beispiel dem 24 Hektar großen Wohnbaugebiet Gonsbachterrassen (zum Vergleich Konversionsfläche Boelcke-Kaserne Koblenz 6 Hektar). Dort haben die Stadtwerke Mainz eine militärisch genutzte Fläche erworben und gemeinsam mit der Wohnbau Mainz eine Entwicklungsgesellschaft gegründet, die in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt ein innenstadtnahes Wohngebiet entwickelt hat. Allein in diesem Gebiet entstehen 500 neue Wohnungen für 1.500 Bewohner. Die Wohngebäude werden privat gemäß enger gestalterischer Vorgaben errichtet.

Die Stadt Koblenz hat bereits das städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, in die fachliche und die politische Diskussion eingeführt und wird auch eine Beschlussfassung darüber im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Masterplan) vorschlagen. Eine kompakte Stadtform ist zudem Voraussetzung für eine wirtschaftliche Nutzung von Infrastruktureinrichtungen. Es sollen unbebaute Flächen im Außenbereich nicht mehr in größerem Umfang für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden, sondern vorrangig brachliegende Flächen wie z.B. nicht benötigte Bundeswehr- oder Bahnflächen insbesondere auch der Wohnnutzung zugeführt werden. Des Weiteren sollen bestehende Baulücken bebaut und nicht intensiv genutzte Flächen behutsam nachverdichtet werden. Dieses städtebauliche Leitbild sollte auch vor dem Hintergrund einer für Koblenz langfristig prognostizierten Abnahme der Bevölkerungs- und Haushaltszahl und der langen Entwicklungszeiten städtebaulicher Strukturen im Masterplan beschlossen werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept macht jedoch deutlich, dass in den vergangenen Jahren weniger gebaut wurde, als dies für einen entspannten Wohnungsmarkt wünschenswert ist. Dabei stellt sich automatisch die Frage, ob die empfohlenen Neubauraten überhaupt auf den derzeit bebaubaren Flächen erreicht werden können und ob nicht eine zeitweise Abkehr von dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ und die verstärkte Neuausweisung von klassischen Neubaugebieten sogar sinnvoller ist.

Zunächst einmal muss man daher kursorisch eine Benennung des wesentlichen, sich durch heute bereits bekannte Konversionsmaßnahmen resultierenden Flächenpotentials (Ca.-Angaben) vornehmen:

- Unterkunftsbereich der ehem. Fritsch-Kaserne: 12.2 ha entwickelbar
- ehem. Stadtbadgrundstück „Weißer Gasse“, 0.4 ha in der Auslobung
- ehem. Nutztviehhof (Bebauungsplan 73a) 1.0 ha im Verfahren
- Musikerviertel Oberwerth (Bebauungsplan 67) 3.0 ha im Vergabefahren
- Ehem. Soldatenbad Horchheim (Bebauungsplan 43) 1.5 ha
- Teilbereich der Cité française 1.7 ha bereits von BImA verkauft
- Goebensiedlung, Bebauungsplan 151a 2.0 ha im Verfahren

Hinzukommen zu erwartende beträchtliche Konversionsflächen, die ggf. mittelfristig mit Schwerpunkt für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen könnten:

- Gneisenau-Kaserne, ca. 16.0 ha
- Augusta-Kaserne, ca. 8.0 ha
- Teile der WTD 51-Fläche Metternich, ca. 5.0 ha

Nach einer ersten Einschätzung wird es damit (knapp 50 ha) prinzipiell möglich sein, einen sehr großen Bedarf an Wohnungen bereits auf den bestehenden Flächen zu decken. Dies zeigt allein der Vergleich des Bestandes von rd. 58.000 Wohnungen im Jahr 2011 mit der prognostizierten Zahl von rd. 55.000 Haushalten mit Wohnungsbedarf für das Jahr 2030. Falls für jede entfallende Wohnung am gleichen Standort eine neue Wohnung errichtet wird, was in der Regel baurechtlich zulässig ist, könnte der Bedarf auch in Zukunft rein mathematisch gedeckt werden. Dabei ist die angestrebte Umwidmung von Konversionsflächen zu Wohnbauland noch nicht einmal berücksichtigt.

Andererseits wird es jedoch in der Regel bautechnisch leichter und finanziell attraktiver sein, eine Wohnung auf einem bisher unbebauten Grundstück anstatt in einer Bestandssituation zu errichten. Daher wird mit der Bereitstellung von bisher unbebauten Grundstücken als Bauland auch der Wohnungsneubau angeregt. Dazu kommt, dass laut Umfragen das Einfamilienhaus weiterhin die mit Abstand beliebteste Wohnform darstellt, auch wenn in der letzten Zeit ein Trend zum Wohnen in verdichteten Formen in der Stadt festgestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund stellt das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine politische Zielrichtung dar, die mit Vorteilen für die Stadt und ihre Bewohner verbunden ist, aber auch eine Verteuerung von einzelnen Baumaßnahmen z.B. durch höhere Bodenpreise und aufwändigere Planung und Bauausführung zur Folge haben kann. Die finanziellen Folgen des Leitbildes für die Stadt und die privaten Bauherren oder die Auswirkungen auf die Neubauraten wird man jedoch nicht detailliert beziffern können.

Daher sollte die Stadt einen **Mittelweg** anstreben, bei dem der Innenentwicklung zwar Priorität eingeräumt wird, die Entwicklung von bevorzugt kleineren Neubaugebieten als siedlungsverträgliche Arrondierungen (*Erläuterungen s.u.*) an geeigneten Standorten in verschiedenen Stadtteilen jedoch weiterhin möglich ist.

Hier sind als zusätzlich bestehendes Potenzial zunächst die bereits in Entwicklung befindlichen flächigen Wohnbaugebiete zu benennen:

- „In der Lehmkaul links“, Niederberg (Bebauungsplan 177, Baurecht Anfang 2015)
- „Ober den Höfen“, Arenberg (Bebauungsplan 210, in der Besiedlung)
- Passivhaussiedlung Asterstein (Bebauungsplan 103, Restgrundstücke)
- „Güls-Süd“ (Bebauungsplan 260, Restgrundstücke)
- Wohngebiet Umfeld Pollenfeldschule (Bebauungsplan 56, im Verfahren)
- Baugebiet „Burggelände Mauritiusstraße“, Rübenach (Bebauungsplan 284, im Verfahren)

Weitergehende siedlungsverträgliche Arrondierungen sind darüber hinaus bevorzugt in den Stadtteilen (z.B. Bubenheim, Rübenach, Arzheim) denkbar. *Unter diesen siedlungsverträglichen Arrondierungen sind beispielsweise größere Baulücken zu verstehen, oder gegenüberliegende Straßenseiten von bereits einseitig bebauten Straßen, niemals aber komplette Neubaugebiete in Größenordnungen von mehr als 15-20 Bauplätzen. Darunter zu verstehen sind auch geringfügige Ausdehnungen vorhandener Siedlungsränder um eine Erschließungsstraßentiefe, wenn die örtlichen Gegebenheiten*

dies hergeben. Als örtlich vorhandenes Beispiel für eine solche siedlungsverträgliche Arrondierung kann z.B. eine bauliche Arrondierung „In der Flötz/Glismuot-Straße“ in Bubenheim benannt werden, wo ein Lückenschluss einer unbebauten bzw. tlw. unbebauten Straßenfront sowie eine parallel zur Straße „In der Flötz“ verlaufende neue Erschließungsstraße möglich wäre, da hier durch die fingerartige Siedlungsentwicklung der Vergangenheit der Bereich bereits „hufeisenförmig“ vorgeprägt ist.

Auf die Details einer siedlungsverträglichen Arrondierung in ihrer örtlichen Ausprägung wird dann die Verwaltung bei der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes näher eingehen und umsetzbare Vorschläge unterbreiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass somit sowohl über o.a. bestehenden oder mittelfristigen sich ergebenden Flächenpotenziale als auch über die im Wohnraumversorgungskonzept dargestellten Instrumente und Handlungsempfehlungen, der Wohnraumbedarf der nächsten Jahre im Stadtgebiet durchaus befriedigt werden kann.

Dies setzt aber voraus, dass die Stadt zur Förderung von Investitionen in den Neu- und Umbau von Wohnungen folgende im Wohnraumversorgungskonzept beschriebenen Strategien verfolgt, wobei die Reihenfolge der Benennung auch gleichzeitig eine Prioritätenfolge darstellt:

1. Informationen und Beratungen bereitstellen
2. Baulücken und Bauland managen
3. Konversions- und Brachflächen revitalisieren
4. Bauland in siedlungsverträglichem Rahmen neu ausweisen
5. Finanzielle Förderung anbieten

Information und Beratung

Die bestehenden Beratungsleistungen der Stadt zur Wohnraumförderung sollen verstärkt öffentlich bekannt gemacht und auch im Bauberatungszentrum angeboten werden, um vor Ort zentral auf die unterschiedlichen Förderprogramme des Bundes und der Landes hinweisen zu können. Dadurch ist eine direkte Verbindung mit der dort durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung angebotenen allgemeinen Bauberatung und der durch die Verbraucherzentrale angebotenen Energieberatung möglich.

Mit der Eingliederung der Abteilung Wohnungsbauförderung in das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung zum 1.1.2014 wurden dafür jüngst die formellen Voraussetzungen geschaffen.

Es wird eine Verknüpfung mit weiteren Beratungsangeboten und Beratungsstellen im sozialen Bereich mit Bezug zur Wohnraumversorgung wie z.B. den Pflegestützpunkten angestrebt. Eine zentrale Zusammenfassung der verschiedenen Beratungsangebote im Internet wurde als erster Schritt bereits in die Wege geleitet.

Um den „Prozess“ Wohnraumversorgungskonzept weiterzuführen, sollen die Ergebnisse des regelmäßigen Berichtswesens durch die Statistikstelle der Stadt Koblenz fortlaufend mit den Marktakteuren rückgekoppelt und diskutiert werden. In jährlichen Treffen sollen die zentralen Marktakteure (Wohnungswirtschaft, Bauträger, Finanzinstitute, Vertreter der Verbände) zu gemeinsamen Runden mit unterschiedlichen Vertretern der Politik eingeladen werden, um Informationen auszutauschen und Möglichkeiten eines kooperativen Vorgehens abzustimmen.

Die Verwaltung hat allerdings auch mehrfach erfahren, dass bei bestimmten privaten Akteuren das Interesse an einem solchen fachlichen Austausch eher gering ist. Eine Ursache ist, dass insbesondere die bundesweit tätigen Wohnbauunternehmen teilweise nur noch mit technischem Personal oder Dienstleistern in Koblenz vertreten sind. Vor Etablierung eines solchen Austauschkreises wird daher nochmals das Interesse der potentiellen Teilnehmer abgefragt und es werden bereits aktive Akteure zur Mobilisierung mit eingesetzt.

Baulücken- und Baulandmanagement

Bei der Stadt Koblenz ist ein Baulückenkataster im Aufbau. Wenngleich damit auch nur geringe Entlastungen für den Grundstücksmarkt erreicht werden können, soll als erster Schritt geprüft werden, inwieweit die im internen Baulückenkataster erfassten städtischen Flächen im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung zeitnah am Markt angeboten und verkauft werden können. Über das Ergebnis der Prüfung soll im Fachbereichsausschuss IV berichtet werden (vgl. auch Stellungnahme zum Antrag AT/0071/2013 der CDU-Fraktion).

Ohne Berücksichtigung der mindergenutzten Grundstücke sind im Kataster derzeit rd. 500 klassische Baulücken eingetragen, von denen sich jedoch nur einzelne im Eigentum der Stadt befinden. Bei der Mehrzahl der privaten Baulücken wird man davon ausgehen müssen, dass die Eigentümer keine Bebauung wünschen, da ansonsten eine Vermarktung der Flächen in der Regel ohne größere Probleme schon früher möglich gewesen wäre.

Daher soll das Baulückenkataster fortentwickelt werden. Es sollen unter Beachtung des Datenschutzes Informationen über Baulücken und deren Eigentümer veröffentlicht werden. In einem nächsten Schritt kann dann eine Aktivierung der Eigentümer zum Beispiel durch gezieltes Ansprechen oder Anschreiben in die Wege geleitet werden.

In einem weiteren Schritt wird das Baulückenkataster gemeinsam von den Ämtern für Stadtentwicklung und Bauordnung(61) und Stadtvermessung und Bodenmanagement(62) zu einem umfassenden Baulandmanagement ausgebaut. Darunter ist ein computergestütztes Informationssystem zu verstehen, in dem die für eine Bebauung kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen mit weiteren ergänzenden Informationen etwa zu der Baurechts- und Eigentümersituation vorgehalten und veröffentlicht werden, soweit dies der Datenschutz zulässt.

Ob die Stadt Koblenz Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen oder Baugemeinschaften im Rahmen einer Förderung Grundstücke bevorzugt oder zu einem günstigen Preis überlassen kann, ist allerdings fraglich, da die Stadt rechtlich verpflichtet ist, Wirtschaftsgüter zum Marktpreis zu veräußern.

Konversions- und Brachflächen

Ein besonderes Potential zur Entlastung des Grundstücks- und Wohnungsmarktes besteht bei den Liegenschaften der Bundeswehr und der Deutschen Bahn, die zum Teil zentrumsnah liegen und bereits heute oder in absehbarer Zukunft nicht für die bisher ausgeübte Nutzung benötigt werden.

Die Stadt erhält von den Eigentümern in der Regel jedoch keine belastbaren Informationen über Zeitplanungen, Vermarktungsabsichten oder Preisvorstellungen zu diesen Potentialflächen. Daher ist eine verstärkte Aktivierung der Eigentümer durch regelmäßiges Nachfragen seitens der Stadt erforderlich. Die Schwierigkeiten bei der Umnutzung solcher

Flächen hat die Stadt insbesondere bei den konzeptionellen Planungen für die Fritsch-Kaserne erfahren, dennoch soll dieses Konversionsprojekt nunmehr forciert vorangetrieben werden.

Andere Städte haben Stadtentwicklungsgesellschaften gegründet, die solche Sonderprojekte erfolgreich bearbeitet haben. Eine privat organisierter Stadtentwicklungsgesellschaft, die von der Stadt und anderen Gesellschaftern wie z.B. Banken mit einem ausreichenden Startkapital ausgestattet werden müsste, könnte zum Beispiel die Grundstücke direkt erwerben und die anschließende Planung, Erschließung und Vermarktung von Wohnbauflächen zügiger durchführen, da nicht alle Entscheidungen einen politischen Entscheidungsprozess durchlaufen müssen.

Die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zur zielgerichteten Konversion von ungenutzten Bahn- oder Bundeswehrfläche sollte auch in Koblenz als Option betrachtet werden. Denkbar ist, eine solche Aufgabe auch bestehenden Gesellschaften der Stadt wie zum Beispiel der Wohnbau oder der Wirtschaftsförderungsgesellschaft zu übertragen, wobei auch steuerliche Erwägungen berücksichtigt werden müssen. So könnte eine Stadtentwicklungsgesellschaft, die rein dem Gemeinwohl verpflichtet ist und keine Gewinnerzielungsabsicht hat, steuerlich bevorzugt werden. Die Verwaltung prüft derzeit eine solche Vorgehensweise speziell für die Fritsch-Kaserne. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung wird dann in Kürze dem Stadtvorstand und anschließend den Gremien eine geeignete Vorgehensweise vorschlagen

Nach dem Gesetz für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgt die Freigabe von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften allein unter wirtschaftlicher Sicht. Dies führt auch nach Ansicht der Landesregierung Rheinland-Pfalz dazu, dass für Grundstücke oft ein fiktiver, zu hoher Marktpreis verlangt wird, der die Kommunen überfordert. So hatten die Länder auf Antrag von Rheinland-Pfalz 2012 mit einem Gesetzentwurf gefordert, dass neben wirtschaftlichen Aspekten auch strukturpolitische Ziele bei der Grundstücksvergabe verfolgt werden sollten. Der Bund müsse die betroffenen Kommunen in die Lage versetzen, die Konversionsflächen eigenverantwortlich einer neuen Nutzung zuzuführen. In bestimmten Fällen müssten die Liegenschaften daher zu vergünstigten Preisen an die Gemeinden verkauft werden, um eine nachhaltige zivile Nutzung zu ermöglichen.

Dieser Auffassung hat sich vor kurzem die Ministerpräsidentenkonferenz angeschlossen und der Bundesrat fordert in einer EntschlieÙung den Bund auf, das Gesetzesvorhaben umzusetzen. Sollte dies geschehen, können sich auch für die Stadt Koblenz neue Handlungsoptionen bei der Umnutzung militärischer Liegenschaften ergeben.

Baulandausweisung

Zur Entspannung der Situation im Segment der Wohnungsneubauten könnte eine verstärkte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen. Die damit verbundene Problematik, dass gut geeignete Flächen in der Stadt Koblenz sehr begrenzt sind, hat sich jüngst bei den Diskussionen um das Baugebiet „Im Himmelreich“ im Ortsteil Bubenheim gezeigt. Besonders die Anforderungen an den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich wirken sich bei der Entwicklung von Baugebieten in der Stadt Koblenz regelmäßig als hemmend aus.

Trotz der grundsätzlichen Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ sollen kleinere Baugebiete in den verschiedenen Ortsteilen weiterhin entwickelt werden. Die Verwaltung wird daher prüfen, inwieweit die Planungen für ein oder mehrere neue klassische Neubaugebiete, die eine kleinräumige Siedlungsarrondierung darstellen und bei denen eine zügige Realisierung zu erwarten ist, angegangen werden können. Dies geschieht auch in dem

Bewusstsein, dass die benachbarten Gemeinden bei der Ausweisung von neuen Einfamilienhausgebieten weniger zurückhaltend sind. In einer umfassenden Betrachtung macht es wenig Sinn, wenn Koblenzer in die Nachbargemeinden ziehen, weil nur dort die gewünschte Wohnform verfügbar ist, und dann in das Oberzentrum pendeln.

Wünschenswert wäre eine Baulandbevorratung durch die Stadt. Dafür müsste die Stadt strategisch für eine bauliche Entwicklung geeignete Flächen erwerben. Falls dies einige Jahre vor der Verfestigung konkreter Planungen erfolgt, können die Grundstücke günstig gekauft werden. Erst wenn die Stadt das Eigentum aller oder fast aller Flächen in einem Bereich erworben hat, sollte die Umwidmung in Bauland in die Wege geleitet werden. Dies hat den Vorteil, dass die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht Privateigentümern sondern der Allgemeinheit zu Gute kommen und ggf. durch günstige Baulandpreise an Bauwillige weitergegeben werden können.

Aufgrund des hohen Finanzierungsaufwandes und der langfristigen Kapitalbindung kann eine Baulandbevorratung bei der derzeitigen Haushaltssituation jedoch nicht in größerem Umfang begonnen werden. Weiterhin ist ein solches Vorgehen auch mit Risiken verbunden, da nicht klar ist, ob die Umwidmung der erworbenen Flächen tatsächlich abgeschlossen werden kann, in welchem Umfang Flächen zukünftig benötigt werden und zu welchem Verkaufspreis die Flächen wieder vermarktet werden können.

Finanzielle Förderung

Bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde die Etablierung von kommunalen Förderprogrammen, wie sie in anderen Städten existieren, erwogen. Möglich wären hier Zuschüsse für altersgerechte Um- und Neubaumaßnahmen oder ein Klimabonus bei der Übernahme der Miete von SGB II und SGB XII-Empfängern. Beide Maßnahmen werden aufgrund der Belastungen für den städtischen Haushalt derzeit von der Verwaltung nicht empfohlen, da sie dem Eckwertebeschluss widersprechen. Es ist zudem davon auszugehen, dass solche Programme als freiwillige Ausgaben bei der derzeitigen Haushaltssituation von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt werden.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass es bereits verschiedene Förderprogramme des Bundes und des Landes für den (sozialen) Wohnungsbau und die energetische Sanierung gibt. Die Stadt wird an die Träger der Förderprogramme appellieren, diese wirksamer zu gestalten.

Dennoch soll die Finanzierbarkeit eines kommunalen Förderprogrammes regelmäßig vor dem Hintergrund der Haushaltssituation geprüft werden. Bei sich eröffnenden finanziellen Spielräumen wird die Verwaltung der Politik Vorschläge für mögliche Fördermaßnahmen zur Beratung vorlegen. Zwischenzeitlich sollen die Erfahrungen anderer Städte, die bereits kommunale Förderprogramme etabliert haben, recherchiert und bewertet werden.

Anlagen:

- Langfassung des Wohnraumversorgungskonzeptes (z.T. aufgrund des Umfangs nur online verfügbar)

Historie:

Der Fachbereichsausschuss IV hatte der Vorlage bereits am 18.2.2014 einstimmig zugestimmt.

Die Vorlage wurde nach der Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 31.3.2014 zur Begrifflichkeit der „siedlungsverträglichen Arrondierung“ ergänzt und daher als /1-Vorlage neu angelegt. Die Änderungen sind kursiv und fett hervorgehoben und zusätzlich am Rande markiert. Die Vorlage wurde im HuFA u.a. mit der Bitte um Überarbeitung dieser Formulierung ohne Beschlussempfehlung an den Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung sowie anschließend an den Stadtrat weitergegeben.