



Vorlage VA_23/2017
zur öffentlichen Sitzung des
Verwaltungsausschusses
am 07.07.2017

mit 2 Anlagen

An die
Mitglieder
des Verwaltungsausschusses

Anträge zur Schaffung eines erweiterten Angebots an bezahlbarem Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist im Landkreis Ludwigsburg ein knappes Gut. Dies gilt für nahezu alle wirtschaftsstarke Regionen mit Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg und Deutschland. Welche Möglichkeiten ergriffen werden können, um bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird auf allen politischen Ebenen diskutiert. So liegt auf Bundesebene z. B. ein Bericht des Bündnisses für bezahlbares Wohnen vor. Auf Landesebene hat sich unter Federführung des Wirtschaftsministeriums die Wohnraumallianz Baden-Württemberg gegründet.

In den Städten und Gemeinden wird bereits seit einiger Zeit und mit unterschiedlichen Herangehensweisen das Thema, wie bezahlbarer Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden kann, bearbeitet.

Mit Schreiben vom 15. März 2017 beantragt die Kreistagsfraktion der SPD die Bildung eines lokalen Bündnisses zur Schaffung eines erweiterten Angebots an bezahlbarem Wohnraum, z. B. in Form einer Kreisbaugesellschaft.

Einen vergleichbaren Antrag reichte die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN am 3. April 2017 ein. Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zielt direkt auf die Gründung einer gemeinnützigen Kreisbaugesellschaft durch den Landkreis Ludwigsburg ab.

Die Vielzahl an Bündnissen, Initiativen und Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum macht deutlich, dass es keine einfachen Antworten auf diese Fragestellung gibt. Die Lösungsansätze können, auch aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen vor Ort, differieren. Hinzu kommt, dass unterschiedlich ausgerichtete Interessengruppen das Thema auch auf sehr unterschiedliche Art und Weise beleuchten.

Während einerseits die weitere Ausweitung von Baugebieten gefordert wird, wird andererseits eine weitere Versiegelung von Flächen z. B. zulasten von Landwirtschaft und Natur beanstandet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Wohnbebauung auch weiteren Verkehr nach sich zieht und dies bei einer Verkehrssituation, die ohnehin als in Teilen überlastet bezeichnet werden kann.

Während die einen auf eine verdichtete, mehrgeschossige Bauweise bestehen, um möglichst vielen Menschen einen Wohnraum auf einer vertretbar großen Fläche zur Verfügung zu stellen, weisen andere darauf hin, dass nicht zu hoch und nicht zu verdichtet gebaut werden soll, um möglicherweise eintretende sozialen Problemlagen vorzubeugen. Während auf der einen Seite das Ziel einer energetischen Bauweise verfolgt wird, entstehen durch die hohen Standards auch hohe Kosten, was einem bezahlbaren Wohnen wiederum entgegensteht. Damit sind nur ein Teil der vielfältigen Aspekte und Interessen genannt, die bei einer Diskussion um bezahlbares Wohnen aufeinander treffen.

Zugleich ist festzustellen, dass aktuell in Baden-Württemberg so viel gebaut und an Wohnungen fertiggestellt wird, wie seit langem nicht mehr (Vergleich Stuttgarter Zeitung 18. April 2017, Seite 23). Der Bauboom wiederum führt ebenfalls zu steigenden Baupreisen.

Für die Landkreisverwaltung stellt sich die Frage, inwieweit der Landkreis als weiterer Akteur in dem Feld des Wohnungsbaus bzw. des sozialen Wohnungsbaus einen Mehrwert mit vertretbarem Aufwand schaffen kann. Im Landkreis Ludwigsburg existiert mit den Wohnbaugesellschaften der Städte und Gemeinden bereits heute eine Struktur, wie sie nicht in allen Landkreisen vorhanden ist. Eine Wohnbaugesellschaft des Landkreises könnte nicht gänzlich anders agieren als die heutigen Marktteilnehmer im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Eine Kreisbaugesellschaft würde letztlich um die gleichen Grundstücke sowie in der aktuellen Situation auch um Kapazitäten bei Bauunternehmen und Handwerkern konkurrieren, wie die Wohnbaugesellschaft von Städten und Gemeinden oder von privaten Wohnbauunternehmen.

Die heute in anderen Landkreisen existierenden Kreisbaugesellschaften haben in der Regel eine relativ lange Historie und damit auch eine auf die jeweiligen Bedürfnisse im Landkreis vor Ort zugeschnittene Ausrichtung ihres Betätigungsfeldes.

Vor einem Einstieg in die vertiefte Prüfung einer möglichen Unternehmensgründung sollte daher die Thematik zunächst auf planerischer Ebene mit dem Schwerpunkt Informationsbereitstellung, bezogen auf die Verhältnisse im Landkreis, weiter betrieben werden. Der Landkreis könnte sich dabei eine Art Moderatorenrolle vorstellen.

Hierzu schlägt die Kreisverwaltung vor, einen Informationsabend zu veranstalten, bei dem sich unterschiedliche Akteure aus den Bereichen Wohnbau, Planung, bezahlbares Wohnen und ähnliches einbringen können. Mit einer solchen Veranstaltung könnte beispielsweise über die erwartete Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg berichtet werden und welche Schlüsse für die Planung an bezahlbarem Wohnraum im ganzen Kreis hieraus zu ziehen sind. Architekten können über Möglichkeiten des günstigen Bauens informieren. Aber auch aus dem Kreis von Baurechts- und Planungsrechtsexperten, kann dargelegt werden, wie eine Steuerung über das Bauplanungsrechts erfolgen könnte.

Die Kreisverwaltung schlägt dieses Vorgehen als nächsten Schritt mit Blick auf die Anträge der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vor.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt der oben genannten Vorgehensweise zu und beauftragt die Kreisverwaltung, eine entsprechende Informationsveranstaltung zu organisieren.