



SPD Vaihingen-Oberriexingen

Fraktion im Gemeinderat der Stadt Vaihingen/Enz

Eberhard Berg, Lupinenweg 10, 71665 Vaihingen-Kleinglattbach

28. April 2020

An den Vorsitzenden des Gemeinderats

Herr Gerd Maisch

An den Intendanten der IBA Stuttgart

Herr Andreas Hofer

Sehr geehrter Herr Maisch, sehr geehrter Herr Hofer,

im Vorfeld einer eventuellen Teilnahme der Stadt Vaihingen an der Internationalen Bauausstellung (IBA) in der Region Stuttgart werden im Moment manch sogenannten „Fake News“ verbreitet und verschiedene Fragen gestellt. Bevor sich der Ortschaftsrat Kleinglattbach und der Gemeinderat der Stadt Vaihingen mit dem Thema befasst, sollten deshalb die nachfolgenden Fragen beantwortet werden. Für eine zeitnahe Beantwortung wären wir Ihnen sehr dankbar, damit diese Fragen und die Antworten in den einzelnen Fraktionen ausführlich vorberaten werden können.

- a) Wie ist derzeit die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Vaihingen?
Mit welchem Bedarf an Wohnraum ist in den nächsten 10-15 Jahren in Vaihingen zu rechnen? Wieviel davon können realistisch im Bestand geschaffen werden? Wieviel müssen im Rahmen von Neubaugebieten entstehen?
- b) Gibt es derzeit genügend bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Vaihingen?
- c) Wie kann nach Ihrer Auffassung in absehbarer Zeit genügend **bezahlbarer Wohnraum** geschaffen werden (ohne Gebiet Leimengrube)? Können bei der Entwicklung innerörtlicher Flächen in privater Hand zeitnah überhaupt bezahlbare Wohnungen entstehen, und wie könnte die Stadt das beeinflussen?
- d) Reichen die bei der IBA als Projekt eingereichten zusammenhängenden 13 ha aus für einen ersten umsetzbaren Abschnitt im Plangebiet Kleinglattbach-Süd II? Könnte ein vernünftiges Projekt auch mit weniger Fläche auskommen?
- e) Wie kann die von Intendant Andreas Hofer angebotene Unterstützung in der Planungsphase aussehen?
- f) Welche Mehrkosten (Art und Höhe) fallen für die Stadt Vaihingen an beim Einstieg in die Planung für das IBA-Projekt im Vergleich zum Baugebiet Wolfsberg IV?
- g) Welche Fördermittel können für das IBA-Projekt angefragt bzw. beantragt werden?
- h) Kann das angedachte IBA-Projekt (ReserVoir) parallel zum Leitbildprozess entwickelt werden? In welcher Form könnte/müsste eine Verzahnung mit dem Leitbildprozess erfolgen?
- i) Bis wann muss eine Entscheidung des Gemeinderats zugunsten des IBA-Projekts zustande kommen, um einen ausreichenden Zeitrahmen für eine sinnvolle Umsetzung zu haben?

Für die Fraktion der SPD

Sparkasse Ludwigsburg IBAN: DE80 6045 0050 0008 8236 67

Die Antworten des Herrn Maisch in rot dargestellt

Die Antworten des Herrn Hofer in schwarz dargestellt

- a) In Vaihingen an der Enz ist wie in vielen Kommunen im Verdichtungsraum der Wohnungsmarkt angespannt. In der Haushaltsbefragung zum Leitbildprozess haben 2239 Haushalte die Frage beantwortet, ob in den letzten 5 Jahren Probleme bestanden, eine Wohnung zu finden.
ca. 23 %, also rund 500 Haushalte bejahten diese Frage (im Zeitraum der letzten 5 Jahre!)

Der Bedarf in VAI ist nur schwer festzumachen, denn er hängt entscheidend davon ab, wie viel Wohnraum in der Region entsteht. Wenn in der Region wenig Wohnraum entsteht, wird VAI den Bedarf nicht abdecken können.

Wenn überall Wohnraum entsteht, wird VAI den Bedarf abdecken können (der sich sicherlich durch Corona und die wirtschaftlichen Folgen ändern wird).

Dieser Bedarf wird sich nach Einschätzung der Verwaltung durch konsequente Innenentwicklung und behutsame Außenentwicklung abdecken lassen.

Die Berechnungsmethoden für den Bedarf sind sehr abstrakt: Geburtenzahlen zu Sterbezahlen sowie mögliche Veränderung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) = Eigenentwicklung + Zuwachs durch Wanderungsgewinne werden in einen Bedarf an Wohneinheiten (und dann in Fläche) umgerechnet. Dem wird gegenübergestellt was im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden kann. Diese Betrachtung ist „zwingend“ (BauGB § 1a (2) gibt vor: „Innen- vor Außenentwicklung“). Die restliche Wohnungszahl wird dann in Neubaugebietsfläche umgerechnet.

Klar ist aber natürlich, dass die Stadt Wanderungsgewinne nicht erzielen muss. Es ist durchaus möglich, auf diese ganz oder teilweise zu verzichten, um Flächenversiegelung zu vermeiden oder weil die notwendige Infrastruktur nicht vorhanden ist oder nur schwierig zu schaffen ist. Das ist in einer Gesamtschau zu betrachten.

- b) Wir haben keine detaillierte Kenntnis über die Mietpreise. Es gibt auch keine Definition, was „bezahlbar“ ist. Allerdings sind die Fälle, dass Mieter nicht mehr in der Lage waren, die Miete zu bezahlen und deshalb eine Kündigung haben, verschwindend gering.

- c) Gerade im Gebiet „Leimengrube“ sollen unter starker städtischer Mitwirkung entsprechende Wohnungen geschaffen werden.

Mir ist nicht bekannt, dass in anderen Gebieten (auch nicht in Kleinglattbach Süd II) solche Wohnungen einfacher entstehen können.

In Bebauungsplänen können zwar Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden, wenn die Stadt aber nicht Eigentümerin der Flächen ist, wird die Umsetzung zweifellos schwieriger.

a/b/c)

Zu diesen Fragen kann sich Herr Maisch sicher besser äussern.

Seitens IBA'27 möchte ich festhalten, dass der Wohnungsmarkt regional und von hoher Fluktuation geprägt ist. Gerade Neuzuwandernde müssen sich nach der Decke strecken und sind

in der Wohnungs- und Standortwahl eingeschränkt. Dies verleiht allen Standorten, die direkt an Knoten des öffentlichen Verkehrs liegen, eine hohe Attraktivität.

In den letzten Jahren hat sich die Wohnraumsituation in der Region bezüglich Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit deutlich verschärft.

Der Immobilienmarkt hat noch viel zu wenig auf den demographischen und den Wandel der Lebensstile reagiert. Es fehlen insbesondere kleinere, barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen, flexible Angebote für mobile Haushalte und vielfältige und differenzierte Angebote. Die aktuelle Situation ist von großen Unsicherheiten geprägt, wie sich die Corona-Krise auf die Gesellschaft und die Wirtschaft auswirken wird. Natürlich würde ein massiver, länger andauernder wirtschaftlicher Einbruch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben. Erfahrungen mit früheren Immobilienkrisen zeigen, dass diese vor allem periphere, teure und qualitativ schlechte Wohnungen betreffen. Preiswerte Neubaubestände mit attraktiver Infrastruktur an guten Lagen erweisen sich als relativ krisensicher.

d)

Die IBA'27 hat keine Mindestgrößen für Projekte definiert. Für ein Neubauquartier ist es aus Sicht der IBA'27 (und wohl auch unabhängig davon) aber sicher sinnvoll in einer ersten Etappe eine gewisse Größe anzustreben, um eine Mindestausstattung mit Infrastruktur, eine Vielfalt der Nutzungsangebote, eine vernünftige Projektökonomie und stadträumliche Qualitäten schaffen zu können. Dabei sind neben der Größe des Baugebiets der Kontext und die Dichte der Bebauung entscheidende Faktoren. In dem Sinne reichen die 13 ha sicher, es könnten auch weniger sein und die Dimension des Projekts muss vor dem Hintergrund der nötigen planerischen und technischen Erschliessungen und Rahmenbedingungen überprüft werden. Selbstverständlich wäre auch eine Realisierung in Bauabschnitten innerhalb eines Gesamtkonzeptes möglich.

d) Die eingereichten Flächen sind nach unserer Berechnung zusammenhängend etwas kleiner, in jedem Falle aber ungeeignet, die nach dem BauGB geforderte städtebaulichen Grundsätze zu erreichen. Flächen nach den vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücksgrenzen zu entwickeln kann i. d. R. nur zu Abwägungsfehlern und damit zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Jedenfalls sind die im Focus stehenden Grundstücke kein geeigneter Ausgangspunkt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Auch nicht für einen sinnvollen kleineren 1. Bauabschnitt. Ein „vernünftiges“ Projekt kann sich nicht an den jetzigen, landwirtschaftlichen Geprägten Grundstücksgrenzen orientieren. Gerade auf solche Anforderungen haben Sie, lieber Herr Berg, in den vergangenen Jahren immer wieder hingewiesen.

e)

Die IBA'27 hat Mittel und Know-How für die Projektanbahnung. Wir unterstützen Kommunen in frühen Projektphasen bei der Zielbilddefinition, bei Beteiligungsformaten und bei der Gestaltung von Wettbewerbs- und Planungsvorhaben. Die IBA'27 verfügt mittlerweile über ein breites Expertennetzwerk und gute Kontakte zu Behörden und Fördermittelgebern. Allerdings sind die Mittel der IBA'27 beschränkt und die IBA'27 ist nicht investiv.

e) Diese Frage richtete sich an Herrn Hofer

f)

Die Teilnahme an der IBA'27 ist nicht mit Kosten verbunden. Die Qualitätsziele der IBA'27 orientieren sich an Nachhaltigkeitszielen, wie sie z.B. die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) formuliert hat. Die IBA'27 unterstützt Bestrebungen für dichte, effiziente und kostengünstige Projekte. Die IBA'27 ist überzeugt, dass Beteiligungsformate und architektonische Qualität sich über Mehrwerte bei der Akzeptanz und der Dauerhaftigkeit im Lebenszyklus auszahlen.

f) Die Planungskosten sind im Vergleich zu anderen Gebieten vergleichbar (natürlich im Verhältnis zur Flächen). Entscheidend sind aus Sicht der Stadtverwaltung aber nicht die Planungskosten, sondern die ganzheitliche Betrachtung auch der Stadtentwicklung und der Folgekosten.

g) Grundsätzlich unterstützt die IBA'27 den Zugang zu bestehenden Fördermittelgefäßen. Bei technischen Innovationen und experimentellen Projekten, besteht die Möglichkeit, dass die IBA'27 zusätzliche Mittel vermittelt. Die IBA'27 steht in diesen Fragen im engen Austausch mit den Behörden auf Landes- und Bundesebene.

g) Diese Frage richtete ich an Herrn Hofer.

h) Wir möchten hier unabhängig der politischen Prozesse in Vaihingen/Enz rein fachlich Stellung nehmen:

Leitbildprozesse mit konkreten Projekten zu verbinden, kann Vorteile haben, weil das praktische, planerische Beispiel immer der beste Beweis für die Tauglichkeit des Leitbilds ist. Wir sehen in der sequentiellen Planungskultur hier in der Region durchaus Probleme. Im mehrjährigen Prozess vom städtebaulichen Leitbild über Bebauungspläne zu den konkreten Projekten geht teilweise die Flexibilität verloren, auf aktuelle Anforderungen angemessen reagieren zu können. Auf der anderen Seite erhöht die Überlagerung von Planungsphasen auch die Projektrisiken. Wenn z.B. im Leitbildprozess festgestellt wird, dass das parallel entwickelte Projekt nicht funktioniert oder ganz anders aussehen sollte. Diese Chancen und Risiken sind im Einzelfall abzuwägen und sie brauchen die Zustimmung der verschiedenen Projektbeteiligten. Die IBA'27 ist aber grundsätzlich an Prozessinnovationen interessiert und sieht hier auch große Potentiale für eine verbesserte Planungskultur.

h) Bisherige Zielsetzung des Gemeinderates war, in einem Leitbildprozess mit der Bevölkerung einige „Leitprojekte“ zu definieren. Aus Sicht der Stadtverwaltung sollte die Frage, ob ein so großes Gebiet entwickelt werden soll, im Leitbildprozess diskutiert und im Anschluss vom Gemeinderat beraten und beschlossen werden.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre sonst dem Leitbildprozess der Boden entzogen, weil diese Entwicklung auf viele andere Fragestellungen Auswirkungen hat, die dann umgesetzt werden müssten und keine Diskussion mit der Bevölkerung mehr erforderlich wäre. Z.B. Entwicklung in anderen Stadtteilen, Schulentwicklung etc.

Im Leitbildprozess kann und soll die Gesamtentwicklung der Stadt diskutiert werden. Die Stadtverwaltung legt Wert darauf, dass Entwicklung möglichst in allen Stadtteilen möglich sein soll. Gerade im Wohnungsbau!

i) Die IBA'27 hat keinen Eingabeschluss. Allerdings muss sie im Jahre 2027 gebaute Beispiele präsentieren. In dem Sinne engagieren wir uns für Projekte, die realistisch in diesem Horizont realisierbar sind oder bei denen sich zumindest erste bauliche Umsetzungen zeigen lassen.

i) Diese Frage richtete sich vorwiegend an Herrn Hofer. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Planungsprozess sicherlich aufwändig. Bei viel kleineren Projekten hat der Gemeinderat richtigerweise Wettbewerbe vorangeschaltet. Aus Sicht der Stadtverwaltung kann es nicht sein, dass ein Dritter die städtebaulichen Ziele bestimmt. Dies kann nur durch den Gemeinderat auf der Grundlage von Bürgerbeteiligung und insb. für Kleinglattbach Süd mit einem angemessenen Planungswettbewerb erfolgen. Ich verweise dazu auf die Diskussionen und Wortbeiträge zur Entwicklung „BayWa“ Areal oder den Bereich zwischen „Grabenstraße und Friedrichstraße“. Die Stadtverwaltung steht dafür, gleiche Spielregeln anzuwenden, bei allen Projektentwicklern.