

Vorlage

138/2024

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB 3 - 61
21.08.2024

Ältestenrat	09.09.2024	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	02.10.2024	öffentlich	Kenntnisnahme

Thema

Antrag der SPD vom 15.05.2024: Wohnraumversorgungskonzept für Ostfildern

Beschlussantrag

Die Verwaltung prüft die Ausarbeitung eines „Baulandentwicklungsmodell Ostfildern“ und legt das Ergebnis dem Gemeinderat zum Beschluss vor.

Bolay
Oberbürgermeister

gez. Lübke
Bürgermeister

gez. Rothe
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Vorlage 043/2023 Fachgutachten als Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept und den Flächennutzungsplan in der Sitzung des Gemeinderats am 19.04.2023 verweisen. Anlage 3 Wohnbauflächenkonzept mit sozialer Infrastrukturplanung für die Stadt Ostfildern vom 14.03.2023, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung.

Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept diene u. a. als eine wesentliche Basis für die Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) und soll eine Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostfildern sein. Dafür beinhaltet das Konzept eine kleinräumige, qualitative und quantitative Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation (Rahmenbedingungen, Angebots-, Nachfrage- und Sozialstrukturen) sowie einer Abschätzung künftiger Wohnraum- und Flächenbedarfe für die Innen- und Außenentwicklung. In der Folge dient das Wohnbauflächenkonzept als strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die kommenden Jahre für die Stadt Ostfildern. Somit stellt dies genau die übergeordnete konzeptionelle Ebene dar, auf die sich der Antrag unter anderem bezieht.

Im Erarbeitungsprozesses des Wohnbauflächenkonzepts waren u. a. folgende Fragestellungen im Fokus:
Wie stellen sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung von Ostfildern dar?

Welche Trends sind zu berücksichtigen?

Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt Ostfildern im regionalen Kontext ein?

Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig welche Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?

Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?

Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem Wohnraum? Gibt es strukturelle Defizite bzw. zu wenig kleine oder große preiswerte Wohnungen?

Welche Instrumente können genutzt werden, um ein entsprechendes Angebot zu entwickeln?

Wie sehen die typischen Nachfrager/innen auf dem Wohnungsmarkt 2030, 2035 und 2040 aus?

In welchen Teilräumen ist ein Generationenwechsel zu erwarten?

Welchen Anteil kann er zur künftigen Bedarfsdeckung leisten?

An welchen Standorten und in welchem Umfang gibt es Baulandreserven und geeignete Flächenpotenziale für die künftige wohnbauliche Entwicklung?

Im Konzept wird eine Stärke und Schwächen, Chancen und Risiken Analyse aufgezeigt. Im Folgenden einen Auszug der Schwächen und Chancen aus dem Konzept:

Schwächen

- Geringer Bestand von kleinen Wohnungen
- (Noch) zu wenige seniorenspezifische, altersgerechte Wohnangebote
- Hohes Preisniveau – starke Kostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen
- Wenig öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Ausbaubedarf im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment und für Haushalte mit Unterstützungsbedarf

Chancen

- Generationenwechsel im Wohnungsbestand der 1960er und 1970er - Nachzug von jungen Familien
- Ausbau eines seniorengerechten Angebots
- Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes - innovative Wohnprojekte
- Vermeidung Abwanderung durch Angebot an Bauplätzen/besonderen Wohnformen
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
- Städtisches Engagement auf Wohnungs-/Baulandmarkt
- Stärkung bezahlbares Segment - zunehmende Attraktivität im geförderter Wohnungsbau

An dieser Stelle eine zentrale Botschaft aus dem Konzept:

Der Wohnungsmarkt in Ostfildern nimmt auf, was gebaut wird! Er ist quantitativ funktionsfähig. Es bestehen jedoch Restriktionen und infolge der Anspannung kommt es zielgruppen- und segmentbezogen zu einem „Marktversagen“, das gezieltes, aktives wohnungspolitisches Handeln erforderlich macht.

Sei es bei der wohnbaulichen Dichte, der Flächenverfügbar/-sparsamkeit oder an der Erarbeitung von Instrumenten für einen „gerechten“ Wohnungsmarkt.

Die im Konzept dargestellten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen und Handlungsbedarfe für Ostfildern können grob in drei wesentliche Handlungsfelder zusammengefasst werden:

Handlungsfeld I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau

Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens - Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus

Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung unterstützen

Daran anknüpfend wurden im Konzept Handlungsansätze und Maßnahmen bzw. Instrumente für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Diese Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten sind eine fachliche Empfehlung des beauftragten Büros und verstehen wir als Prüfaufträge für die Verwaltung zur Vorbereitung eines politischen Willensbildungsprozesses.

Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Ein mögliches „Handlungsprogramm Wohnen“ oder „Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung“ bilden ein Initial/Signal für die künftige Wohnungspolitik Ostfilderns und bieten einen einheitlichen Handlungsrahmen für Verwaltung, Politik und Akteure und vermeiden „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“.

Ausblick

Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2023 bewertet somit die Situation in Ostfildern, indem das Konzept eine Stärke/Schwächen, Chancen/Risiken Analyse aufzeigt. Das Konzept dient der Verwaltung als übergeordneter Rahmen mit möglichen Empfehlungen, die als Grundlage dienen politische Beschlüsse herbei zu führen. Zudem dienen verwaltungsintern gegründete fachübergreifende Arbeitsgruppen dazu Gesichtspunkte aus dem Wohnbauflächenkonzept zu vertiefen. Neben der Abstimmung beispielsweise zum Ankauf von Flächen zur Innenentwicklung und damit verbunden die Aufarbeitung der Rolle der Stadt in diesem Zusammenhang, sind wir im Kontakt mit unterschiedlichen Projektentwicklern, die auf der Gemarkung Ostfildern Bestandsflächen entwickeln möchten.

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Ostfildern ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts, u.a. einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.

Über die Vereinbarung von Verpflichtungen der Investoren mit städtebaulichen Verträgen hinaus wird aktuell geprüft ob Baulandmodelle und Richtlinien, die einen klareren Rahmen setzen für Ostfildern in Frage kommen könnten. So werden dadurch etwa wohnungspolitische Ziele formuliert und rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweisen sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung aufgezeigt. Dies bietet eine hohe Transparenz und Planungssicherheit für die privaten Akteure sowie eine verlässliche, einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) und nicht zuletzt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsrest |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☐