

Bericht Wohnungs- bau in Landsberg am Lech

2016

Stadtbauamt Landsberg am Lech, Referat 42
1. September 2016



Inhaltsverzeichnis



	Seite
1. Einleitung	2
2. Baustatistiken	4
2.1 Entwicklung Einwohner und Anzahl Wohnungen 2011 bis 2015	4
2.2 Baugenehmigungen für die Jahre 2013 bis 6/2016	5
2.3 Anträge Sozialwohnungen	5
2.4 Geförderter und sozialer Wohnungsbau	6
3. Wohnungsbedarfsprognose 2033	7
4. Baulandbedarf	8
5. Baulandaktivierung	10
6. Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten	14
7. Wohnraumversorgung	15
7.1 allgemeine Lage	15
7.2 sozialer Wohnungsbau	17
7.3 konzeptioneller Wohnungsbau	18
7.4 Optionsleasing	21
8. Aktuelle städtische Projekte	21
9. Wohnraumförderung	23
9.1 Wohnungspaket Bayern	23
9.2 Städtebauförderung (Bayer. Programm)	24
9.3 Förderung von Privatpersonen	24
9.4 Förderung Stadt	24
10 Anwendung SoBoN-Richtlinie Stadt Landsberg am Lech	25
11 Zusammenfassende Bewertung	25

Anlagen:

Anlage 1	Einwohnerstatistik
Anlage 2	Wohnungsbedarfsprognose 2033
Anlage 3	Karte Baulandaktivierung
Anlage 4	Antrag Landsberger Mitte
Anlage 5	Antrag Bündnis 90/Die Grünen

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft zur Situation der Wohnraumversorgung und beschreibt die verschiedenen Wege, wie die Wohnraumversorgung zeitnah und nachhaltig sichergestellt werden kann. Anhand einer Wohnungsbedarfsprognose durch Planwerk Nürnberg wird der grundsätzliche Bedarf an Wohnraum für die Stadt aufgezeigt. Ausgehend von dieser Bedarfsprognose wird der Bedarf an Bauland ermittelt, der für die Bereitstellung und Errichtung von Wohnraum erforderlich ist. Die Versorgung der Bevölkerung mit Bauland ist eine elementare Aufgabe jeder Kommune. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot erzielt wird. Ein Überangebot an Wohnraum führt zu Leerständen, die zu baulichen Missständen und zu sozialen Spannungen führen können. Bei einem Unterangebot von Wohnraum ist mit einem starken Preisanstieg sowohl für Mietwohnungen als auch beim Kauf von Eigenheimen zu rechnen. Geht man rein von den Faktoren der genehmigten Wohnungen aus, könnte man die derzeitige Situation in Landsberg am Lech noch als ausgewogen bezeichnen. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass die Nachfrage nach Wohnraum derzeit das Angebot übersteigt. Verlässliche Zahlenwerte hierzu liegen zwar nicht vor, jedoch deuten Presseartikel und Immobilienanzeigen auf eine gewisse Unterversorgung hin. So wird z.B. in einem Presseartikel aus dem Kreisboten vom 17.08.2016 wird auf eine aktuelle Analyse von immowelt.de, einem der führenden Immobilienportale hingewiesen, die von einem Anstieg der Mieten berichtet. Es wurde ein Zuwachs bei den Mietpreisen von 12 Prozent verzeichnet. In der Pressemitteilung heißt es weiter: „Die große Nachfrage durch gleichbleibend starken Zuzug schlägt sich in hohen Preisen nieder. Der Neubau kann dieser Entwicklung nicht ausreichend entgegenwirken.“ Treffend wird auch ausgeführt, dass wirtschaftliches Wachstum und die Attraktivität von Landsberg als Alternative zu München als wichtige Faktoren gelten.

Durch vermehrte Baulandausweisungen und Erwerb von Grundstücksflächen durch die Stadt soll diesem Trend entgegen gewirkt werden. Welche Maßnahmen und Aktivitäten hierzu ergriffen werden können, wird im dem vorliegenden Bericht aufgezeigt.

Die Große Kreisstadt Landsberg am Lech zählt aktuell rd. 29.000 Einwohner. Sie ist dabei in den Jahren von 1987 (Volkszählung) bis heute um 9.753 Einwohner gewachsen (sh. Anlage 1). Das bedeutet einen durchschnittlichen Zuwachs von 325 Einwohnern pro Jahr. Allerdings ist der Einwohnerzuwachs auf bestimmte Wachstumsjahre beschränkt. Ein starker Anstieg ist in den Jahren 1988 bis 1993 festzustellen. Der Anstieg betrug in den 6 Jahren rd. 4549 Einwohner – durchschnittlich rd. 758

Einwohner pro Jahr. Dabei wurden insbesondere Neubaugebiete, wie West III-E, Englischer Garten und das Gebiet Ost 3 bebaut. Ein weiterer starker Anstieg war insbesondere mit der Konversion der Saarbügelkaserne und der Ritter-von-Leeb-Kaserne (neue Bezeichnung der Baugebiete Katharinenanger und Obere Wiesen) verbunden. Hier betrug der Anstieg in den Jahren 2003 bis 2007 rd. 1.522 Personen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert von rd. 305 Personen pro Jahr. In den folgenden Jahren war eine kleine Abschwächung zu verzeichnen. Der Anstieg von 2008 bis Juli 2016 beträgt dabei 2.284 Personen. Dies macht pro Jahr einen durchschnittlichen Anstieg von ca. 254 Personen aus.

2. Baustatistiken

2.1 Entwicklung Einwohner und Wohnungen 2011 bis 2013

Nr.	Jahr	Quelle	EW + HW 31.12	Meh- rung 1	EW+HW+N W 31.12.	Meh- rung 2	Wohnun- gen	Quelle	Meh- rung	Wohn- ge- bäude ²)	Meh- rung
1	2011	1)	27528		28799		13229	²)		5795	
2	2012	1)	27831	303	29073	274	13330	²)	101	5841	46
3	2013	1)	28048	217	29312	239	13452	²)	122	5880	39
4	2014	1)	28475	427	29741	429	13509	²)	57	5898	18
5	2015	1)	28782	307	30029	288	13655	³)	146	5961	63
6	i.M.			314		308			107		42

Tabelle 1

1) Quelle Einwohnerstatistik Stadt Landsberg am Lech

2) Quelle Statistik kommunal Bayer. Landesamt für Statistik

3) Hochrechnung aus Einwohnerzahlen und Bauanträgen

EW = Einwohner in einziger Wohnung

HW = Einwohner in Hauptwohnung

NW = Einwohner in Nebenwohnung

Die Tabelle 1 zeigt eine unterschiedliche Zunahme an Einwohnern und Wohnungen. In den Jahren 2012 und 2015 entsprach die Zahl des Einwohnerzuwachses mit rd. 300 Personen dem Durchschnittswert der letzten Jahre (sh. Anhang 1). 2014 konnte ein Einwohnerzuwachs von 427 Personen verzeichnet werden. Dagegen waren es 2013 lediglich 217 Personen. Der **Durchschnittswert von 314 Personen pro Jahr** liegt dagegen leicht über dem Jahresmittel der letzten Jahre. Bei den Wohnungen verhält es sich analog des Einwohnerzuwachses. Auch hier sind Schwankungen 2012 und 2014 zu beobachten. Im Mittel der vier Jahre wird hier eine **Mehrung von 107 Wohnungen pro Jahr** verzeichnet.

2.2 Baugenehmigungen in den Jahren 2013 bis Juli 2016

In dem Zeitraum von 2013 bis Juli 2016 wurden in der Stadt folgende Baugenehmigungen für den Wohnungsbau erteilt:

Jahr	EFH Anzahl	Wohnfläche EFH	WE in MFH Anzahl	Wohnfläche MFH	WE gesamt Anzahl	WE gesamt Wohnfläche	Wohnfläche WE MFH i.M.
2013	32	4035	55	5059	87	9094	92
2014	24	3010	45	3967	69	6977	88
2015	12	1575	40	3385	52	4960	85
07/16	6	845	216	17411	222	18256	81
gesamt	74	9465	356	29822	430	39287	84
Anteil WE	17 %		83 %		100 %		
Anteil WF		24 %		76 %		100 %	

Tabelle 2 (Quelle Bauordnungsamt Landsberg am Lech)

Die Bauvorhaben aus den Jahren 2013 bis 2014 sind fertig gestellt.

Von den Baugenehmigungen für das Jahr 2015 wurde ein Vorhaben mit 7 Wohneinheiten noch nicht begonnen. Die Baufertigstellung kann frühestens 2017 erwartet werden. Die übrigen Baugenehmigungen wurden ausgeführt.

Die Bauvorhaben von diesem Jahr wurden z.T. bereits begonnen bzw. sind in Vorbereitung für die Bauausführung. Mit der Fertigstellung von 211 Wohneinheiten ist für 2017 zu rechnen.

2.3 Anträge Sozialwohnungen

Derzeit liegen bei der Stadt Anträge für Sozialwohnungen von 241 Bewerbern vor. Sie verteilen sich wie folgt:

Tabelle 3 (Quelle Bauordnungsamt Landsberg am Lech)

Haushaltsgröße	Antragssteller kommen aus			gesamt
	Landsberg Stadt	Landkreis LL	außerhalb	
1-Personen	72	31	21	124
2-Personen	18	12	4	34
3-Personen	26	10	4	40
4-Personen	28	11	4	43
gesamt	144	64	33	241

Aus dem Stadtgebiet von Landsberg liegen insgesamt 144 Anträge für eine Sozialwohnung vor. Davon sind 40 Antragsteller von anerkannten Asylbewerbern. Aus dem Landkreis liegen Anfragen von 64 Bewerbern vor (darunter 31 anerkannte Asylbewerber) und von außerhalb der Stadt und des Landkreises Landsberg fragen 33 Bewerber (darunter 4 anerkannte Asylbewerber) nach einer Sozialwohnung.

2.4 geförderter und sozialer Wohnungsbau

Es ist zu unterscheiden in geförderter Wohnungsbau und sozialer Wohnungsbau. Bei dem geförderten Wohnungsbau erhalten die Bauherren ein zinsgünstiges Darlehen für den Bau eines Eigenheimes bzw. dem Erwerb einer Wohnung. Die Bewilligungsstelle befindet sich im Landratsamt Landsberg am Lech. In der nachfolgenden Tabelle 4 sind die geförderten Wohnungen bzw. Eigenheime aufgelistet, die von 2013 bis Juni 2016 gefördert wurden.

Im sozialen Wohnungsbau werden die Wohnungen weitgehend über die Bewilligungsstelle bei der Regierung von Oberbayern gefördert. Förderungen für Sozialwohnungen erfolgten zuletzt 2011 für die 30 städtischen Sozialwohnungen am Wieserling.

Jahr	Whg./Eigenheim	Neubau/Altbau	Anzahl WE	Wohnfläche qm
2013	Wohnung	Neubau	1	105
		Altbau	2	205
	Eigenheim	Neubau	2	260
		Altbau	1	107
			6	677
2014	Wohnung	Neubau	0	0
		Altbau	1	95
	Eigenheim	Neubau	1	132
		Altbau	5	589
			7	816
2015	Wohnung	Neubau	0	0
		Altbau	0	0
	Eigenheim	Neubau	3	440
		Altbau	2	278
			5	718
Juni 2016	Wohnung	Neubau	0	0
		Altbau	0	0
	Eigenheim	Neubau	0	0
		Altbau	1	139
			1	139
2013 bis Juni 2016	gesamt	Neubau	7	937
	gesamt	Altbau	12	1413
	gesamt		19	2350

Tabelle 4 (Quelle Landratsamt Landsberg am Lech)

3. Wohnungsbedarfsprognose 2033

Die Stadt hat im April 2016 eine Wohnungsbedarfsprognose an Planwerk Nürnberg in Auftrag gegeben. Die Details der Wohnungsbedarfsprognose können der beiliegenden Anlage 2 entnommen werden. Die Prognose enthält zusammen gefasst folgende wesentlichen Aussagen:

- Die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen zeigt eine kontinuierlich zurück gehende Durchschnittsgröße der Haushalte. Das Prognosemodell geht von einem Rückgang von heute 2,10 Personen pro Haushalt auf 1,97 Personen pro Haushalt im Jahr 2033 auf.
- Die Zahl und der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte werden im Prognosezeitraum zunehmen.
- Die Berechnung der Bevölkerungsprognose und der Wohnungsbedarfsanalyse erfolgt in den Varianten V 1 (Realvariante) und V 2 (Maximalvariante). Bei V 1 wird Zuwachs von 0,8 bis 1 % (entspricht 232 bis 290 Personen) pro Jahr erwartet. Bei V 2 geht man von einem Zuwachs von 1,3 bis 1,5 % (entspricht 348 bis 377 Personen) pro Jahr aus.
- Der Verbrauch an Wohnfläche steigt von 34,7 m² pro Person (1990) auf 43,7 m² (2016) bis auf 46,2 m² pro Person im Jahr 2033.
- Bei V 1 steigt die Einwohnerzahl um rd. 5.760 Einwohner auf rd. 34.490 Einwohner bis zum Jahr 2033 an. Bei V 2 geht man von einem Wachstum von rd. 8.010 Einwohner auf rd. 36.840 Einwohner im Jahr 2033 aus.
- Der Anteil der ältesten Altersklasse, d.h. der über 65-jährigen, an der gesamten Bevölkerung wird sich von heute 19 % bis 2033 auf 26 % erhöhen.
- Bis zum Jahr 2033 wird ein Bedarf von knapp 3700 Wohnungen bei V 1 und 4.900 Wohnungen bei V 2 erwartet. Dieser staffelt sich in 3-Jahres-Zeiträumen mit 586 Wohnungen von 2016 bis 2018 über 693 Wohnungen von 2019 bis 2021 bis zu 570 Wohnungen von 2031 bis 2033. Bei der Variante V 2 erhöht sich der Bedarf um 21 bis 50 %.
- Der Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbau wird bei mit anfänglich ca. 84 % angenommen. Dieser steigt bis auf ca. 89 % bis Prognoseende.

4. Baulandbedarf

Der Bedarf an Bauland ist den beiden folgenden Tabellen 5 und 6 zu entnehmen. Der Bedarf an Bauland wird aus dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs und dem Bedarf an Wohnungen rückgerechnet. Dabei werden je nach Wohnungsart unterschiedliche Flächenbedarfe zugrunde gelegt. Als Indikator für den Flächenbedarf dient hierbei die Wohndichte. Diese gibt an, wie viel Einwohner je ha Bruttobauland angesiedelt werden. Je nach Verdichtung eines Baugebietes bzw. Streuung eines Baugebietes wird eine höhere bzw. niedrigere Wohndichte erreicht. Als Werte werden Vergleichswerte von Baugebieten im Stadtgebiet herangezogen. So erreichen Baugebiet wie Geschosswohnungsbau im Katharinenanger oder in den Oberen Wiesen Wohndichten zwischen 187 bis 259 Einwohner pro ha. Für die Bedarfsrechnung wird ein Durchschnittswert von 220 E/ha für größere Wohneinheiten und 190 E/ha für kleinere Wohneinheiten herangezogen. Für kleinere Wohneinheiten wird eine geringere Wohndichte verwendet, da es sich bei dieser Wohnungsart vorwiegend um Single-Wohnungen handelt.

Im Einfamilienhausbau kann eine Wohndichte von 45 E/ha für das freistehende Einfamilienhaus bzw. 110 E/ha für Reihen- und Doppelhäuser zur Berechnung zugrunde gelegt werden.

Für die Variante V 1 errechnet sich ein Flächenbedarf von rd. 47 ha. Es wird dabei von einem Einwohnerzuwachs von rd. 5.760 Personen ausgegangen. Für diesen Einwohnerzuwachs errechnet Planwerk einen Bedarf von rd. 3.700 Wohnungen. Eine Umrechnung in Einwohner pro Haushalt bzw. Wohnung ergibt einen Schlüssel von 1,56. Der Schlüssel weicht von der prognostizierten durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt von 2,1 ab. Gründe hierfür sind in den Wanderungen innerhalb des Stadtgebiets zu sehen. Die neu erbauten Wohnungen werden nicht nur von Personen außerhalb des Stadtgebietes belegt, sondern auch von Landsberger Bürgern. Durch die Wanderungen werden wiederum die Wohnungen im Stadtgebiet für andere Personenkreise frei. Da meist größere Wohnungen von der einheimischen Bevölkerung neu belegt werden, werden die kleineren alten Wohnungen frei. Als Folge davon reduziert sich der Schlüssel E/WE.

In Variante V 2 errechnet sich ein Flächenbedarf von rd. 60 ha bei einem Einwohnerzuwachs von rd. 8.010 Personen und einem Wohnungsbedarf von rd. 4.900 Wohnungen. Daraus errechnet sich ein Schlüssel E/WE von 1,63.

Bericht Wohnungsbau in Landsberg am Lech

Variante V 1 Anzahl Wohnungen														
Wohnungsarten	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha
	2016 - 2018	2019 - 2021	2022 - 2024	2025 - 2027	2028 - 2030	2031 - 2033	2016 - 2033							
EFH	31	1,550	34	1,700	28	1,400	22	1,100	20	1,000	20	1,000	155	7,750
RH/DHH	65	1,300	70	1,400	60	1,200	47	0,940	46	0,920	46	0,920	334	6,680
WE groß	224	2,133	291	2,771	273	2,600	247	2,352	242	2,305	242	2,305	1519	14,467
WE klein	266	2,956	298	3,311	295	3,278	265	2,944	271	3,011	270	3,000	1665	18,500
gesamt	586	7,939	693	9,183	656	8,478	581	7,337	579	7,236	578	7,225	3673	47,397
i.M. pro Jahr	195	2,646	231	3,061	219	2,826	194	2,446	193	2,412	193	2,408	204	2,633

Tabelle 5

Variante V 2 Anzahl Wohnungen														
Wohnungsarten	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha	Zeit-raum	Flächen-bedarf in ha
	2016 - 2018	2019 - 2021	2022 - 2024	2025 - 2027	2028 - 2030	2031 - 2033	2016 - 2033							
EFH	37	1,850	35	1,750	29	1,450	23	1,150	21	1,050	21	1,050	166	8,300
RH/DHH	78	1,560	73	1,460	62	1,240	50	1,000	47	0,940	48	0,960	358	7,160
WE groß	275	2,619	326	3,105	331	3,152	348	3,314	351	3,343	356	3,390	1987	18,924
WE klein	322	3,578	345	3,833	376	4,178	408	4,533	427	4,744	429	4,767	2307	25,633
gesamt	712	9,607	779	10,148	798	10,020	829	9,998	846	10,077	854	10,167	4818	60,017
i.M. pro Jahr	237	3,202	260	3,383	266	3,340	276	3,333	282	3,359	285	3,389	268	3,334

Tabelle 6

Umrechnungstabelle

	Wohn- ungs- dichten WE/ha	Wohn- dichten E/ha
EFH	20	45
RH/DHH	50	110
WE groß	105	220
WE klein	90	190
im Mittel	77	171

Tabelle 7

5. Baulandaktivierung

Für die Baulandaktivierung kann auf vier verschiedene Bereiche A bis D zugegriffen werden. Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

A) Baulandaktivierung im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen - ohne bereits genehmigte Bauanträge (sh. Tabelle A)

Hier handelt es sich um die Inanspruchnahme von Restbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Rosenstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lechwiesen“. Der Bebauungsplan „Wiesengrund“ wurde erst 2015 rechtskräftig. Er weist im westlichen Teil neue Bauflächen aus. Davon wurde im nördlichen Bereich bereits eine Baugenehmigung für 41 Wohnungen erteilt. Weitere Restflächen befinden sich noch im Baugebiet „Obere Wiesen“. Die Aufstellung in Tabelle A führt die restlichen unbebauten Grundstücke ohne die bereits erteilten Baugenehmigungen auf.

B) Baulandaktivierung im Bereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (sh. Tabelle B)

Bei der Aufstellung werden Baugebiete aufgeführt, für die bereits ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorliegt. Insbesondere wird hier der Bereich „Urbanes Leben am Papierbach“ aufgelistet. Es schlägt mit einer Größe von rd. 6 ha zu Buche und trägt für die nächsten Jahre zur Beruhigung des Wohnungsmarktes bei.

C) Baulandaktivierung im Bereich von Nachverdichtungen bzw. Änderung von Bebauungsplänen (sh. Tabelle C)

Hier werden Flächen für eine Nachverdichtung im Stadtgebiet aufgelistet. Nähere Angaben hierzu können unter Ziffer 6 entnommen werden.

Des Weiteren werden hier mögliche Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen aufgeführt. In den Teilbereichen wie Am Krachenberg (Bebauungsplan Pössinger Straße), Spöttlinger Straße bzw. „Spöttlingerberg“ und Hindenburgring (Bebauungsplan Sport-, Jugend- und Erholungszentrum) könnten durch Nachverdichtungen neuer Wohnraum geschaffen werden.

D) Baulandaktivierung im Bereich neu aufzustellender Bebauungspläne (sh. Tabelle D)

Unter dieser Kategorie werden Flächen aufgelistet, die als potentielle neue Baugebiete entwickelt werden können. Die Inanspruchnahme der Flächen wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten bereits bewertet. Sie können dabei städtebaulich als gut geeignet für die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen gewertet werden. Es handelt sich hierbei allerdings um eine erste grobe Einschätzung. Inwieweit sonstige Belange der Bauleitplanung, wie Verkehr, Baukultur, Umweltschutz, Naturschutz etc. zu beachten sind, muss durch das Bauleitplan-Verfahren geklärt werden. Vorliegend geht primär um die Frage, ob mögliche Grundstücksflächen potentiell zu Bauland aktiviert werden können.

Tabellen A bis G

Nr.	Bezeichnung	WE	E/WE	Einwohner	Bedarf Brutto- bauland	Aktivierung
A1	Rosenstraße	82	2,0	164	0,855	2017
A2	Wiesengrund Ost	40	2,0	80	0,350	2019 - 2021
A3	Wiesengrund West (A & B)	114	2,0	228	1,510	2017 - 2018
A4	Wiesengrund - 1. Ergänzung	18	2,0	36	0,295	2017
A5	Obere Wiesen - 9. Änderung	16	3,0	48	1,940	2017
A6	Obere Wiesen - Wiesenring	40	2,0	80	0,490	2017
A	gesamt	310	i.M. 2,4	636	5,440	

Tabelle A Baulandaktivierung im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen - ohne bereits genehmigte Bauanträge

Bericht Wohnungsbau in Landsberg am Lech

Nr.	Bezeichnung	WE	E/WE	Einwohner	Bedarf Brutto- bauland	Aktivierung
B1	Römerauterrasse 5	22	3,0	66	1,770	2017 - 2020
B1	Urbanes Leben am Papierbach	620	3,0	1860	6,000	2018 - 2023
B2	Untere Ringstraße Erpfting	14	3,0	42	0,600	2018 - 2020
B	gesamt	656	i.M. 2,4	1968	8,370	

Tabelle B Baulandaktivierung im Bereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

Nr.	Bezeichnung	WE	E/WE	Einwohner	Bedarf Brutto- bauland	Aktivierung
C1	Krachenberg	50	2,0	100	0,450	2025
C2	Spöttinger Berg	36	2,0	72	0,570	2019
C3	Hindenburgring (Kath. Kirche)	18	2,0	36	0,210	2019
C4	Saarburgstraße Nord	68	2,0	136	0,900	2022
D5	Stadtgebiet gesamt	720	2,0	1440	12,000	2016 - 2033
C	gesamt	892	i.M. 2,4	1784	14,130	

Tabelle C Baulandaktivierung im Bereich von Nachverdichtungen bzw. Änderung von Bebauungsplänen

Nr.	Baugebiet	Bruttofläche ha	Gebiets- Kategorie (Tab. D2)	Wohnungs- dichte WE /ha	Wohnein- heiten	Ein- wohner	Aktivier- ung in Abschnitt (Tab. G)	Aufsplitten WE
D1	Reischer Talweg	6,2	B 3	50	310	682	II	310
D2	Pfettenstraße	3,2	B 3	60	192	422	III	192
D3	Staufenstraße	2,9	B 3	60	174	383	III + IV	74 + 100
D4	West III C (Ahornalle West)	8,1	B 3	50	405	891	IV + V	200 + 205
D5	Schwaighofsiedlung Nordost	1,2	B 3	50	60	132	V	60
D6	Schlüsselager/Hammerwie	1,9	B 1	80	152	304	V	152
D7	Kloster Münchner Str.	1,3	B 3	55	72	157	VI	72
D8	östlich Ummendorfer Str.	5,2	B 3	55	286	629	V - VI	286
C	gesamt	30,0	A 1, 2, 3	55	1651	3600		1651

Tabelle D1 Baulandaktivierung im Bereich neu aufzustellender Bebauungspläne

Die Ermittlung der möglichen Wohneinheiten erfolgt anhand der Wohnungsdichte-Werte. Die Wohnungsdichte gibt an, wieviel Wohneinheiten in einem Baugebiet je ha Bruttobauland erreicht werden. Die Wohnungsdichten wurden aus bisher im Stadtgebiet von Landsberg am Lech vorhandenen Wohnquartieren ermittelt.

Nr.	Gebietskategorie	WE/ha	E/WE
B 1	Geschosswohnungsbau	75 - 130	2,0
B 2	Einfamilienhausbau (EFH. DH, RH)	15 - 30	3,0
B 3	kombiniert Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau	40 - 60	2,2

Tabelle D 2

Nr.	Gebiete	Wohneinheiten	Einwohner	Bedarf Brutto-bauland ha	Wohnungsdichte WE/ha	Wohn-dichte E/ha	E/WE
A	rechtskräftige Bebauungspläne	310	636	5,440	24	48	2,05
B	in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	656	1968	8,370	78	235	3,00
C	Nachverdichtung und Änderung Bebauungspläne	892	1784	14,130	63	126	2,00
D	Neuaufstellung von Bebauungsplänen	1651	3600	30,000	55	120	2,18
E	gesamt	3509	7988	57,940	53	122	2,28

Tabelle E Zusammenstellung der Baulandaktivierungsmaßnahmen

Angebot an Bruttobauland	ha
Nachverdichtung	19,480
Brachflächen-Revitalisierung	6,000
landwirtschaftliche Flächen	32,460
gesamt	57,940

Tabelle F Verteilung der Baulandfläche

In der nachfolgenden Tabelle G sind die verschiedenen Baulandaktivierungs-Varianten zusammengefasst. Die jeweiligen Zeitabschnitte, wie sie Planwerk Nürnberg vorgegeben hat, werden dabei mit den Ziffern I bis VI bezeichnet.

Abschnitt	Zeitraum	Bedarf V 1	Bedarf V 2	0 Baugenehmigungen 2015/2016	A rechtskräftige B-Pläne	B B-Pläne in Aufstellung	C Nachverdichtungen	D neue B-Pläne	gesamt
I	2016 - 2018	586	712	274	270	204	120	0	868
II	2019 - 2021	693	779		40	282	174	310	806
III	2022 - 2024	656	798		0	170	188	266	624
IV	2025 - 2027	581	829		0	0	170	300	470
V	2018 - 2030	579	846		0	0	120	417	537
VI	2031 - 2033	578	854		0	0	120	358	478
VII	2016 - 2033	3673	4818	274	310	656	892	1651	3783

Tabelle G

6. Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech steht potentiell eine Vielzahl von Baulücken- und Nachverdichtungsflächen zur Verfügung. Der genaue Umfang dieser Baulandreserven muss durch ein sog. Baulückenkataster erhoben werden. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Teil dieser Flächen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden wird. Die Grundstücke werden in Zeiten der niedrigen Zinserträge selbst als Kapitalanlage genutzt oder werden aus Gründen der höheren Wohnqualität bevorratet.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen (sh. Ziffer 2.1) kann jedoch zurückverfolgt werden, wie viele Wohnungen durch die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungen errichtet wurden. Bei Baulücken handelt es sich um Baugrundstücke, die aufgrund von nicht getätigter Bauausführung frei geblieben sind. Bei den Grundstücken handelt es sich sowohl um Bauland, das planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) als auch nach Bebauungspläne beurteilt wird. Bei Nachverdichtungen wird oftmals das bisher lediglich als Einfamilienhaus genutzte Gebäude abgebrochen und durch eine dichtere Bebauung, in Form von Reihen- und Doppelhäuser, ersetzt. Unter Nachverdichtungen ist auch die Teilung von größeren Einfamilienhausgrundstücken zum Zwecke einer weiteren baulichen Nutzung auf einer herausgemessenen Grundstücksfläche zu verstehen. Auf

diese Weise entstanden in den Jahren 2013 bis Juni 2016 rd. 36 % der gesamten genehmigten Wohnungen. Rd. 64 % der Wohnungen wurden im Bereich von Bebauungsplänen errichtet. Die Anträge für Nachverdichtungen bewegten sich bei 23 (2013) bis 58 (2014) Wohnungen bzw. Eigenheime. Durchschnittlich wurden rd. 40 Wohnungen bzw. Eigenheime pro Jahr errichtet.

Für die Zukunft können diese Werte als absolute Zahlenwerte übernommen werden. Zwar ist davon auszugehen, dass durch Nachverdichtungen und Baulückenbebauungen das Angebot aufgrund des begrenzten Baulandangebotes zurückgeht, jedoch werden Nachverdichtungen mit einem stärkeren Wohndichte-Wert ausgeführt. Es wird deshalb in dem 3-Jahres-Zyklus der Mittelwert von jeweils 120 Wohneinheiten angesetzt.

7. Wohnraumversorgung

7.1 allgemeine Lage

Aus den erteilten Baugenehmigungen für die Jahre 2013 bis Juli 2016 ist zu ersehen, dass durchschnittlich pro Jahr für rd. 123 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt wurden. Dies deckt jedoch nicht den zukünftigen Bedarf ab, den Planwerk Nürnberg in seiner Wohnungsbedarfsprognose errechnet hat. In der Prognose wird in der Variante 1 für die Jahre 2016 bis 2018 ein Bedarf von 586 Wohneinheiten prognostiziert. Umgerechnet auf ein Jahr errechnet sich ein Bedarf von rd. 195 Wohneinheiten. Bei einer derzeitigen durchschnittlichen Errichtung von 123 Wohnungen pro Jahr bedeutet dies eine Unterdeckung von 72 Wohnungen pro Jahr.

Die Gründe für den erhöhten Bedarf wurden in der Wohnungsprognose S. 12 genannt. Insbesondere wird ein erhöhter Zuzug von Haushalten mit anerkannten Asylbewerbern angenommen. In der Sitzungsvorlage zum Stadtrat zum Thema Asylunterkünfte wurde eine Anzahl von 220 bis 330 anerkannten Asylbewerbern prognostiziert. Da es sich bei den anerkannten Asylbewerbern größtenteils um Einzelpersonen handelt, die den Nachzug ihrer Familien planen, muss die Anzahl der anerkannten Asylbewerber gleichgesetzt werden mit der Anzahl der benötigten Wohnungen.

Die Tabellen 5 und 6 machen auch deutlich, dass das Schwergewicht im Wohnungsbau verstärkt auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau gelegt wird. D.h. der Trend geht vermehrt zum Wohnen im Geschosswohnungsbau. Gründe hierfür sind insbesondere in der Singularisierung der Haushalte und in wirtschaftlichen Gründen zu sehen. Immer mehr Personen leben heute alleine und benötigen deshalb auch kleinere Wohnungen. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht bezogen auf das gesamte Gebiet von Deutschland wie die Entwicklung der Haushalte bei einer fortschreitenden Singularisierung aussehen könnte.

Zwei Szenarien zur Haushaltsentwicklung in Deutschland

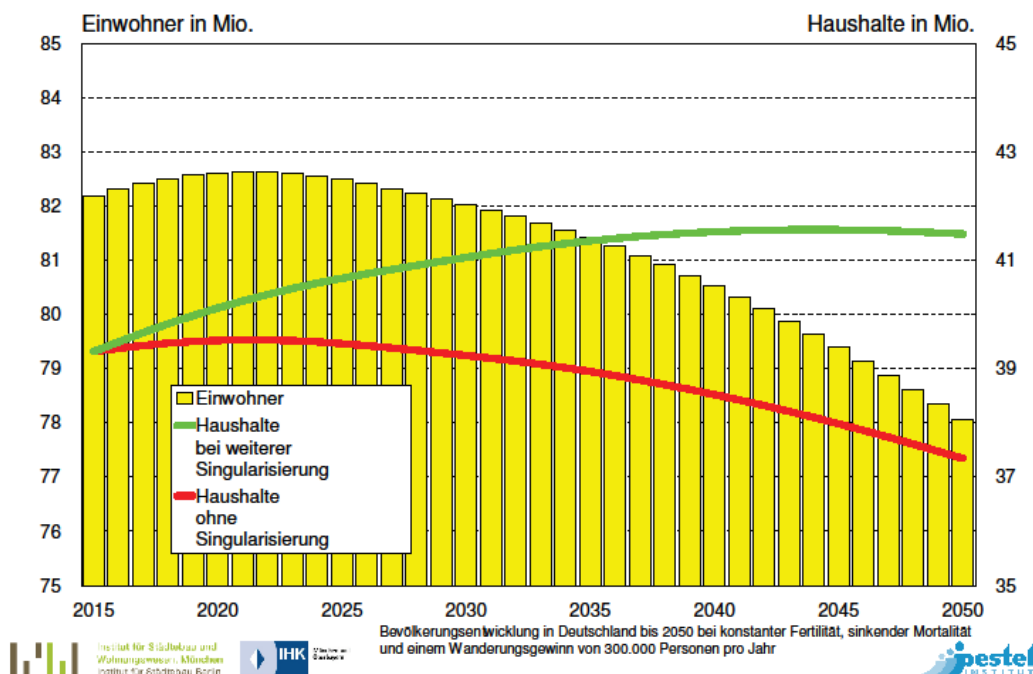


Tabelle 8 aus Vortrag Günther zum Seminar „Wohnen für alle“

Ein weiterer wesentlicher Grund für den Trend hin zum Wohnen im Geschosswohnungsbau sind wirtschaftliche Gründe. Zwar steht der Wunsch nach einem Eigenheim insbesondere für Familien weiterhin an erster Stelle, jedoch ist ein Eigenheim, so es in Form eines Reihenhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines freistehenden Einfamilienhauses, selbst für mittlere Einkommen nicht mehr erschwinglich. Durch den starken Anstieg der Grundstückspreise und der Baukosten ist das Eigenheim für Familien auf dem freien Markt kaum mehr bezahlbar. Der Trend geht deshalb in die selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Zwar sind auch hier die Erwerbskosten verhältnismäßig stark gestiegen, je-

doch kann eine Eigentumswohnung bei entsprechendem Eigenkapital noch finanziert werden. Generell ist festzustellen, dass heute die Preise für eine Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche in etwa das gleiche kostet, wie ein Reihenhaus vor ca. 5 Jahren.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt zu einem großen Teil auch von Kapitalanlegern. Aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage und des Preisverfalls bei Geldanlagen, flüchten viele Kapitalanleger in den Wohnungsmarkt. Dies kommt wiederum dem Mietwohnungsmarkt zugute. Die Wohnungen der Kapitalanleger werden auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten und können zu einer gewissen Entspannung des Marktes beitragen.

7.2 sozialer Wohnungsbau

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech befinden sich derzeit 359 Sozialwohnungen. Die Eigentumsverhältnisse verteilen sich wie folgt:

- Private Eigentümer 144 Wohnungen
- Kirchliche Einrichtungen 88 Wohnungen
- Stadt Landsberg am Lech 76 Wohnungen
- Genossenschaften 51 Wohnungen

Im sozialen Wohnungsbau ist in den letzten Jahren nur die Errichtung der Sozialwohnungen am Wiesenring erfolgt. Die Bewilligung erfolgte im Jahre 2011. Man muss bis ins Jahr 1998 zurückgehen, um eine weitere Bautätigkeit im Sozialen Wohnungsbau feststellen zu können. 1998 wurden 16 Wohnungen in der Lindenallee errichtet. Die größte Aktivität beim Bau von Sozialwohnungen erfolgte in den Jahren 1975 bis 1990. In der Zeit wurde das Gros der Sozialwohnungen gebaut.

Die Zukunftsaussichten für die Errichtung von Sozialwohnungen sind in Zeiten der Niedrigzinsphase vordergründig als schlecht zu bezeichnen. Man erhält heute ein Baudarlehen oft zu niedrigeren Zinsen, als ein staatliches Darlehen. Für Bauherren, ob privat oder Kommune stellt dies in finanzieller Hinsicht kaum Anreize für den Bau von Sozialwohnungen dar. Beim Sozialwohnungsbau muss berücksichtigt werden, dass sehr viele Vorschriften und Bindungen (sh. 60 Jahresbindung und Mietpreisvorgaben) das Bauen unattraktiv machen. So verzichtete z.B. die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG der Stadt München bei Projekten der letzten Jahre auf die Förderung im sozialen Wohnungs-

bau. Durch die Anwendung von eigen erarbeiteten Kostenreduzierungsmaßnahmen konnten die Baumaßnahmen im frei finanzierten Wohnungsbau wirtschaftlicher umgesetzt werden als durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln und den damit verbundenen Vorgaben der Förderrichtlinien.

Möglichkeiten für den Bau von Sozialwohnungen bieten sich für Landsberg jedoch über die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung an. In der Richtlinie ist festgelegt, dass grundsätzlich 30 % der Wohnungen bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen. Von den 30 % müssen 10 % wiederum Wohnungen mit staatlicher Förderung sein. Aktuell besteht im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Am Papierbach die vertragliche Verpflichtung zur Errichtung von ca. 60 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Bei zukünftigen Bebauungsplänen im Stadtgebiet, für die ebenfalls die SoBoN-Richtlinie angewendet werden muss, ist mit weiteren Sozialwohnungen zu rechnen.

7.3 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten erprobt die Stadt München den Konzeptionellen Mietwohnungsbau an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet. Die ersten Pilotprojekte sind dabei bereits auf den Weg gebracht. Erfahrungswert liegen noch nicht vor und werden voraussichtlich 2018 erwartet. Nachfolgende wird das Konzept des konzeptionellen Mietwohnungsbaus erläutert. Der Text ist aus der Internetseite der Stadt München entnommen.

So funktioniert der Konzeptionelle Mietwohnungsbau

Die Stadt München will bei der Vergabe ihrer Grundstücke neue Wege gehen: Um mehr bezahlbare Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, sollen städtische Wohnbauflächen künftig zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrieben und preistreibende Bieterwettbewerbe vermieden werden.

Zusätzlich wurde das Modell des "konzeptionellen Mietwohnungsbaus" beschlossen, das zunächst in drei Pilotprojekten erprobt werden soll.

Am 24. Juli 2013 hat der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss mit Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten gefasst, um die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt zu verbessern. Ein wichtiger Baustein davon ist der "konzeptionelle Mietwohnungsbau": Im Rahmen dieses Modells werden 30 Prozent der Grund-

stücksfläche mit Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus belegt. Gleichzeitig **verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb** und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Dieser fällt niedriger aus, weil das städtische Bewertungsamt ihn unter Berücksichtigung der Bindungen ermittelt. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der im Ausschreibungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert ("Konzeptausschreibung").

Bindungen

Das Grundstück wird mit Bindungen belegt, die im Kaufvertrag festgeschrieben werden:

- Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards
- 60-jährige Bindung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verhindern
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex

Bewahrung der "Münchner Mischung"

Der "konzeptionelle Mietwohnungsbau" ist kein Förderprogramm, sondern greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Denn die "Münchner Mischung", also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, soll erhalten bleiben: In München sind deshalb 50 Prozent der städtischen Wohnbauflächen für den geförderten und 50 Prozent für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen. Von letzteren 50 Prozent werden künftig mehr als die Hälfte für den "konzeptionellen Mietwohnungsbau" zur Verfügung gestellt. Die dort entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die von Förderprogrammen wie dem "München Modell" knapp nicht mehr erfasst werden.

Zielgruppe

Der "konzeptionelle Mietwohnungsbau" steht allen Marktteilnehmern offen. Die Kombination aus der Grundstücksvergabe zum Verkehrswert und den Bindungen soll sich dämpfend auf die Grundstückspreise auswirken. Damit wird für den Bauherrn trotz Beschränkung der Miethöhe die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet.

Pilotprojekte

Weil bei dem bundesweit einzigartigen Projekt bisher Erfahrungswerte fehlen, soll das Modell zunächst in der Parkstadt Schwabing (Teilgebiet WA 6), der Messestadt Riem - Zentrum Ost und der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne erprobt werden. In diesen drei Gebieten sollen 800 bezahlbare Mietwohnungen nach diesem Modell entstehen. Als wei-

teres (viertes) Pilotprojekt hat der Stadtrat das Planungsgebiet "Carl-Wery-Straße" mit etwa 160 Wohnungen im "konzeptionellen Mietwohnungsbau" aufgenommen.

Nach Fertigstellung dieser Projekte wird das Modell überprüft und evaluiert.

Umsetzung des Modells auf Landsberg am Lech

Das Modell basierte zunächst auf der Umsetzung durch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG. Mittlerweile wurden auch Grundstücke an eine Baugenossenschaft und eine Bietergemeinschaft aus einem Mietwohnungsbausträger und einer Wohnungsgenossenschaft verkauft.

Eine Umsetzung des Modells auf Landsberg ist grundsätzlich möglich. Allerdings kommt nur eine Umsetzung durch einen Mietwohnungsbausträger bzw. einer Baugenossenschaft in Frage. Die Ausführung über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft scheidet aus Mangel an einer entsprechenden Einrichtung aus.

Die Stadt muss sich dabei bewusst sein, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken auf einen Preiswettbewerb verzichtet werden muss und stattdessen die Flächen zum aktuellen Verkehrswert verkauft werden. Dieser fällt allerdings niedriger aus, weil der Verkehrswert unter Berücksichtigung der o.g. Bindungen ermittelt werden muss und dabei Abschläge für den Verkehrswert vorgenommen werden müssen. Den Zuschlag erhält dann der Bewerber, der im Ausschreibungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert.

Das Modell sollte über eine Ausschreibung erprobt werden. Sofern die Ausführung über eine Baugenossenschaft bzw. einen Mietwohnungsbausträger nicht erfolgreich sein sollte, sollten auch Überlegungen angestellt werden, ob die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ein erfolgversprechender Schritt zur Umsetzung des konzeptionellen Mietwohnungsbau wäre.

Zu dem Modell des konzeptionellen Mietwohnungsbaus liegt auch ein Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90 Die Grünen vor. Die Grünen stellen dabei den Antrag zu prüfen, inwieweit ein Landsberger Konzept für den konzeptionellen Mietwohnungsbau realisiert werden kann. Die Prüfung könnte anhand des aktuellen städtischen Wohnungsprojekts am Wiesengrund erfolgen.

7.4 Optionsleasing

Auch hierzu liegt ein Antrag einer Stadtratsfraktion vor. Die Landsberg Mitte stellt hierbei den Antrag, die Stadtverwaltung zu beauftragen, die Möglichkeit des Optionsleasing für eine Teilfläche am Wiesengrund auszuschreiben und umzusetzen. Nähere Ausführungen zu dem Modell des Optionsleasings sind dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen. Zu dem Modell ist grundsätzlich anzumerken, dass es noch unbekannt ist. Es finden sich in der Fachliteratur und auch im Internet keine Hinweise und Informationen zu dem Modell des Optionsleasings. Der Begriff Option Leasing wird primär in der Automobilbranche verwendet. Er bezeichnet damit das Mieten eines Autos mit der Option dieses zu einem späteren Zeitpunkt erwerben zu können. Ähnlich definiert es auch die Landsberger Mitte in ihrem Antrag. Dabei soll eine Teilfläche des v.g. Grundstücks an einen Investor verkauft werden. Der andere Teil des Grundstücks soll von dem Investor mit Mietwohnungen bebaut werden, die er jedoch nur zu einem fest geschriebenen Preis für 10 Jahre an die Stadt vermietet. Die Stadt hat nach Ablauf der 10 Jahresbindung die Möglichkeit das Mietwohngebäude zu einem vorab festgelegten Preis zu kaufen.

8. **Aktuelle städtische Projekte**

Derzeit steht nur ein städtisches Projekt für den Mietwohnungsbau an. Die Stadt Landsberg am Lech befindet sich dabei im Eigentum eines Grundstücks im Bereich des Bebauungsplans „Wiesengrund“. Das Baugrundstück besitzt eine Fläche von rd. 6.000 n². Bei einer Geschossfläche für Wohnen von rd. 5.850 m² kann Wohnraum mit ca. 55 bis 60 Wohneinheiten geschaffen werden.

Nachdem von der ursprünglichen Absicht, das Grundstück für Mehrgenerationen-Wohnen, abgerückt wurde, soll es nunmehr für den sozialen Wohnungsbau vorbehalten werden. Als Umsetzungsmodelle bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- a) Die Stadt bebaut das Grundstück in eigener Regie und mit eigenen finanziellen Mitteln. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Geschossfläche von rd. 1.375 m² als gewerbliche Fläche errichtet werden muss. Insgesamt stehen somit 7.225 m² Geschossfläche oder rd. 5.780 m² Wohn- und Nutzfläche zur Bebauung an. Bei einem grob geschätzten Kostenvolumen von rd. 15 bis 17 Millionen EUR können ja nach Förderprogramm Zuschüssen in unterschiedlicher Höhe beantragt werden. Beim Kommunalen Förderprogramm beträgt der Zuschuss 30 % der förderfähigen Kosten. Die förderfähigen Kosten sind allerdings nicht gleich zu setzen mit dem v.g. Kostenvo-

lumen. Alternativ ist die Förderung im EOF-Programm (einkommensorientierte Förderung – Bayer. Wohnungsbauprogramm) möglich. Die Förderung von Mietwohnraum besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Projektträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnungsentlastung für Mieterhaushalte. Die allgemeinen Fördersätze, die technischen Anforderungen (u.a. Wohnungsgrößen) sowie das Förderverfahren sind gemäß den Wohnraumförderbestimmungen 2012 anzuwenden.

Sofern diese Umsetzungsmöglichkeit gewählt wird, muss die Kapazität im Bauamt beachtet werden. Für die Betreuung Projekts ist eine Projektleitung erforderlich. Das Projekt muss deshalb frühzeitig in den Haushalt und die Projektplanung eingestellt werden.

- b) Als zweite Möglichkeit kommt die Vergabe des Grundstücks mit der Zweckbestimmung für den Bau von Sozialwohnungen an eine Baugenossenschaft oder einen privaten Träger in Frage. Eine Ausschreibung könnte analog dem konzeptionellen Wohnungsbau in München erfolgen. Die externe Vergabe hätte für die Stadt den Vorteil, nicht selbst Mittel für den sozialen Wohnungsbau binden zu müssen. Es entstünden auch bei einer externen Trägerschaft Sozialwohnungen, die dem Markt zur Verfügung stehen würden. Von Seiten der Mieter dürfte es dabei keine Rolle spielen, ob es sich um einen kommunalen oder privaten Vermieter handelt, da die Mietpreise einheitlich festgelegt sind.

- c) Als weitere Option ist der Vorschlag der Landsberger Mitte zu werten. Erfahrungswerte über das Optionsleasing sind – wie vor erwähnt – nicht bekannt. Das Verfahren hat jedoch den Nachteil, dass nur die Hälfte der vorgesehenen Fläche mit Sozialwohnungen bebaut werden würde. Da eine große Nachfrage nach Sozialwohnungen besteht, sollte möglichst die gesamte Fläche von 6.000 m² mit Mietwohnungen bebaut werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, von dem Vorschlag, zumindest bezogen auf das Grundstück im Bereich Wiesengrund, Abstand zu nehmen. Das Verfahren kann bei späteren Grundstücksvergaben durch die Stadt erneut geprüft werden.

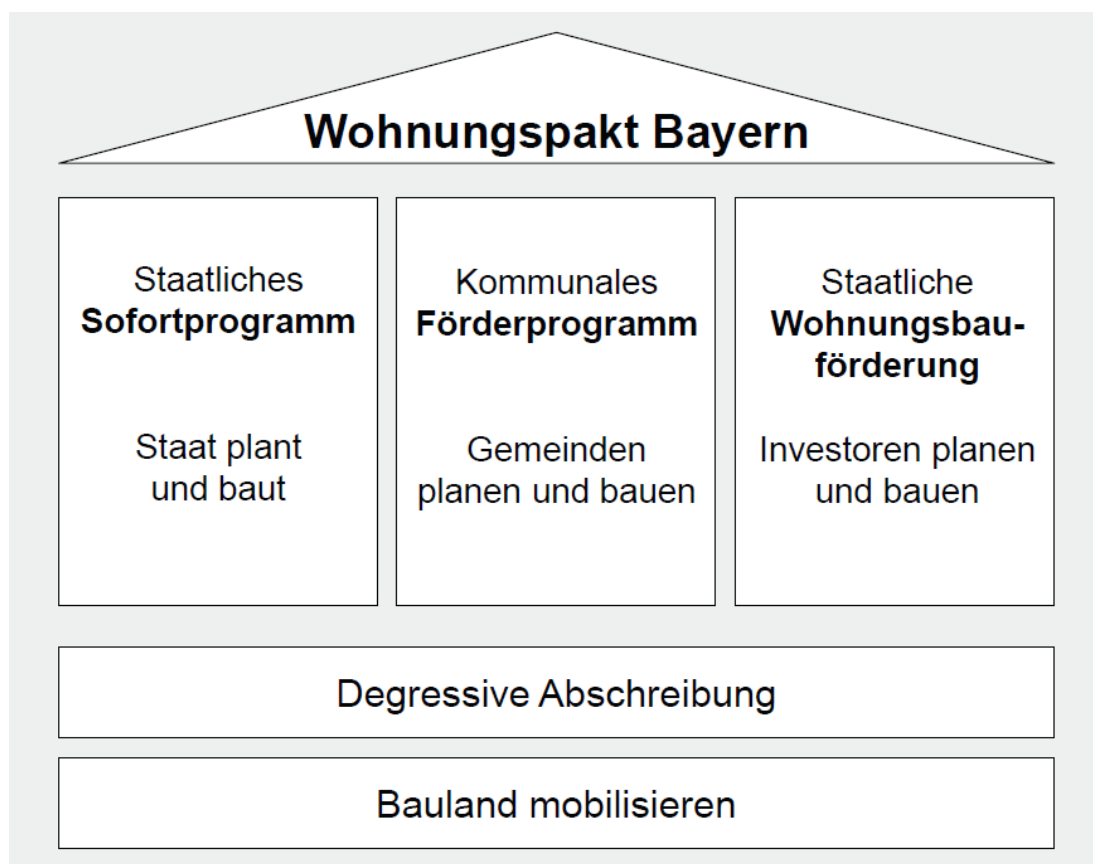
9. Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung ist grundsätzlich in die folgenden 3 Bereiche einzuteilen:

- Wohnungspaket Bayern
- Städtebauförderung (Bayer. Programm)
- Förderung von Privatpersonen

9.1 Wohnungspaket Bayern

Die Wohnraumförderung stellt sich graphisch in 3 Säulen wie folgt dar:



Die erste Säule ist für staatliche Wohnungsbaumaßnahmen vorgesehen. Es plant und baut der Staat selbst.

Die zweite Säule ist für Gemeinden vorgesehen. Die Gemeinde planen und bauen in eigener Regie. Folgende Fördergegenstände fallen unter das Programm:

Schaffung von **Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern** mittels

- Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen, selbständigen Gebäude;

- Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch unter wesentlichem Bauaufwand von Wohnraum;
- kommunaler Ersterwerb von Wohngebäuden, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude nach dem 9.10.2015 erteilt und das Gebäude noch nicht für Wohnzwecke genutzt wurde;

jeweils mit Belegungs- und Mietbindung auf die Dauer von 20 bis 25 Jahren;

Die dritte Säule ist für Investoren vorgesehen. Mit der staatlichen Wohnungsbauförderung können Sozialwohnungen durch Investoren geschaffen werden.

9.2 Städtebauförderung (Bayer. Programm)

Das Programm ist für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge vorgesehen. Die Städtebauförderung unterstützt dabei Gemeinden bei der Sanierung leerstehender Gebäude im Ortskern.

9.3 Förderungen für Privatpersonen (geförderter Wohnungsbau)

Der Staat fördert Privatpersonen bei folgenden Maßnahmen

- Bau von Wohnraum (Neubau, Gebäudeänderung und – erweiterung);
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb);
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb);

9.4 Förderung durch Stadt

Von Seiten der Stadt stehen folgende Fördermöglichkeiten zur Verfügung:

- Landsberger Modell
- Erweitertes Einheimischen Modell
- Verkauf von Grundstücken für Mietwohnungsbau

Durch den Verkauf von verbilligten Baugrundstücken bzw. einer entsprechenden Zuschussung beim Kauf von Bauloträgerobjekten fördert die Stadt Landsberg am Lech den Kauf von Grundstücken und Wohnimmobilien zur Selbstnutzung. Das begrenzte Angebot

richtet sich dabei an Einheimische, die hier leben oder arbeiten und bestimmte Einkommens- oder auch Vermögensgrenzen einhalten.

Zur Finanzierung des Mietwohnungsbaues wurden in den 1990er Jahren auch vergünstigt Grundstücke mit Belegungsbindung zu Gunsten der Stadt Landsberg am Lech verkauft.

10. Anwendung SoBoN-Richtlinie der Stadt Landsberg am Lech

Mit Beschluss des Stadtrats vom 23.09.2015 wurde die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) eingeführt. Die Richtlinie sagt aus, dass für Vorhaben im Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplans die Anforderungen der Richtlinie beachtet werden müssen. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass das Grundstück durch den neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung erfährt und dass durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt entstehen. Bei der Voraussetzung für die Anwendung der Richtlinie wird die Angemessenheit überprüft. So sind zunächst der Anfangswert eines Grundstücks und der Endwert zu ermitteln. Aus der Differenz dieser Werte wird der Bruttowertzuwachs ermittelt. Davon ausgehend erfolgt die Berechnung des Nettowertzuwachses. Dieser bestimmt sich aus dem Bruttowertzuwachs abzüglich der Lasten für die Herstellung von Erschließungsmaßnahmen, infrastrukturelle Kosten, Wertminderung für sozialen Wohnungsbau etc. Der Nettowertzuwachs muss dabei mind. 1/3 des Bruttowertzuwachses ausmachen, um die SoBoN-Richtlinie anwenden zu können.

Bisher werden in Landsberg am Lech erst zwei SoBoN-Fälle behandelt. Auf Grund der SoBoN-Regelung wird ein Investor am Heideweg vier Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichten. Ein weiterer SoBoN-Fall stellt die Bebauung am Papierbach dar. Es ist damit zu rechnen, dass rd. 120 Wohnungen im geförderten und rd. 60 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden sollen.

11. Zusammenfassende Bewertung

Ausgehend von der Bedarfsermittlung von Planwerk Nürnberg wird von 2016 bis 2033 ein Bedarf von rd. 3.700 Wohnungen für Variante 1 ermittelt. Als Einwohnerzuwachs wurden 5.760 Personen angenommen. Bei Variante 2, die als maximal Wachstum anzusehen ist, beträgt der Bedarf an Wohnungen rd. 4.900 Wohnungen bei einem Einwohnerzuwachs von rd. 8.010 Personen. Mit den Berechnungen für die Baulandaktivierung können für den

prognostizierten Zeitraum die Errichtung von rd. 3.800 Wohnungen für rd. 8.000 Personen nachgewiesen werden. Die Abweichung bezüglich der Anzahl der Einwohner zu der Berechnung von Planwerk ist unter Ziffer 4 Baulandbedarf bereits näher erläutert. Um diesen Umstand auf die Baulandaktivierung zu übertragen, müsste rückgerechnet werden. D. h. für die 3800 möglichen Wohnungen wird ein Schlüssen von 1,6 Einwohner pro Wohneinheit angesetzt. Daraus errechnet sich eine Versorgung von 6.080 Personen mit Wohnungen.

Der Bedarf für die Variante 2 kann hingegen nicht erfüllt werden. Sollte sich tatsächlich ein stärkeres Wachstum abzeichnen, müssten zusätzliche Baulandflächen aktiviert oder die Wohnungsdichte erhöht werden. Da der Bericht vorausschauend bis zum Jahr 2033 erstellt ist, muss mit Schwankungen gerechnet werden. Es ist deshalb vorgesehen, dass der Bericht jährlich zum Herbst eines jeden Jahres fortgeschrieben wird.

Bezüglich des Flächenbedarfs ist folgendes festzustellen. In Variante 1 wird ein Flächenbedarf von rd. 47,4 ha und in Variante 2 ein Bedarf von 60 ha ermittelt. Mit Baulandaktivierung (sh. Tabelle E) kann ein Bedarf von rd. 58 ha mobilisiert werden. Allerdings lässt sich dabei lediglich der Wohnungsbedarf nach Variante 1 erfüllen. Die Abweichung liegt wiederum an dem unterschiedlichen Wohnungsdichteschlüssel und dem Schlüssel Einwohner/ha. In der vorliegenden Aufstellung wurde von den bisher in Landsberg am Lech üblichen Wohnungsdichten ausgegangen. Eine leichte Nachverdichtung wurde dabei mit berücksichtigt. Aus Gründen der Lebens- und Wohnungsqualität soll von der bisherigen Wohnungsdichte nicht stärker abgewichen werden. Die Landsberger Bürger sollen sich mit ihrer Stadt weiterhin identifizieren können und die Lebensqualität der Stadt schätzen können. Eine Gettoisierung, durch den Bau von einseitigen Ballungszentren und sozialen Brennpunkten muss vermieden werden. Eine soziale Durchmischung von frei finanziertem Wohnungsbau, Mietwohnungsbau und sozialem Wohnungsbau, wie sie beispielhaft im neuen Baugebiet am Papierbach vorgesehen ist, muss oberste Priorität besitzen.

Zur Wohnraumversorgung wird auf Tabelle G verwiesen. Für den Zeitabschnitt I ist die Versorgung mit Wohnraum bei 868 möglichen Wohneinheiten ohne Ausweisung von neuen Baugebieten sehr gut gesichert. Für den Zeitabschnitt II muss das bereits vorgesehen neue Baugebiet Reischer Talweg mit einbezogen werden. Die mögliche zeitliche Abfolge der weiteren möglichen Baugebiete ist der Tabelle D1 zu entnehmen. Inwieweit diese Reihenfolgen tatsächlich genutzt werden kann muss offen bleiben. Je nach Verfügbarkeit kann sich im Laufe der Jahre eine geänderte Reihenfolge ergeben. Für eine erste Einschätzung und Realisierungsabsicht sind die Vorgaben jedoch aussagekräftig.

Die Ortsteile von Landsberg am Lech kommen in dem vorliegenden Bericht für Baulandaktivierungen nur in einem Fall in Erpfting vor. Hier wurde vor Jahren ein Aufstellungsbeschluss für die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens gefasst. Die Baulandaktivierung sollte grundsätzlich möglichst auf die Kernstadt, also die Gemarkung Landsberg, beschränkt werden. In der Kernstadt finden sich alle infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sporthallen, Einkaufsmöglichkeiten etc. Um längere Fahrbeziehungen zu vermeiden, ist es deshalb ein erklärtes städtebauliches Ziel, neues Bauland nur im Bereich der Kernstadt auszuweisen. Zur Erhaltung und Vitalisierung der Ortsteile bietet sich die Umnutzung von aufgelassenen landwirtschaftlichen Anwesen an. Die Umnutzung der Anwesen schlägt sich in der Baulandaktivierung in der Tabelle C „Nachverdichtungen“ nieder.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 01.09.2016

Referat 42