

An Herrn
Oberbürgermeister Staab
Rathaus

78315 Radolfzell

Fraktionsvorsitzender
Siegfried Lehmann
Jahnstr. 7
78315 Radolfzell

Tel.: 07732-972443 Fax: 07732-972444
Mail: Siegfried.Lehmann@web.de

Radolfzell, 15.12.2017

Antrag zum Haushaltsplan-Entwurf 2018/19

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Staab,

zum vorgelegten Haushaltsplan-Entwurf stellt die Fraktion der Freien Grünen Liste den folgenden Antrag zur Vorbereitung und Einrichtung eines Flächen- und Wohnraum-Managements für Radolfzell:

Antrag:

- a) Für die Erstellung und Durchführung eines Flächen- und Wohnraum-Managements für Radolfzell durch ein geeignetes Fachbüro werden 30.000€ mit einem Sperrvermerk im HH-Jahr 2018 eingestellt und ein Förderantrag beim Wirtschaftsministerium zur Aufnahme in das Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für die Förderperiode 2018 gestellt.
- b) Durch Stellenumschichtung in der Liegenschaftsverwaltung wird im HH-Jahr 2018 unbefristet eine halbe Stelle für den Arbeitsbereich Flächen- und Wohnraum-Management geschaffen. Die Förderung dieser halben Stelle wird ebenfalls in dem zu stellenden Förderantrag zur Aufnahme in das Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ beantragt.

Begründung:

Die Bereitstellung von neuen Flächen für Wohnen und Gewerbe gestaltet sich immer schwieriger und erfordert einen immer größeren Flächenbedarf, der bisher vorwiegend über neue Baugebiete in den Ortsrandlagen der Kernstadt und der Ortsteile gespeist wird. Hinzu kommt, dass Radolfzell schon in den letzten Jahrzehnten in mehreren Schüben in erheblichem Umfang gewachsen ist. In einigen Wohnquartieren ist mittlerweile der Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner sehr hoch und bei der Bausubstanz ist häufig ein deutlicher Modernisierungsrückstand festzustellen. Ebenso gibt es in den bereits vorhandenen Gewerbegebieten in nicht unerheblichem Maße Leerstand, nicht genutzte Baulücken und Fehlnutzungen.

Ein weiteres Wachsen an den Rändern der Stadt würde auch in Radolfzell zu den schon anderorts bekannten Entwicklungen führen:

- die Altstadt verliert durch die immer größere Entfernung der neuen Wohngebiete zum Zentrum an Bedeutung,
- die nach dem Krieg neu gebauten Wohnquartiere verlieren an Attraktivität, die Immobilien an Wert,
- die Kosten für Infrastruktur durch weitere Straßen- und Leitungsnetze steigen auch bei relativ gering zunehmender Bevölkerungszahl erheblich an,
- die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Stadt ist insbesondere für Ältere und Familien ohne eigenes Fahrzeug auf Grund der Entfernungen Neubaugebieten am Stadtrand nur eingeschränkt möglich.

Ein Wohnraum- und Flächenmanagement soll solchen Entwicklungen entgegenwirken. Seine wichtigsten Ziele für Radolfzell sind:

- Schaffung einer angepassten Wohnraumentwicklung in der Altstadt und in den altstadtnahen Randlagen mit dem Ziel, dort wieder mehr Leben und Kaufkraft zu etablieren,
- systematische Entwicklung ältere Wohnquartiere und bestehender Gewerbequartiere,
- die Erhaltung bzw. Steigerung der Grundstückswerte im bebauten Stadtgebiet;
- behutsame Nachverdichtung und sparsamer Umgang mit der Ressource Boden,
- Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum auch in den bestehenden Wohnquartieren der Stadt,
- den Zwang zu mindern, neue Baugebiete an den Rändern von Kernstadt und Stadtteilen ausweisen zu müssen,
- Begrenzung der Ausgaben für Infrastruktur (Straßenneubau und Straßeninstandhaltung, öffentlicher Nahverkehr, Stadtwerke ...).

Die zentralen Aktivitäten des kommunalen Flächenressourcen-Managements sind:

- eine aktuelle Flächen- und Nutzungsdokumentation aufzustellen,
- vorhandene Baulücken für zu aktivieren,
- leerstehende Bausubstanz wieder zu nutzen,
- vorhandene Baugebiete nach zu verdichten.

Warum müssen wir jetzt mit dem kommunalen Flächenressourcen-Management beginnen?

Neubaugebiete sind eine Investition, die mehrere Generationen tragen müssen. Die aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes sehen für Baden-Württemberg den Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2023 (+2,1% bezogen auf 2016) und für Radolfzell im Jahr 2025 (+4,3% bezogen auf 2016) und damit eine weitere maximale Zunahme der Bevölkerung in Radolfzell um lediglich ca. 1000 bis 1500 Einwohner. In der Folge ist auf Grund der demografischen Entwicklung mit einem Rückgang zu rechnen. Damit wird dann in Radolfzell wieder vermehrt Wohnraum frei. Die Folge ist ein Wertverlust für Hausbesitzer (Altersvorsorge) und ein sehr hoher Instandhaltungsaufwand für die vorhandene Infrastruktur der Stadt. Es muss daher vermieden werden, die Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich der Stadt für Wohnen und Gewerbe nur aus kurzfristigen Erwägungen zu forcieren, ohne die längerfristigen Konsequenzen zu berücksichtigen.

Wohnraum- und Flächenmanagement als förderfähiges Instrument für Radolfzell

Radolfzell braucht ein Flächen- und Wohnraummanagement, um dem weiteren Flächenverbrauch aktiv gegenzusteuern. Der demographische Wandel, aber auch der Schutz der Ressource „Boden“, gebietet es, vorrangig Baulücken, freie Baugrundstücke und leerstehende Bausubstanz in den Ortslagen sinnvoll zu nutzen.

Wenn das Siedlungsgefüge der Stadt nicht dauerhaft beschädigt werden soll, muss anstelle der Ausweisung neuer Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ eine nachhaltige Siedlungsentwicklung forciert betrieben werden. Diese beruht auf Innenentwicklung, Konsolidierung und qualitätsvoller Aufwertung des Stadtkerns und der bestehenden Siedlungsquartiere in den Ortsteilen. Um die Siedlungsentwicklung zukünftig konkret nach „innen“ lenken zu können, soll ein neues Informationssystem aufgebaut werden: ein Gebäude- und Flächenkataster. Ziel ist, mit diesem Instrument künftig die Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen dynamisch zu steuern. Dafür müssen Art und Umfang der Innenentwicklungspotenziale ermittelt werden.

Im ersten Schritt werden parzellenscharf Stammdaten über Baulücken, Gebäudeleerstände und untergenutzte Grundstücke erhoben und verwaltet. Diese Daten stehen dann zur Bearbeitung zur Verfügung und bilden den Grundstock für die Flächenmanagement-Datenbank.

Im zweiten Schritt muss auf dieser Grundlage eine Vor-Ort-Aufnahme und die Bewertung von Baulücken, Freiflächen und leerstehenden Gebäuden (Wohnen und Gewerbe) erfolgen. Um die Palette von Nutzungsmöglichkeiten beurteilen und die städtebauliche Eignung der Objekte quantitativ einordnen zu können, ist eine qualitative Beurteilung von Baulücken, leerstehender Bausubstanz und untergenutzter Grundstücke in den Stadtteilen vorzunehmen.

Das Baden-Württembergische Wirtschaftsministerium fördert mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ Maßnahmen zur Mobilisierung von möglichst vielen öffentlichen und privaten Flächen, um damit die Ausweisung von neuen Baugebieten zu reduzieren und den zusätzlichen Flächenverbrauch in den Gemeinden zu begrenzen.

Gefördert werden mit dem Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unter anderem:

Vorbereitende Untersuchungen, Planung:

- *Qualitätsvolle Innenentwicklungskonzepte (auf Innenentwicklung ausgerichtete kommunale Gesamtkonzeptionen der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungsplanung) unter Berücksichtigung charakteristischer, ortsbildprägender Strukturen;*
- *Quartierskonzepte mit flächeneffizienter Ausrichtung;*
- *Untersuchungen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) und zur künftig benötigten Infrastruktur;*
- *Untersuchungen zu sachgerechter Nutzungsmischung mit dem Ziel der Aufwertung innerörtlicher Bereiche;*
- *Definition und Gestaltung von Ortseingängen und Siedlungsrändern.*
- *Kommunaler Flächenmanager / kommunale Flächenmanagerin zur Aktivierung innerörtlicher Flächen für Wohnzwecke*
- *Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin, der/die als Unterstützung der Verwaltung Prozesse der Innenentwicklung für Wohnzwecke aktiv begleitet und vorantreibt.*

Konzepte zur Aktivierung und Aufwertung von Flächen

- *Schaffung von qualitativem, bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Generationen und Bevölkerungsgruppen auch mit dem Ziel der Integration;*
- *Aktivierung von Brachen und Baulücken, nachhaltige Steigerung der Attraktivität des vorhandenen Siedlungsbestands;*
- *Schaffung von Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen, räumliche Verknüpfung von Wohn- und Arbeitswelt, umweltgerechte Verkehrserschließung, Verkehrsvermeidung;*
- *Schaffung von Mehrfachnutzen durch gut erreichbare Nah- und Grundversorgung, Verknüpfung mit effizienter Energieversorgung sowie mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien;*
- *Qualifizierung des öffentlichen Raums, Durchgrünung, ökologische Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich;*
- *Aufwertung von Bereichen, die durch ihr Umfeld, (z. B. Verkehrsbelastung, Leerstände) benachteiligt sind;*
- *neue und innovative Finanzierungs- und Beteiligungsmodelle für das Bauen in gemischt genutzten Quartieren;*
- *Konzepte zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete unter dem Aspekt der Mobilisierung von Flächenpotenzialen ohne Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (z. B. Konzepte, die untergenutzte oder teilweise fehlgenutzte Gewerbeflächen marktgängig machen sollen).*

Kommunaler Flächenmanager / kommunale Flächenmanagerin zur Aktivierung innerörtlicher Flächen für Wohnzwecke

- *Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin, der/die als Unterstützung der Verwaltung Prozesse der Innenentwicklung für Wohnzwecke aktiv begleitet und vorantreibt. Der kommunale Flächenmanager/ die kommunale Flächenmanagerin kann auch in Kooperation mehrerer Gemeinden einer Raumschaft zum gemeinsamen Einsatz kommen.*

Das Wohnraum- und Flächenmanagement ist ein unerlässlicher Bestandteil einer nachhaltigen und datenbasierten Stadtentwicklung. Die Einrichtung einer halben Stelle für den Arbeitsbereich Flächen- und Wohnraum-Management dient nicht nur im ökologischen und sozialen Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, sondern hat zudem für die Stadt auch ganz klare ökonomische Vorteile.

Mit freundlichen Grüßen



Siegfried Lehmann