



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-71/2018</b>	
Fachbereich	
Federführendes Amt	Hauptamt
Datum	22.05.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	05.06.2018	beschließend

### **Betreff:**

**Antrag der SPD Fraktion: Stadtentwicklungsplan "Wohnen 2031 in Lorch"**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Magistrat damit zu beauftragen einen Stadtentwicklungsplan mit dem Fokus auf „Wohnen in Lorch 2031“ zu entwickeln der folgende Punkte berücksichtigt und der Versammlung halbjährlich zur Kenntnis zu geben ist.

1. Der Magistrat soll hierzu Kontakt mit der Stelle für Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rheingau-Taunus-Kreises aufnehmen und sich im Rahmen der „Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rheingau-Taunus-Kreis“ aktiv beteiligen.
2. Weiter soll der Magistrat in Kontakt mit der KWB und der Lorcher Wohnbaugenossenschaft treten und prüfen, in wie weit sich Bestandsimmobilien durch Ankauf über die Wohnbaugenossenschaft zur Schaffung von Mietwohnraum im Lorcher Kerngebiet ertüchtigen lassen und durch welche Mittel und in welcher Höhe dies gefördert werden kann.
3. Weiter soll der Magistrat prüfen, bis zu welchem Volumen der Ankauf von Bestandsimmobilien als Kapitalerhöhung der Stadt Lorch bei der KWB eingebracht werden könnte.
4. Weiter soll mit der Wohnbaugenossenschaft und der KWB die Möglichkeit zum Ankauf von Bestandsimmobilien und der geförderten Sanierung zu barrierefreien Wohneinrichtungen geprüft werden.
5. Der Magistrat soll bis zur nächsten Stadtverordnetenversammlung aufzeigen, welche Baugrundstücke innerhalb der Stadt Lorch am Rhein im Rahmen einer Abrundungssatzung ausgewiesen werden könnten, mit dem Ziel trotz der Einschränkung zur Ausweisung neuer Baugebiete durch die Teilnahme am IKEK Förderprogramm, attraktive Baugrundstücke zu entwickeln und bestehende Baugebiete abzurunden. Es sollen explizit alle Lorcher Stadtteile dahingehend geprüft werden.
6. Nach Befreiung der Stadt Lorch am Rhein aus dem „Schutzschirm“ des Landes Hessen sollen in Lorch nur noch solche Grundstücke als Baugrundstücke neu ausgewiesen werden, die sich im Eigentum der Stadt Lorch am Rhein befinden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Sachdarstellung:**

Gemäß der zu Grunde liegenden Daten der „Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rheingau-Taunus-Kreis“, welche der Kreistag auf seiner Sitzung am 08.05.2018 zur Kenntnis nahm, ergibt sich für die SPD Fraktion Handlungsbedarf:

Entgegen des ausgewiesenen Trends einer positiv prognostizierten Einwohnerentwicklung im Rheingau-Taunus-Kreis von +2,2% bis 2030 wird der bereits 2011 ausgewiesene Negativtrend für Lorch bestätigt. Die Bevölkerungsprognose (S.10 Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rheingau-Taunus-Kreis) weist für Lorch einen negativen Zuwachs von 7% aus, womit Lorch die schlechteste Prognose aller RTK-Kommunen ausgewiesen wird.

Zudem zu betrachten ist, dass Lorch aktuell bereits kreisweit die geringsten Einwohnerzahlen ausweisen

kann und bereits heute nach Bericht des Bürgermeisters Helbing 1/3 der Einwohner über 60 Jahre alt ist, sind dies Fakten, die uns als Stadtverordnetenversammlung dazu anhalten, bereits heute Maßnahmen zu ergreifen, wollen wir diese negative Prognose für 2030 nicht einfach auf uns zukommen lassen.

Die SPD Fraktion hat hierzu folgende Überlegungen in einer SWOT-Auflistung zusammengefasst die uns zur Erstellung des vorliegenden Antrags geführt hat. Folgend sind nur die Kernelemente aufgelistet:

#### Stärken:

- Wir haben eine herrliche Landschaft, gute Handwerksbetriebe vor Ort, eine Gleisverbindung nach Wiesbaden, Kindergärten und eine Grundschule vor Ort, Verbindungen zu weiterführenden Schulen sind ausbaufähig aber gegeben. Ein Einkaufsmarkt, ein Modenhaus, zwei Bäckereien, Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Postfiliale und zahlreiche gastronomische Angebote sind in Lorch beheimatet.
- Wir haben noch potentielle Premium-Ausbaugebiete wie den Binger Weg 2.

#### Schwächen:

- Viele Häuser in denen früher mehr als vier Personen lebten, sind heute von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt.
- Viele Häuser stehen leer oder werden in geraumer Zeit (siehe als Ableitung die Statistiken zur Demographischen Entwicklung) frei werden. Oft haben die Nachkommen der Bewohner bereits ihren eigenen Wohnbedarf gedeckt, sodass die Häuser auf dem freien Markt angeboten werden.
- Viele Wohnhäuser die ausreichend Wohnraum bieten werden als Ferienwohnungen verwendet und stehen somit nicht für potentielle Neu-Lorcher oder Familien zur Verfügung.
- Freie Mietwohnungen sind Mangelware. Das zeigen die nicht vorhandenen statistischen Werte für Lorch in diesem Sektor aus den Erhebungen des Kreises aber auch die empirische Betrachtung im Internet die zum 11.05.2018 kein Mietwohnungsangebot in der Lorcher Kernstadt auswies.
- Die eingeschränkte Mobilität junger Menschen vor Ort, sowie die ca. 50 Minuten Fahrt mit dem Auto oder der Bahn bis nach Wiesbaden.

#### Chancen:

- Lorch bietet ein weitreichendes Angebot an natürlichen Naherholungsangeboten, welches auch durch gezielte Stadtentwicklung, Vereinsförderung und ehrenamtliche Leistungen, sowie Maßnahmen zur BUGA 2031 erweitert werden kann.
- Wenn wir gezielt die im oberen Rheingau bestehenden Wohnflächenbedarfe (S. 8 SzSpWiRTK) für Vier-Personen-Haushalte mit einer Wohnungsfläche von 100m<sup>2</sup> zu Nettokaltmieten deutlich unter 8,20 €/m<sup>2</sup> anbieten können, kann es uns gelingen junge Familien nach Lorch zu holen. Sofern diese Wohnungen/Mietshäuser auch einem aktuellen, modernen Charakter entsprechen.
- Auch Familien mit niedrigem Einkommen die gerne pflegebedürftige Familienmitglieder Zuhause betreuen möchten, können so in Lorch ausreichend bezahlbaren Wohnraum finden.
- Dies würde dem förderfähigen Gedanken der Errichtung von Mehrgenerationenhäusern zutragen.

#### Risiken:

- Die Stadt verfügt in den kommenden beiden Haushalten nicht über die Kompetenz Neubaugebiete auszuweisen.
- Bei Ankauf von potentiellen Baugrundstücken durch die Stadt bestünde die Möglichkeit für diese keine Abnehmer zu finden.

Bei Betrachtung der hier aufgezeigten Skizze einer SWAT-Analyse wird deutlich, dass die Stadt in der aktuellen Situation Chancen hat, das prognostizierte Szenario zu mindern und attraktiven, bezahlbaren Wohnraum in Lorch zu schaffen. Zudem kann das Risiko für die Stadt dadurch minimiert werden, dass zunächst Investitionen durch Dritte getätigt werden (Lorcher Wohnbaugenossenschaft) oder Investitionen zur Kapitalerhöhung genutzt werden (KWB). Als IKEK Kommune können wir ohnehin aktuell keine neuen Baugebiete ausweisen, daher kann das Risiko mögliche Grundstücksankäufe zu tätigen und diese dann als Baugrund nicht veräußern zu können aktuell nicht greifen.

Ein solcher Entwicklungsplan stünde den Forderungen der Hessischen Landesregierung und ihrer Schutzschirmbestimmungen in vielen Punkten zuwider, wäre aber der langfristig richtige Ansatz um junge Familien nach Lorch zu locken und Lorchs Eigenständigkeit zu stärken.

#### Anlage(n):

1. 2018-06-05-Antrag-SPD\_Stadtentwicklungsplan Wohnen 2031