

BÜRGERINITIATIVE

LANDAUER

BAUEN ZUKUNFT

InWIS, NixWIS,

LANDAU – QUO VADIS ?

InWIS, NixWIS, LANDAU – QUO VADIS ?

Seit der Veröffentlichung der sogenannten InWIS-Studie haben wir uns intensiv mit dem Gutachten, seiner Herleitung, seinen Begründungen und – darauf aufbauend – mit der Schlussfolgerung der Stadt beschäftigt, Flächen für ein bis zu 100 Hektar großes Neubaugebiet für bis zu 1250 Wohneinheiten untersuchen zu lassen. In zahllosen Stunden haben wir den Text der Studie gelesen, besprochen und analysiert. Insgesamt wurden weit über 200 (letzte Zählung 241) Passagen markiert und kommentiert, die falsch, widersprüchlich, spekulativ und einseitig interpretiert sind.

Das InWIS-Dokument stellt weder eine Studie noch ein Konzept dar – bestenfalls eine Ansammlung von zielgerichteten (nicht immer richtigen) Darstellungen von Sachverhalten und einer Ergebnisfindung ohne einer plausiblen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Auf Basis dieses Dokuments im Rahmen des Projekts „Landau baut Zukunft“ die vorbereitende Untersuchung des betroffenen 100 Hektar großen Gebietes einzuleiten, war schlichtweg verantwortungslos. Der Stadtspitze war definitiv nicht bewusst, wie sich – allein durch die Ankündigung der Untersuchungen – die Zukunftsperspektiven der betroffenen Winzer und Agrarbetriebe verändern würden. Den §165 BauGB anzuwenden, hat noch mehr Unsicherheit verbreitet. Die Auswirkungen spüren die Betriebe heute schon. Wir bezweifeln stark, dass diese, wie von OB Hirsch in der Stadtratssitzung vom 01. März 2016 behauptet, jemals rückgängig gemacht werden können.

In der Initiative „Landau baut Zukunft“ geht es nicht nur um ein Paket von operativen Maßnahmen und Verwaltungsschritten. Es geht vielmehr um die Frage, wie und wo sich Landau in den kommenden fünfzehn Jahren weiterentwickeln soll:

- Wie groß soll Landau-Stadt absolut und im Vergleich zu seinen Stadtdörfern werden?
- Soll die Kernstadt noch mehr mit den Stadtdörfern in einen innerstädtischen Wettbewerb treten, als ohnehin schon geschehen?
- Wie soll sich Landau als Gemeinde gegenüber den umgebenden Regionen von Herxheim, Offenbach bis Leinsweiler, Ilbesheim usw. positionieren?
- Soll die Bedeutung Landauer Traditionen wie der Weinbau zugunsten von Wachstumsstrategien geopfert werden?
- An welchen ökologischen Leitlinien wollen sich die Landauer orientieren, um weiteren Flächenfraß zu vermeiden?

Dies alles sind Fragen, die eine Beteiligung der Landauer Bürgerinnen und Bürger erfordern, **bevor** Festlegungen über benötigten neuen Wohnraum und eine Auswahl potentiell betroffener Gebiete erfolgen dürfen.

Der Initiative „Landau baut Zukunft“ liegt deshalb ein systemischer Fehler zugrunde. Die Stadtspitze will aus Gründen, die sie – so wirkt es – nicht offen äußert, bauen lassen, und zwar da, wo Landau mit am schönsten ist. Deshalb hat sie sich eine gefällige Studie gesucht und begründet auf dieser ihr massives, undemokratisches Vorgehen.

So erreichen einige Interessensgruppen, die wirtschaftlich von diesem Projekt profitieren, ihre Ziele.

Eine Bürgerbeteiligung zur Frage, wie und wo Landau in Zukunft bauen soll, stellt ein offensichtliches Risiko für die Umsetzung dieser Ziele dar. Um dieses Risiko zu umgehen, wurde der eingeschlagene Weg gewählt: Fakten schaffen und den Bedarf generieren, der dann alles Weitere regelt. So hat es die Stadtspitze offenbar vorgesehen.

Es ist Aufgabe des Stadtrats, der Stadtverwaltung die politischen Richtlinien zu geben, nach denen die Stadt sich weiterentwickeln soll. Der Stadtrat ist gewählt von den Landauer Bürgerinnen und Bürgern und hat das Mandat, deren Interessen zu vertreten.

Es ist nach unserer Meinung unabdingbar, dass der Stadtrat bei nächstmöglicher Gelegenheit einen Beschluss herleitet,

1. die vorbereitenden Untersuchungen einzustellen
2. die voreilige Festlegung auf Baugebiete aufzuheben, um dann eine echte Bürgerbeteiligung zu den oben genannten Fragen ins Leben zu rufen
3. und mit dem Wissen und Einverständnis der Mehrheit der Landauer Bürgerrinnen und Bürgern geeignete Bau- und Wohnraumschaffungsmaßnahmen zu wählen, die im Einklang mit Interessen der Landauer Bürger stehen.

Die Bürgerinitiative LANDAUER bauen ZUKUNFT wird bei dieser Form der Bürgerbeteiligung gerne mit den Fraktionen des Stadtrats zusammenarbeiten.

DIE KOMMENTIERTE INWIS-STUDIE ZUM HERUNTERLADEN:

Die komplette, kommentierte Studie diesem Dokument beizufügen, erscheint uns angesichts der 131 Seiten fragwürdigen Inhalts als keine gute Verwendung von Papier- und Drucker-Ressourcen. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger können sich jedoch die kommentierte Fassung der Studie im Internet herunterladen:

www.landauer-zukunft.de/page=inwis-kommentiert

Nutzen Sie dieses Internetportal auch, um sich zu informieren und mit uns in den Dialog zu treten. Wir freuen uns über alle, die mitmachen wollen und uns unterstützen. Wir stellen uns auch allen, die in der Diskussion eine andere Meinung vertreten und unsere Ziele und Argumente nicht teilen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DER InWIS-STUDIE

Die InWIS-Studie ist kein unabhängiges Gutachten, das geeignet wäre, tatsächlichen Wohnraumbedarf zu ermitteln. Das eigentliche Ziel der Studie ist, die maximale Zahl an Neubauprojekten darzustellen, was insbesondere die Interessen der Investoren und Lobbyisten bedient, die an der Studie beteiligt waren. Möglichkeiten, Bodenressourcen zu schonen und Flächenverbrauch zu minimieren, so wie es das BauGB verlangt, werden konsequent ignoriert. Deshalb kann die Initiative „Landau baut Zukunft“ auch nicht das Allgemeinwohl für sich beanspruchen, dem das Projekt den Initiatoren zufolge dienen soll.

Die Studie enthält zahlreiche Widersprüche, Fehler und Ungereimtheiten und stellt – bei um 6,2% schrumpfender eigener Bevölkerung – eine Zuwachsprognose von 9,5% Haushalten auf, die es in der Geschichte der Stadt in einem vergleichbaren Zeitraum noch nicht gegeben hat. Einmaleffekte im Zuwachs durch Konversionen werden in der Studie als langfristige Trends fortgeschrieben.

Zu Unrecht wird Landau als Schwarmstadt mit einem bereits langjährigen Einwohnerzuwachs dargestellt. Letzteres ist faktisch falsch, denn tatsächlichen Zuwachs gibt es erst seit 2013. Da die Stadt überregional unbekannt und völlig unbedeutend ist, erwächst der Zugewinn nur aus der unmittelbaren Umgebung, so dass es sich bei Landau – nach der Definition von Empirica – um eine sogenannte „unechte Schwarmstadt“ handelt, deren Zuwachs erlischt, sobald das Umland ausgeblutet ist.

Die Zuwachsprognose der Studie beruht im Wesentlichen auf der Annahme, dass Studierende der Landauer Universität (70% weiblich) in Zukunft verstärkt hierbleiben, Familien gründen und damit zu potentiellen Häuserbauern werden. Diese These zieht sich wie ein roter Faden durch das ganze Gutachten, ohne zu berücksichtigen, dass Studierende nach ihrem Abschluss zunächst eine Arbeitsstelle benötigen, bevor sie Wohnraum brauchen. Für Grund- und Sonderschullehrerinnen, Psychologen und Umweltwissenschaftler ist das Jobangebot in Landau offenkundig sehr übersichtlich.

Ignoriert wird der von **allen** Prognosen – einschließlich InWIS – erwartete dramatische Rückgang der Landauer Bevölkerung ab 2030, worauf die Stadt selbst auf ihrem eigenen Geo-Portal hinweist. Im Jahr 2060 rechnet man landesweit mit einem Rückgang um 20%, was dem Niveau von 1952 entspricht. Mit der heutigen Bautätigkeit produziert man also die Leerstände der Zukunft. Den Nachhaltigkeitsgedanken sucht man bei der Planung vergebens.

Nachhaltigkeit vermissen lassen auch die nicht beachteten 1265 Remanenz-Adressen (Stand Sept. 2015), die bei der Wohnraumplanung außen vor bleiben. Wenn Wohneinheiten alleinstehender über 70jähriger, wie InWIS argumentiert, später von Angehörigen übernommen werden, wird de facto woanders Wohnraum frei, so dass in jedem Fall neuer Wohnraum entsteht. Bei der Zahl von 1265 Remanenz-Adressen lässt sich Wohnraum für mindestens 2500 Personen kalkulieren. InWIS empfiehlt stattdessen den Neubau von 1177 Einfamilienhäusern.

Völlig außer Acht lässt die Studie die aktuelle Bautätigkeit in Landau, die die Empfehlungen von InWIS um ein Vielfaches übertrifft. Die empfohlenen 820 Wohnungen bis zum Jahr 2020 (164 Wohnungen pro Jahr) hat Landau in diesem Jahr allein mit den 900 Wohnungen auf dem LGS-Gelände überschritten. Zusammen mit den Gebäuden im Philosophengarten (141 Wohnungen), den Geschossbauten am Bahngelände und diverser anderer Großprojekte kann der von InWIS bis zum Jahr 2030 prognostizierte Einwohnerzuwachs von 2344 Personen (5,2%) bereits im nächsten Jahr bedient werden. Für die Initiatoren wäre damit der „Beweis“ erbracht, dass Landau extreme Wachstumszahlen vorweisen kann, die weitere großflächige Betonierungsmaßnahmen erfordern. Die ausgewiesenen Untersuchungsflächen werden also schnellstmöglich als Baugebiete benötigt.

Hier wird offensichtlich, dass es nicht um tatsächlichen Bedarf geht sondern um das Ziel, Landau zu einer anderen, viel größeren Stadt zu machen – auf Kosten der eigenen Bevölkerung.

Offensichtlich ist, dass der Stadtrat, dem gar nicht die Möglichkeit eingeräumt wurde, sich mit der Studie in erforderlicher Weise auseinanderzusetzen, zu einer übereilten Entscheidung gedrängt worden ist, die mit einem umfassenden Wissen möglicherweise so nicht getroffen worden wäre. Deshalb ist die logische Schlussfolgerung, dass die Stadtpitze ihr Mandat einer neuerlichen Prüfung unterzieht.

BÜRGERINITIATIVE

LANDAUER

BAUEN ZUKUNFT

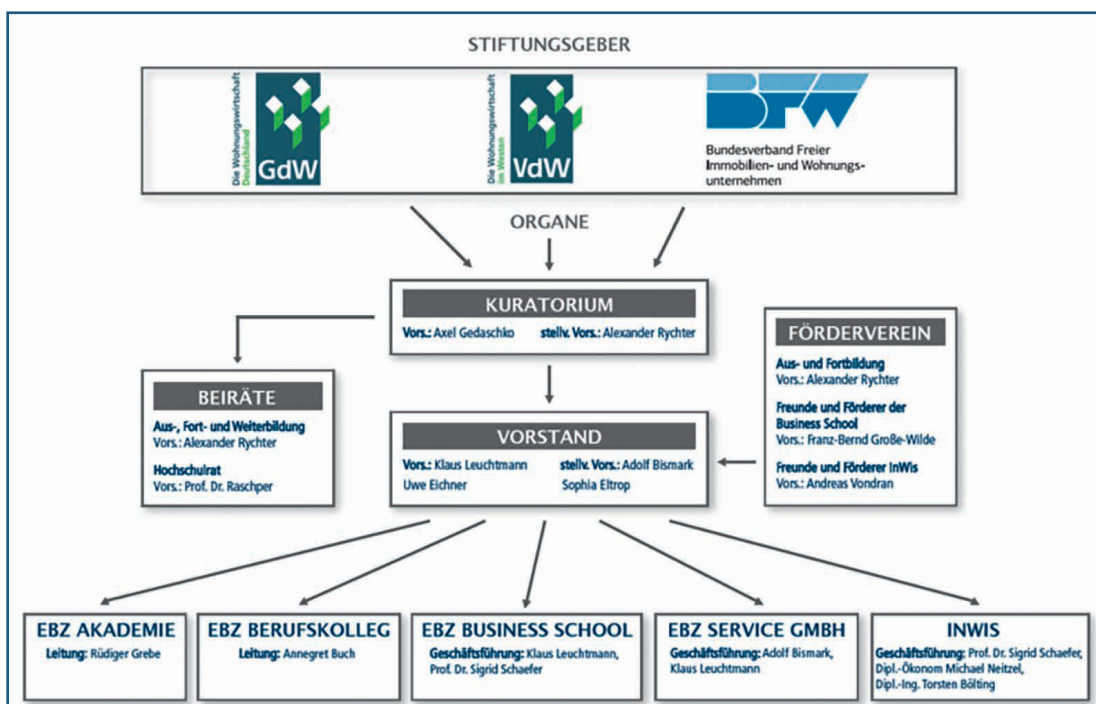
ÜBER InWIS

In der Begründung der Antragsvorlage zur Sitzung am 1. März 2016 wird die InWIS wie folgt vorgestellt:

... Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) ...

Die Begrifflichkeit suggeriert, dass es sich bei InWIS um ein Institut der „European Business School“ und der Ruhr-Universität Bochum handelt, also um eine wissenschaftliche Einrichtung, die einen gemeinnützigen Bildungsauftrag hat.

Diese Darstellung ist falsch und aus unserer Sicht eine bewusste Irreführung der Mitglieder des Stadtrats mit dem Ziel, die Aussagen des Dokuments fachlich und politisch als ausgewogen und neutral zu positionieren.



Quelle: www.e-b-z.de

In Wirklichkeit ist das InWIS-Institut, das mit der Studie beauftragt wurde, eine gewöhnliche Beratungsfirma – die InWIS Forschung & Beratung GmbH – die die ungeschützte Bezeichnung „Institut“ lediglich im Namen trägt.

Neben der InWIS Forschung & Beratung GmbH gibt es eine zweite Firma, die Schwesterfirma InWIS GmbH, die als gemeinnützige Gesellschaft ein Bestandteil der EBZ ist.

Die EBZ ist das „Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“. Diese EBZ wiederum beschreibt sich auf seiner Website wie folgt: „Wir sind eine gemeinnützige Stiftung unter der Trägerschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen.“ Die EBZ bezeichnet sich außerdem als „der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche.“¹

Einen Zusammenhang mit der Ruhr-Universität Bochum gibt es nur insoweit, als dass die InWIS GmbH – und nicht die beauftragte InWIS Forschung & Beratung GmbH – ursprünglich als ein außeruniversitäres Institut (ein sogenanntes „An-Institut“²) an der Fakultät für Sozialwissenschaften der Ruhr-Universität Bochum gegründet wurde.

Wir sind überzeugt, dass es sich bei dem beauftragten Unternehmen nicht, wie vorgegeben, um ein unabhängiges wissenschaftliches Institut, sondern um eine typische GmbH der freien Wirtschaft handelt, die – finanziert über ihre Gesellschafter aus der Wohnungs- und Immobilienbranche – Lobby-Arbeit für diese Interessensverbände über ihre vermarkteten Studien- und Konzeptpapiere betreibt.

Wir glauben, dass die falsche Darstellung der Beziehung zur Ruhr-Universität Bochum und der Rolle als Institut einer wissenschaftlichen Einrichtungen einige Stadträte veranlasst hat, den Darstellungen und Spekulationen von InWIS blind zu vertrauen, anstatt eine angebrachte Skepsis gegenüber den Wachstumsprognosen und -bedarfsbeschreibungen des Dokuments einzunehmen.

Wir meinen, dass die Abstimmung am 1. März unter Wahrnehmung falscher Tatsachen erfolgt ist und anders ausgegangen wäre, wenn den Mitgliedern des Stadtrats die Rolle der InWIS umfassender dargestellt und mehr Zeit zum Studium des Dokuments gewährt worden wäre.

¹ <http://www.e-b-z.de>

² Ein An-Institut ist eine organisatorisch sowie rechtlich eigenständige Forschungseinrichtung, die einer deutschen Hochschule angegliedert ist. Es hat eine private Rechtsform, zum Beispiel als GmbH.

Bürgerinitiative LANDAUER bauen ZUKUNFT

Tel. 06341 / 9333094 (Anrufbeantworter)

E-Mail: presse@landauer-zukunft.de

Internet: www.landauer-zukunft.de