



Informationsvorlage 610/540/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.12.2018	Aktenzeichen: 61_20/610-St16	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	14.01.2019	Vorberatung N
Bauausschuss	29.01.2019	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Anträge der Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 18. bzw. 23. September 2018 zur Erhöhung der Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau; Stellungnahme der Verwaltung

Information:

Ausgangslage

Es ist ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Landau, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Aus diesem Grund wird der Versorgungssicherheit der Landauer Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum in Rat und Verwaltung eine hohe Bedeutung beigemessen.

In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl der Stadt Landau stetig gestiegen. Nach aktuellen Prognosen wird die Stadt auch in Zukunft ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Trotz der parallel dazu stattfindenden Schaffung von Wohnraum ist gegenwärtig davon auszugehen, dass auch künftig sowohl die Mieten als auch die Grundstückspreise weiter ansteigen werden. Für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen wird es dadurch zunehmend schwieriger, Wohnungen zu finden, die ihren Ansprüchen, insbesondere in finanzieller Hinsicht, gerecht werden.

Instrumente

1. Ein wichtiges Instrument, auch die private Wohnungswirtschaft im Bereich des Neubaus zur Schaffung von bezahlbarem (gefördertem) Mietwohnraum zu verpflichten, ist die am 7. März 2017 vom Stadtrat beschlossene Quotierungsrichtlinie (Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau), die für private Wohnungsbaumaßnahmen im Innenbereich (Nachverdichtungen) gilt, für deren Realisierung es einen Bebauungsplan der Stadt bedarf. Gemäß der Quotierungsrichtlinie müssen bei jedem Wohnungsbauvorhaben im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mind.) ein Viertel (25 %) der Wohnfläche sozial geförderter Mietwohnungsbau sein.
2. Das weitere Instrumentarium für die Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnraum ist die „Leitlinie zur Entwicklung und sozial ausgewogenen Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt Landau“ (Vermarktungsleitlinie), die vom Stadtrat am 19. Dezember 2017 beschlossen wurde. Die Vermarktungsleitlinie als kommunale Selbstbindung besagt, dass kommunale Bauflächen mit der Maßgabe entwickelt und verkauft werden, dass mindestens 25 % der entstehenden Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz (LWoFG) zu realisieren ist.

Anträge von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen

Die SPD-Stadtratsfraktion beantragte mit Schreiben vom 18. September 2018 die Erhöhung der in der Quotierungsrichtlinie festgelegten Quote für die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum auf 33,3 %. Zu dem Antrag der SPD-Fraktion hat die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen am 23. September 2018 einen Erweiterungsantrag gestellt. Entsprechend dem Antrag soll nicht nur die Quotierungsrichtlinie auf 33,3 % angehoben werden, sondern auch die diesbezüglichen Vorgaben in der Vermarktungsleitlinie analog angepasst werden. Darüber hinaus fordern die Grünen, dass in beiden Fällen mindestens die Hälfte des sozial geförderten Wohnraums über den sog. ersten Förderweg nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bereitgestellt wird. Der erste Förderweg setzt im Unterschied zum zweiten Förderweg neben geringeren Mieten auch geringere Einkommensgrenzen fest, die zum Bezug der Wohnung berechtigen.

Erfahrungen mit der Quotierungsrichtlinie

Bislang unterscheidet die Richtlinie nicht zwischen erstem und zweitem Förderweg nach LWoFG. Die Quotierungsrichtlinie kommt bisher bei vier vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zum Tragen. Bei zwei Verfahren wurde per Beschluss des Stadtrates einer beantragten Ausnahme bzw. Befreiung von der Richtlinie zugestimmt. Dies betrifft u. a. den Bebauungsplan zur Erweiterung und Aufstockung des Lebensmittelmarktes in der Annweiler Straße. Hier werden künftig zu 100 % Studentenwohnungen gebaut. In Anbetracht des ebenfalls knappen Angebots in diesem Segment des Wohnungsmarktes wurde von der Quotierungsrichtlinie befreit.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die einzelnen Vorhabenträger in der Lage sind mit vorgegebener Sozialquote für den Wohnungsbau adäquat zu wirtschaften.

Die Quotierungsrichtlinie hat sich nach Erkenntnissen der Verwaltung bislang nicht hemmend auf die Investitionsbereitschaft im privaten Wohnungsbau ausgewirkt. Die Quotierungsrichtlinie wird von Investorenseite zwar kritisch hinterfragt, aber insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation akzeptiert. Dies dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass der Vorhabenträger bislang zwischen erstem und zweitem Förderweg frei wählen kann.

Erfahrungen mit der Vermarktungsleitlinie

Die Vermarktungsleitlinie wurde bislang nur sinngemäß im „Wohnpark Am Ebenberg“ angewendet, weil seit Einführung noch keine städtischen Grundstücke in der Kernstadt verkauft wurden (im „Wohnpark Am Ebenberg“ werden die Grundstücke treuhänderische von der DSK für die Stadt verkauft). Sie sieht im Gegensatz zur Quotierungsrichtlinie vor, dass 1/3 des sozial geförderten Wohnraums über den ersten Förderweg zur Verfügung gestellt wird.

Im „Wohnpark Am Ebenberg“ konnten damit positive Erfahrungen gemacht werden. Teilweise konnten hier Grundstücke mit deutlich höheren Quoten (über 50 %) verkauft werden.

Grundsätzlich hat der Stadtrat für den „Wohnpark Am Ebenberg“ beschlossen, dass im Schnitt mindestens 25 % der entstehenden Wohnfläche auf den künftig (ab 2018) noch zu vermarktenden Baufeldern als sozial geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren ist. Entsprechende Vorgaben werden baufeldbezogen bei der öffentlichen Ausschreibung der Vergaben per Beschluss des Stadtrates formuliert. Konkret wurden die Baufelder 10 und 11 mit der Vorgabe ausgeschrieben, dass mindestens 50 % der Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau vorzusehen sind. Bei den Baufeldern 25c und 26d wurden 25 % vorgegeben. Andere Baufelder wurden ohne Vorgaben ausgeschrieben, so dass im Mittel insgesamt die Quote von 25 % sichergestellt und das gesamte Quartier sozial durchmischt wird.

Im Unterschied zur Quotierungsrichtlinie wurde bei den Konzeptvergaben eine Differenzierung zwischen erstem und zweitem Förderweg vorgenommen. So sind bspw. bei den Baufeldern 10 und 11 jeweils die Hälfte des sozial geförderten Wohnraums für den ersten Förderweg vorzusehen. Ähnliche Überlegungen werden derzeit seitens der Verwaltung für das Areal der ehemaligen Rundsporthalle, für Landau Südwest oder für die noch im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksanteile zwischen Haardtstraße und Erlenbachstraße angestellt.

Schlussfolgerung und Empfehlung

Die obigen Ausführungen zeigen, dass die einzelnen Vorhabenträger und interessierten Investoren in der Lage sind, mit vorgegebener Sozialquote zu arbeiten und Wohnraum zu schaffen.

Von einer weiteren Erhöhung allerdings sollte zunächst abgesehen werden. Erfahrungen aus anderen Städten (z. B. Freiburg) zeigen, dass es bei Vorliegen einer erhöhten Quote von z. B. 50 % immer wieder Abweichungen von der Quote im Einzelfall erteilt werden, da wirtschaftliches Bauen ab einer gewissen Obergrenze oft nicht mehr möglich erscheint. Eine zunehmende Häufung von Abweichungen führt dazu, dass die Richtlinie in Frage gestellt und als nicht zwingend bindend angesehen wird.

Es sollte nicht vergessen werden, dass die Stadt Landau bereits mit ihrer derzeitigen 25 %-Quote im Mittelfeld der Städte mit vergleichbaren Regelungen liegt. Städte wie Speyer oder Ludwigshafen diskutieren sehr kontrovers über viel niedrigere Quoten bzw. haben bis heute noch keine Einigung über die Einführung einer Quote erzielt.

In der Vermarktungsleitlinie ist aus Sicht der Verwaltung ohnehin keine weiterergende Konkretisierung erforderlich, da die quartiersbezogene Vermarktung von künftigen kommunalen Bauflächen gem. der Leitlinie nochmals separat den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden muss. Dieses Vorgehen wird bereits im „Wohnpark Am Ebenberg“ praktiziert und soll auch in den übrigen Siedlungsgebieten der Kernstadt erfolgen.

Die Verwaltung wird die Wirksamkeit der bisher getroffenen Regelung ständig verfolgen und den städt. Gremien unmittelbar konkrete Hinweise unterbreiten, sofern sich Handlungsbedarf ergibt.

Unabhängig davon wird die Verwaltung dem neugewählten Stadtrat im 2. Halbjahr 2019 einen ersten Wirksamkeitsbericht der wohnbaupolitischen Maßnahmen vorlegen, um dem neugewählten Gremium für seine Arbeitsperiode eine fundierte Datengrundlage zur Verfügung zu stellen und ggf. Handlungsempfehlungen zu unterbreiten.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

