

Stadt Landau in der Pfalz



S t a d t v e r w a l t u n g

Richtlinie - ENTWURF

*zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau
nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im
Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt
Landau (Quotierungsrichtlinie)*

Stand: 27.01.2017



Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2017 folgende Richtlinie zur Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau gemäß Wohnraumförderungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LWoFG) als Voraussetzung für die Schaffung, Anpassung oder Erhöhung von Baurecht für wohnbaulich nutzbare Grundstücke in Zusammenarbeit mit privaten Anbietern, bzw. Bauherren im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (im Folgenden „Quotierungsrichtlinie“ genannt) beschlossen:

Präambel:

Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz. Der Verbesserung der Versorgungssicherheit der Landauer Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Dazu gehört eine entsprechend aktive Steuerung des Wohnungsbaumarcktes und dessen sinnvoller Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologien in neuen und bestehenden Quartieren.

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung als Bestandteil der „Initiative Landau baut Zukunft“ und die Landauer Bauland- und Wohnraumstrategie

Aufbauend auf einer Analyse des Landauer Wohnungsmarktes, einer Bevölkerungsprognose für Landau für das Jahr 2030 sowie einer intensiven Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Baulandstrategie herausgearbeiteten vorhanden und aktivierbaren Wohnbauflächenpotenzialen im Stadtgebiet wurden seitens des Stadtrates am 01.03.2016 wohnungspolitische Handlungsfelder, Zielzahlen und konkrete Maßnahmenvorschläge als zukunftsweisende Wohnraumstrategie beschlossen. Sie bilden die Grundlage für die „Initiative Landau baut Zukunft“, die die hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger auch in den nächsten 15 Jahren in der Stadt und den acht Landauer Ortsteilen erhalten und verbessern soll.

Auf Grund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreise und der Verringerung der Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Landau stellt die Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus ein wichtiges Handlungsfeld innerhalb der Wohnraumstrategie dar. Deshalb ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt und allen Stadtdörfern von zentraler

Bedeutung, die zugleich sicherstellt, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur entsteht bzw. erhalten wird.

Durch eine Wohnflächenentwicklung aus rein wirtschaftlichen Aspekten heraus mit dem Ziel von Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen, kann eine Kompensation des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden.

Die Landauer Baulandstrategie sieht als Grundvoraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer der jeweiligen Potenzialfläche vor.

Darüber hinaus ist bei der Entwicklung von Arrondierungs- und Außenpotenzialen zwingend die Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer an die Stadt Voraussetzung. Nur mit diesem Zwischenerwerb kann die Stadt eine zeitnahe Baulandentwicklung und auch Bebauung der Baugrundstücke gewährleisten (Ankaufmodell).

Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die künftige Nutzung und damit auch auf die Integration von bezahlbarem Wohnraum (Konzeptvergabe).

Die vorliegende Quotierungsrichtlinie stellt nun ein ergänzendes Instrument zur Sicherstellung eines Anteils an gefördertem Mietwohnraum dar, im Rahmen privater Wohnbaulandentwicklungen auf Innenpotenzialflächen, für die Planungsrecht durch Bebauungspläne mit städtebaulichem Vertrag geschaffen, angepasst oder erhöht wird. Danach sollen sich Planungsbegünstigte mit der Bereitstellung von 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau anteilig am sozialen Wohnungsbau beteiligen. Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus Rheinland-Pfalz.

Quotierungsrichtlinie

1. Gegenstand der Sicherung

Gegenstand der Quotierungsrichtlinie ist die Förderung und Sicherung an gefördertem Mietwohnungsbau nach LWoFG in Landau in der Pfalz.

2. Anwendungsbereich

2.1 Private Wohnbauflächen

Anzuwenden ist die Quotierungsrichtlinie regelmäßig auf sogenannte Innenentwicklungsflächen in privatem Eigentum, die ohne Veräußerung an die Stadt entwickelt werden können (kein Ankaufmodell im Rahmen der Landauer Baulandstrategie). Sie bezieht sich auf Planungsgebiete mit (anteiligem) Wohnungsbau, ab einer Bebauung von vier Wohneinheiten/ Plangebiet und ab einer Gesamtwohnfläche von 400 m² Wohnfläche/ Plangebiet.

Die Anwendung der Quotierungsrichtlinie ist Voraussetzung für die Schaffung, Anpassung oder Erhöhung von Planungs- und Baurecht für die vorgenannten Flächen durch den Stadtrat.

2.2 Bautypologien

Der Anteil an geförderten Mietwohnungen ist im Geschosswohnungsbau nachzuweisen.

In begründeten Ausnahmefällen kann der geforderte Anteil auch in vermieteten Einfamilien-/ Doppel-/ Ketten- und Reihenhäusern nachgewiesen werden. Wird in diesem Fall das Planungsgebiet gesamtwirtschaftlich bebaut und vermarktet, bezieht sich die Untergrenze der Wohneinheiten/ Wohnfläche (siehe 1.1 Satz 2) auf das Gesamtplanungsgebiet.

2.3 Geltungsbereich

Die Quotierungsrichtlinie ist für die Gesamtstadt Landau einschließlich der Stadtteile anzuwenden.

3. Höhe der Quote

Es sind **25 %** der neu geschaffenen Wohnfläche auf den unter 2.1 genannten Innenentwicklungsflächen im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV).

4. Sicherung der Quote und Umsetzung

4.1 Sicherung

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans zur Schaffung, Anpassung oder Erhöhung von Baurecht durch Private ist eine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Quotierungsrichtlinie, die der Stadt Landau seitens des Planungsbegünstigten zusammen mit dem Antrag auf Baurechtschaffung vorzulegen ist.

Die Quotierung ist im Folgenden im Rahmen der Baurechtschaffung mittels Städtebaulichem Vertrag und/ oder Vorhaben- und Erschließungsplan nach §§ 11, 12 BauGB zu sichern.

4.2 Umsetzung

Die Umsetzung des zu erbringenden Anteils an gefördertem Mietwohnraum hat durch Inanspruchnahme der Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsbauprogramms des Landes Rheinland-Pfalz zu erfolgen.

In begründeten Ausnahmefällen kann eine Bindungsübertragung des geforderten Anteils auf freie Bestandswohnungen der/ des Planungsbegünstigten im Stadtgebiet Landau in der Pfalz erfolgen. Hierbei sind die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen und/ oder die entsprechenden städtischen Beschlüsse zwingend maßgebend.

5. Ausnahmen und Abweichungen

5.1 Ausnahmen

Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie können solche Ausnahmen zugelassen werden, die hierin ausdrücklich vorgesehen sind.

5.2 Abweichungen

Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung durch die/ den Planungsbegünstigte/n durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachgewiesen wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

5.3 Genehmigung von Ausnahmen und Abweichungen

Die Ausnahme/ Abweichung ist durch die/ den Planungsbegünstigte/n im Rahmen des Antrags auf Bauleitplanung zu beantragen und zu begründen. Gleichzeitig ist die alternative Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung schlüssig darzulegen.

Über Abweichungsanträge entscheidet der Stadtrat per Beschluss.

6. Inkrafttreten

Die Quotierungsrichtlinie tritt am 08.03.2017 in Kraft.

Sie ist anzuwenden auf Vorhaben, für die bis zum 08.03.2017 noch kein Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB getroffen wurde. Für alle Vorhaben, für die bis zum 08.03.2017 lediglich ein Antrag auf die Aufstellung eines Bauleitplans nach § 12 (2) BauGB vorlag, ist die Quotierungsrichtlinie ebenfalls anzuwenden.

Gesetzliche Grundlagen:

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB), sowie Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags insbesondere die Zielformulierung der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sein.

Die Gesetzesgrundlage und Förderungsbedingungen für geförderten Mietwohnraum finden sich im Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG), den Verwaltungsvorschriften zu den Jahresförderprogrammen des Landes Rheinland-Pfalz, sowie in den zugehörigen Landesförderprogrammen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

Weitere Informationen unter:

<https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/landeswohnraumfoerderungsgesetz/>

<http://isb.rlp.de/de/wohnraum/>

Landau in der Pfalz, den 08.03.2017

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister