



Sitzungsvorlage

610/439/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.01.2017	Aktenzeichen: 61_20/610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.02.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	21.02.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	07.03.2017	Entscheidung Ö	
Ortsvorsteherbesprechung	09.03.2017	Kenntnisnahme N	

Betreff:

Richtlinie zur Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau im Rahmen der Baulandbereitstellung (Quotierungsregelung)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Erlass der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie) durch private wohnbauliche Maßnahmen der Innenentwicklung mit Planungserfordernis zu.

Begründung:

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. Die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung sollte sich dabei nicht auf die städtischen bzw. öffentlichen Maßnahmen beschränken, sondern auch private Entwicklungen einschließen.

In diesem Kontext wurde auf Grundlage eines entsprechenden Antrags der Fraktionen SPD, CDU und FWG vom 14.08.2016 seitens der Verwaltung die Möglichkeit der Festsetzung eines Anteils von gefördertem Mietwohnungsbau gemäß Wohnraum-fördergesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LWoFG) als Voraussetzung für die Schaffung oder Erhöhung von Baurecht über einen städtebaulichen Vertrag in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau geprüft.

Im Bauausschuss am 15.11.2016 erfolgte dazu ein Zwischenstandsbericht, in dem das Handlungserfordernis, die verschiedenen zu berücksichtigenden Aspekte und das Procedere anderer Städte zur Thematik seitens der Verwaltung näher beleuchtet wurden.

Die als Anlage beigefügte Richtlinie liefert nun Antworten zu den folgenden im Rahmen der Prüfung gestellten Fragen und spiegelt die Ergebnisse der fachlichen Beratungen und des dazu geführten politischen Diskurses ab:

1. Gegenstand der Sicherung (Was soll gefördert werden?)
2. Anwendungsbereich
3. Höhe der Quote
4. Sicherung der Quote und Umsetzung
5. Ausnahmen und Abweichungen

Die vorliegende Quotierungsrichtlinie definiert einen klaren Rahmen zur Sicherstellung eines Anteils an gefördertem Mietwohnraum bei privaten 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 an der Schaffung und Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau beteiligen.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese feste Quote der Höhe nach angemessen und sollte als Regelquote aus Gründen der Transparenz, Gleichbehandlung, Planungssicherheit und Umsetzbarkeit auch nicht aufgelockert werden. Einzelfallbezogene Ausnahmeregelungen ermöglichen in wirtschaftlich und/ oder städtebaulich durch die/ den Planungsbegünstigten zu begründenden Einzelfällen von den Vorgaben der Richtlinie abzuweichen und stellen die in den Vorberatungen herausgestellte und von Teilen der Politik erwünschte Flexibilisierung sicher. So kann z.B. auf besondere Wohnungsbauprojekte, ungünstige Standortfaktoren, unbeabsichtigte Härte o.ä. reagiert werden. Ziel bleibt auch bei Ausnahmen und Abweichungen eine anteilige Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung.

Zielgruppe der Bereitstellung von gefördertem Mietwohnraum sind Mieter, die bestimmte Einkommensgrenzen nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) nicht überschreiten. Dazu gehören neben den einkommensschwachen Haushalten unter der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. LWoFG auch Haushalte, die bis zu 60 % über dieser Einkommensgrenze liegen. Seit 01.01.2017 gelten neue Einkommensgrenzen.

Danach kann ein/e Alleinstehende/r bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von ca. 35.971 € den geförderten Mietwohnraum in Anspruch nehmen, eine Familie mit drei Kindern darf ca. 93.114 € pro Jahr verdienen.

Die geförderten Mietwohnungen sind u. a. an Wohnflächen- und Mietobergrenzen sowie Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, bis zu 20 Jahre gebunden. Hierbei liegen die Mietobergrenzen ohne einen Betrag für Betriebskosten für einkommensschwache Haushalte in Landau aktuell bei 5,35 €/qm Wohnfläche monatlich und für Haushalte bis 60 % über der Einkommensgrenze nach LWoFG bei 5,95 €/qm Wohnfläche monatlich.

Die vorgeschlagene Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau bei einem Planungserfordernis (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans) auf privaten Flächen im Innenbereich ist nur ein Baustein einer städtischen Gesamtstrategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Landau. Die Ausweisung von ausreichend Wohnbauland, entsprechende Quoten bei der Vergabe von städtischen Grundstücken oder die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung sind weitere Bausteine dieser Gesamtstrategie.

In regelmäßigen Abständen soll die Richtlinie im Rahmen des Wohnungsmarkt – Monitorings auf ihre Wirksamkeit und Notwendigkeit überprüft und ggf. angepasst werden.

Anlagen:

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

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

GML

Schlusszeichnung:

