

Stadt Landau in der Pfalz



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

Leitlinie

*zur Entwicklung und sozial ausgewogenen
Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in
der Kernstadt Landau (Vermarktungsleitlinie)*

Stand xx.xx.2017



Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am xx.xx.2017 folgende Leitlinie zur Entwicklung und Vermarktung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in der Kernstadt Landau (im Folgenden „Vermarktungsleitlinie“ genannt) beschlossen:

Präambel:

Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Landau in der Pfalz. Der Verbesserung der Wohnraumversorgungssicherheit der Landauer Bevölkerung und damit der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Besonderes Augenmerk gilt hierbei der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum, welcher regelmäßig mit Fördermitteln nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LWoFG) erfolgen wird.

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung als Bestandteil der „Initiative Landau baut Zukunft“ und der 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 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.

Die Stadt Landau verfolgt mit dem kommunalen Zwischenerwerb (u. a. im Rahmen des Ankaufsmodells der Baulandstrategie) das Ziel, eine zeitnahe Baulandentwicklung und insbesondere auch Bebauung der erschlossenen Baugrundstücke zu gewährleisten. Diese Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt und allen Stadtdörfern ist von zentraler Bedeutung, da so sichergestellt werden kann, dass bei der Entwicklung künftiger Stadtquartiere eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur entsteht bzw. erhalten wird. Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit unmittelbar Einfluss zu nehmen auf die Auswahl der Käufer und Bauherrn einerseits (z. B. durch die Anwendung von Vergaberichtlinien)

und die Ausgestaltung und Nutzung der Gebäude andererseits (z. B. im Rahmen von Konzeptvergaben).

Die Vermarktungsleitlinie ist neben der „Quotierungsrichtlinie“ zur Schaffung von anteiligem sozialen Wohnraum im Zuge der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungspläne auf privaten Grundstücksflächen und der „Richtlinie zur Vergabe stadtteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen“ ein weiterer kommunaler Baustein zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung.

Vermarktungsleitlinie

1. Gegenstand der Leitlinie

Gegenstand der Vermarktungsleitlinie ist die Ausgestaltung von Vermarktungsverfahren für kommunale Baugrundstücke in Siedlungsbereichen der Landauer Kernstadt (unabhängig von der Gemarkung).

2. Anwendungsbereich

2.1 Kommunale Bauflächen und räumlicher Geltungsbereich

Die Vermarktungsleitlinie ist eine Selbstbindung des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz, die regelmäßig bei der Vermarktung von stadteigenen Bauflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 der Baunutzungsverordnung) in Siedlungsbereichen der Landauer Kernstadt anzuwenden ist. Bezüglich der Stadtteile wird auf die „Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen“ verwiesen.

2.1 Quartiersentwicklungen

Im Vorfeld einer Quartiersentwicklung ab einer angemessenen Größe ist eine quartiersbezogene Vermarktungsstrategie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für das geplante Quartier durch die Verwaltung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Die Vermarktungsstrategie hat sowohl inhaltliche als auch zeitliche Vorgaben für die Quartiersentwicklung auszuweisen. Der Verkauf der einzelnen Baugrundstücke erfolgt auf Grundlage der quartiersbezogenen Vermarktungsstrategie und wird jeweils durch den Hauptausschuss oder den Stadtrat beschlossen.

Quartiersbezogene Vermarktungsstrategien sind regelmäßig zu evaluieren und fortzuschreiben.

2.2 Kommunale Einzelgrundstücke

Für städtische Einzelgrundstücke unter einem Hektar Gesamtfläche ist unter Berücksichtigung der individuellen städtebaulichen Zielsetzung ein Vermarktungsexposé zu erarbeiten und dem Stadtrat bzw. Hauptausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Die quartiersbezogenen Vorgaben für sozialen Wohnungsbau (siehe 3.1.) gelten sinngemäß und sind auf die Gesamtheit der zu veräußernden Einzelgrundstücke zu beziehen.

3. Rahmenbedingungen der Vermarktung

Im Zuge der Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt sind nachfolgende Vorgaben zu berücksichtigen. Bei den Vorgaben wird zwischen Baugrundstücken für Geschosswohnungs-/ Mehrfamilienhausbau, für individuelle Bauformen/ Einfamilienhäuser, für gemischt genutzte Gebäude und für Baugemeinschaften unterschieden.

3.1 Sozialer Wohnungsbau und Baugemeinschaften

Kommunale Bauflächen werden mit der Maßgabe entwickelt und verkauft, dass

- im gesamten Plangebiet mindestens 25% der entstehenden Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz (LWoFG) entstehen,
- von dem geförderten Mietwohnungsbau mindestens 1/3 der entstehenden Wohnfläche über den sog. ersten Förderweg gesichert werden,
- dass auf eine Durchmischung der Wohnformen und Wohnungsgrößen auf jedem Grundstück besonders geachtet wird und
- dass mindestens 10% der Bauflächen (Grundstücksflächen) für Baugemeinschaften im Sinne des „Landauer Modells des Bauens mit Baugemeinschaften“ bereitgestellt werden.

Die Quoten sind als Soll-Vorgabe für das gesamte Quartier zu verstehen und können im Zuge der Erarbeitung von quartiersbezogenen Vermarktungsstrategien grundstücks- bzw. baufeldbezogen ausdifferenziert werden.

3.2 Individueller Wohnungsbau / Einfamilienhäuser

Die Vermarktung von Baugrundstücken für freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser wird individuell und im Einzelfall durch begründeten Beschluss des Hauptausschusses oder des Stadtrates festgelegt.

3.3 Geschosswohnungsbau

Die Vermarktung von Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau erfolgt grundsätzlich über eine Konzeptvergabe.

3.4 Gemischt genutzte Gebäude

Die Vermarktung von Baugrundstücken für gemischt genutzte Gebäude erfolgt grundsätzlich über eine Konzeptvergabe. Die Nutzungen, die im Gebäude realisiert werden sollen (Wohnen, Handel, Dienstleistung etc.), werden durch Beschluss des Hauptausschusses oder des Stadtrates im Vorfeld der Vermarktung definiert.

4. Ausnahmen und Abweichungen

4.1 Ausnahmen

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

4.2 Abweichungen

Von den Vorgaben der Vermarktungsleitlinie kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

4.3 Genehmigung von Ausnahmen und Abweichungen

Die Ausnahme/ Abweichung ist im Einzelfall zu beantragen und zu begründen.

Über Abweichungen von der Leitlinie entscheidet der Stadtrat per Beschluss.

5. Inkrafttreten

Die Vermarktungsleitlinie tritt zum 01.01.2018 in Kraft.

Sie ist anzuwenden auf kommunale Vermarktungsverfahren/ Grundstücksausschreibungen in der Kernstadt, für die bis zum 31.12.2017 noch kein Beschluss des Hauptausschusses oder des Stadtrates vorliegt.

Gesetzliche Grundlagen:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

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).

Landau in der Pfalz, xx.xx.2017

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister