



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 03.05.2019

Hinweis: XVI/2835

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Einführung einer verbindlichen Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Geschosswohnungsbau

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Die in der Anlage beigefügte Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben (Quotierungsrichtlinie) wird beschlossen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

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

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den steigenden Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreisen und der Verringerung der Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen stellt die Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus ein wichtiges Handlungsfeld innerhalb des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Frankenthal dar.

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Frankenthal zudem ein stetiges Bevölkerungswachstum v.a. durch Wanderungsgewinne und Zuzüge von Flüchtlingen. Dieser Trend wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, laut aktuellsten Prognosen des Statistischen Landesamtes (Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) ist in der oberen Variante gar ein Wachstum auf über 52.000 Einwohner bis zum Jahr 2040 möglich. Auch wenn die beiden anderen Varianten von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Bevölkerung ausgehen wird die bereits derzeit schon angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Frankenthal auch in den nächsten Jahren zunächst wohl noch keine nennenswerte Entspannung erfahren. Dies weniger aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung sondern infolge des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Individualisierung der Lebensstile. Immer mehr Menschen wohnen alleine, zudem haben sich die Ansprüche an das Wohnen grundsätzlich verändert.

Zusätzlich laufen Bindungen von sozial geförderten Wohnungsbauten der 80-er und 90-er Jahre des letzten Jahrhunderts aus. Dies führt dazu, dass sich insbesondere im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment die Situation weiter verschärfen wird. Da private Bauträger und Baugesellschaften derzeit die größten Renditeerwartungen in der Vermarktung von Wohneigentum sehen und somit bereitstehende Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz für Investitionen in den Mietwohnungsbau nicht abrufen, kann eine Kompensation des durch den Bindungsauslauf entstehenden Mangels an preisgünstigem Wohnraum ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden.

Die Verwaltung ist somit gefordert gegenzusteuern, um entsprechende Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, um eine ausgewogene Entwicklung der Stadt zu ermöglichen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Zudem gilt es weiteren möglichen negativen Auswirkungen des Wohnraummangels entgegenzuwirken, bspw. der Abwanderung von jungen Familien in das Umland mit den damit verbundenen sinkenden Einnahmen der Stadt, wenn die Einkommensteueranteile dann den Umlandgemeinden zugutekommen. Während die Stadt weiterhin die infrastrukturellen Folgekosten durch erhöhten Pendlerverkehr, weiterführende Schulen und kulturelle Einrichtungen zu tragen hat.

Aufgrund der demographischen Entwicklung möchte die Stadt Frankenthal daher bis 2030 rund 2.000 neue Wohneinheiten schaffen. Bei der Entwicklung von neuen Stadtquartieren soll neben einer ansprechenden städtebaulichen Qualität, der Integration in das Stadtgefüge und der Förderung der Quartiersentwicklung insbesondere eine soziale Durchmischung angestrebt werden. Um dies zu erreichen, müssen bezahlbare Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Neben den unteren Einkommensgruppen haben dabei zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen Schwierigkeiten bezahlbare Wohnungen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu bekommen.

Große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum verzeichnen darüber hinaus auch:

- Junge Familien mit Kindern
- Alleinerziehende
- Singles
- Ältere Menschen
- Behinderte Menschen

Bislang versuchte die Verwaltung vor allem durch freiwillige Vereinbarungen mit Bauträgern und Investoren einen gewissen Anteil an bezahlbarem Wohnraum bei der Entstehung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Dies hat sich jedoch nicht als zielführend erwiesen, daher soll nun eine verbindliche Quote eingeführt werden:

In allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau ist somit künftig ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück ein Anteil von mindestens 30 % der entstehenden Wohneinheiten oder 30 % der Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz (LWoFG) zu errichten. Dies gilt auch für größere Wohnungsbauprojekte im Geschosswohnungsbau, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, jedoch in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und insgesamt 10 oder mehr Wohneinheiten umfassen.

Werden nur Einzelgebäude errichtet, sind ab 10 Wohneinheiten mindestens 3 Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Somit werden private Bauherren von Eigenheimen in der Regel nicht erfasst. Alle Wohnungen, die im geförderten Wohnungsbau errichtet werden, sind zu 100 % barrierefrei herzustellen.

Eine Umsetzung des zu erbringenden Anteils kann jeweils erfolgen durch:

- Inanspruchnahme der Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsbauprogramms des Landes Rheinland-Pfalz,

und/oder

- Verkauf von allgemeinen Belegungsrechten an das Land im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz bzw. Belegungsrechten an die Stadt Frankenthal (Pfalz),

und/oder

- Bindungsübertragung des geforderten Anteils auf freie Bestandswohnungen des Investors im Stadtgebiet Frankenthal (Pfalz). Hierbei sind die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen und/oder die entsprechenden städtischen Beschlüsse zwingend maßgebend.

Eine Reduzierung der Quote im sozial geförderten Wohnungsbau kann nur ausnahmsweise erfolgen, wenn sich das soziale Gefüge eines Stadtquartieres durch diesen festgelegten zusätzlichen Anteil dauerhaft verschlechtert. Dies ist aber im Einzelfall dezidiert zu begründen, zudem müssen die Gremien einer Reduzierung zustimmen.

Statt sozial geförderten Wohnungsbaus können ersatzweise 30 % der Wohneinheiten bzw. 30 % der entstehenden Wohnfläche auch als besondere Wohnformen, wie bspw. betreute Wohnformen für alte oder behinderte Menschen gemäß dem Bundes-
teilhabegesetz (BTHG) und dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) realisiert werden.

Die Quotierungsrichtlinie gilt nicht für das Projekt „Albert Wohnen“ auf dem ehemaligen Mitarbeiterparkplatz der Koenig & Bauer Group (ehemals KBA) an der Lambsheimerstraße. Dies wird damit begründet, dass dieses Unternehmen der Stadt bereits eine Fläche (sog. „P 2“ an der Albertstraße) veräußert hat, die für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau genutzt werden soll.

Die städtebauliche Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge und/oder Vorhaben und Erschließungsplan nach §§ 11, 12 Baugesetzbuch (BauGB) oder Festsetzungen im Bebauungsplan und zwar für folgende Flächen:

Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Frankenthal (Pfalz) befinden und an Dritte veräußert werden. Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist. Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an welchen die Stadt Frankenthal (Pfalz) als Gesellschafter beteiligt ist.

Die Festlegung gilt nur für Bereiche, die sich für den Mietwohnungsbau eignen. Dies sind sowohl Innenstadtfächen, die im Rahmen der Nachverdichtung, der Revitalisierung von Brachflächen oder der Umnutzung gewerblicher Flächen entwickelt werden, als auch Flächen in Neubaugebieten, die sich aufgrund ihrer Lage eignen, solche Wohnformen zu entwickeln.

Mit der Ausnahmebestimmung, dass diese Quotierungsrichtlinie nur für diejenigen Bereiche gilt, die sich für den Mietwohnungsbau eignen, soll sichergestellt werden, dass im Bereich besonderer Fallgestaltungen – wie z.B. bei Gebäuden mit nur 3 Wohnungen – eine praktikable Umsetzung der Bestimmungen zum sozialen Wohnungsbau gewährleistet wird. Diese Ausnahmeregelung bezieht sich auch auf die Anforderungen zur Barrierefreiheit. In begründeten Ausnahmefällen kann der geforderte Anteil auch in vermieteten Einfamilien-/ Doppel-/ Ketten- und Reihenhäusern nachgewiesen werden.

Das Instrument einer verbindlichen Quote wird bereits in zahlreichen Ober- und Mittelzentren in Rheinland-Pfalz und im benachbarten Baden-Württemberg angewandt. Verbindliche Quoten zur Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau wurden bereits in Mainz, Mannheim, Trier, Worms, Landau und Bad Kreuznach eingeführt. In der Regel liegen die Quoten dabei zwischen 20 % und 30 %. In zahlreichen anderen rheinland-pfälzischen Städten wie bspw. in Speyer, Ludwigshafen, Neustadt oder Kaiserslautern wird derzeit ebenfalls die Einführung einer Quote intensiv diskutiert.

Die Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist dabei nur ein Teil der Strategie der Verwaltung um neuen Wohnraum zu schaffen. Wie auch die genannten Beispiele aus anderen Kommunen zeigen muss ein solcher Beschluss eingebunden sein in eine übergeordnete Strategie sei es eine Baulandstrategie, ein Handlungsprogramm Wohnen oder ein Wohnraumversorgungskonzept.

Für die Verwaltung ist die Einführung der Quote daher nur ein Instrument zur Schaffung von Wohnraum, welches durch weitere Instrumente ergänzt werden muss. Zentrales Instrument ist hierbei das Wohnraumversorgungskonzept. Hierzu wurden bereits seitens der Verwaltung vorbereitende Untersuchungen vorgelegt und als Grundlage für die weitere Vorgehensweise beschlossen.

Dabei legen die vorbereitenden Untersuchungen einerseits die Rahmenbedingungen für das Wohnraumversorgungskonzept fest, andererseits werden Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung und Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Stadtquartiere formuliert.

Derzeit wird zudem eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose erarbeitet, dabei wird neben einer vertiefenden Situationsanalyse des Wohnungsmarktes ein besonderer Fokus auf das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ gelegt. In diesem Zusammenhang sollen von externen Experten Angebot, Nachfrage und Bedarf im Segment „geförderter Wohnungsbau“ in Frankenthal analysiert werden. Zudem sollen weitere Handlungsempfehlungen und Steuerungsansätze formuliert werden, wie bezahlbarer Wohnraum in Frankenthal realisiert werden kann.

Darüber hinaus wird die Verwaltung ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung erarbeiten und einen Instrumentenplan vorlegen wie zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann. Dabei können neben den klassischen Instrumenten des öffentlichen Rechts (Bebauungspläne und sonstige Satzungen, städtebauliche Verträge, Stadtumbau, Vorkaufsrechte, Umlegung etc.) auch neuere Ansätze und Instrumente (Konzeptvergaben, Baulandbeschlüsse, Einheimischen Modelle, Genossenschaften und Baugruppen) angewandt werden.

Aus diesen verschiedenen Teilkonzeptionen (vorbereitende Untersuchungen, qualitative Wohnraumbedarfsprognose, Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung, Flächenkonzept und Instrumentenplan) entsteht dann das übergeordnete Wohnraumversorgungskonzept als strategisches Handlungsprogramm zur Versorgung der Frankenthaler Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Richtlinie der Stadt Frankenthal (Pfalz) zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben