



RICHTLINIE

**zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau
nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG)
bei der Planung neuer Baugebiete
und bei größeren Neubauvorhaben
(Quotierungsrichtlinie)**

Stand: 03.05.2019

Präambel:

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.

Quotierungsrichtlinie:

1. Gegenstand der Sicherung

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

2. Anwendungsbereich

Die Quotierungsrichtlinie gilt in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau und bei größeren Neubauvorhaben ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück.

Die Quotierungsrichtlinie gilt zudem 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.

Anzuwenden ist die Quotierungsrichtlinie daher regelmäßig auf:

- 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, sowie bei

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.

Für Grundstücke die nach § 34 BauGB entwickelt werden gilt die Richtlinie nicht, da hierfür eine rechtliche Grundlage fehlt. Die Verwaltung wird daher versuchen auf dem Verhandlungsweg mit Investoren eine Umsetzung der Quote bei Vorhaben die nach § 34 BauGB beurteilt werden zu erreichen. Gelingt dies nicht, kann der Stadtrat durch Zurückstellung von Baugesuchen und dem Erlass einer Veränderungssperre ein Planungserfordernis herbeiführen.

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.

Die Quotierungsrichtlinie ist für das gesamte Stadtgebiet Frankenthal (Pfalz) einschließlich der vier Ortsteile Mörsch, Flomersheim, Eppstein und Studernheim anzuwenden.

3. Höhe der Quote

Es sind mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche auf den unter 2. genannten Flächen im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern.

Diese Wohnungen sind 100 % barrierefrei herzustellen.

4. Sicherung der Quote und Umsetzung

Die Sicherung der Quotierung erfolgt durch städtebauliche Verträge und/oder Vorhaben und Erschließungsplan nach §§ 11, 12 Baugesetzbuch (BauGB) oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

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 zwingend maßgebend.

5. Ausnahmen und Abweichungen

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 und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Über Abweichungsanträge entscheidet der Stadtrat per Beschluss.

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 Bundesteilhabegesetz (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 Lamsheimer Straße. 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.

6. Inkrafttreten

Die Quotierungsrichtlinie tritt am **01.06.2019** in Kraft.

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 Vertrages 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).

Bundesteilhabegesetz (BTHG)

Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG)