

**Richtlinie der Stadt Neustadt an der Weinstraße
zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau
nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
- Quotierungsrichtlinie -**

Präambel

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 10.11.2021 eine Wohnraumbedarfsanalyse verabschiedet. Das Konzept des Büros InWIS stellt ein Defizit von ca. 991 Wohnungen für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren fest und empfiehlt, eine Vielzahl von Teilmaßnahmen zur Umsetzung einer „kommunalen Wohnbaulandstrategie Neustadt an der Weinstraße“. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, von barrierefreien Wohnungen und von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor zu.

Im Konzept werden verschiedene Teilziele zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauland aufgeführt, die insbesondere folgendermaßen zu skizzieren sind:

- Baulücken mobilisieren
- Flächenidentifikation und –Qualifizierung im Bestand
- Angebote für junge Familien
- Konzeptvergabe bei Einzelprojekten
- Gestalterische und klimagerechte Vorgaben für Neubauprojekte
- Angebot für genossenschaftliches Bauen

Baulückenmobilisierung und Identifikation von Bestandsprojekten sind bereits erprobte Praxis (unter anderem Initiative in:nw, Innenstadtagentur sowie Bauberatung im Rahmen der Stadtsanierung mit unterschiedlichen Schwerpunkten in Kernstadt und Weindörfern) und sollen künftig weiterhin einen hohen Stellenwert haben. Für die Durchführung von Konzeptvergaben liegt bereits ein Beschluss aus dem Jahr 2020 vor. Mit der nun vorgelegten Quotierungsrichtlinie soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an gefördertem Mietwohnungsbau in Neubauprojekten geleistet werden. Ziel ist eine kleinteilige soziale Mischung, Neubauprojekte sollen neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch die Schaffung von sozialem Wohnraum in den Mittelpunkt rücken. So entstehen Neubaugebiete, die sich nicht nur an den Bedürfnissen von Eigenheimerwerbenden orientieren sondern die Wohnbedarfe in der gesamten Breite abdecken.

Insbesondere private Bauherren sind in diesem Zusammenhang gehalten, neben wirtschaftlichen Interessen auch Maßnahmen zu ergreifen, die der sozialen Verantwortung jedes Bauherren/Bauträgers gerecht werden. Dies soll insbesondere durch die Schaffung von sozialem Mietwohnungsbau erfolgen.

Bereits heute verfügt Neustadt an der Weinstraße, insbesondere durch großes Engagement der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG, über eine nicht unerhebliche Zahl an sozial geförderten Wohnungen. Während viele Sozialwohnungen privater Investoren in den nächsten Jahren aus der Sozialbindung fallen und dann frei am Markt angeboten werden, hält die WBG die Wohnungen auch nach dem Auslaufen der Bindung günstig. Dennoch ist zusätzlicher Wohnraum im preisgebundenen Segment dringend erforderlich.

1 Gegenstand der Richtlinie

Die Richtlinie regelt die Schaffung neuer geförderter Mietwohnungsbauten nach LWoFG in Neustadt an der Weinstraße.

2 Anwendungsbereich

- 2.1. Die Richtlinie gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Weindörfer.
- 2.2. Geförderter Wohnraum gemäß dieser Richtlinie ist als Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) zu realisieren.
- 2.3. Die Richtlinie gilt für alle wohnbaulichen Projekte und Projekte auf Mischgebietsflächen, sofern diese von Privaten entwickelt werden. Darunter fallen neben Privatpersonen auch sonstige private Projektentwickler und Projektträger, aber auch kirchliche oder soziale Träger. Die Richtlinie greift bei allen Plangebieten mit anteiligem Wohnungsbau ab einer Bebauungsgröße von 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von 500 m².

Die Verpflichtung zur Anwendung der Richtlinie ist Voraussetzung zur Schaffung oder Anpassung von Planungs- und Baurecht durch die Stadt.

3 Höhe der Quote

Es wird eine Quote in Höhe von mindestens 25% der neu geschaffenen Wohnfläche auf den unter 2.3. benannten Flächen festgelegt. Diese sind als geförderter Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung.

Von dem genannten Anteil der geförderten Mietwohnungsbauflächen ist mindestens die Hälfte der entstehenden Wohnbaufläche über den sog. ersten Förderweg zu realisieren und zu sichern.

4 Sicherung der Quote

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans zur Neuschaffung oder der Änderung von Baurecht durch Private ist eine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der in dieser Richtlinie genannten Vorgaben. Diese ist gemeinsam mit dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Stadt Neustadt an der Weinstraße einzureichen.

Die Einhaltung der Quote wird im Folgenden (neben ggf. weiteren erforderlichen Regelungen etwa zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder Folgekostenvereinbarungen) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

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.

5 Abweichungen

Von den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden, wenn andere Möglichkeiten ergriffen werden, der sozialen Verantwortung des Bauherren/Investors gerecht zu werden. Die Maßnahmen sind durch geeignete Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein.

Die Abweichung ist bereits mit dem Antrag auf Bauleitplanung zu beantragen und entsprechend zu begründen. Gleichzeitig ist die alternative Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung schlüssig darzulegen. Über den Abweichungsantrag entscheidet der Stadtrat per Beschluss.

6 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 01.01.2023 in Kraft. Sie ist für alle Vorhaben anzuwenden, für die bis zum 31.12.2022 noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.