

**Drucksache Nr.: 359/2021**

**Dezernat IV  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: 1**

**Az.: 220 MM**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	04.11.2021	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	10.11.2021	Ö	zur Beschlussfassung

### **Beschluss über die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie Prüfauftrag an die Verwaltung**

#### **Antrag:**

Der Stadtrat beschließt

- a. das Wohnraumkonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Grundlage für eine Baulandstrategie,
- b. einen Prüfauftrag zur detaillierten Prüfung und Priorisierung der beschlossenen Handlungsfelder.

#### **Begründung:**

##### **a. Wohnraumbedarfsanalyse**

Die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde durch das Planungsbüro InWIS erstellt. Das Gutachten wird durch Mittel des Landes Rheinland-Pfalz (Förderprogramm: „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“) gefördert. In zwei Arbeitskreissitzungen mit Vertreter\*innen von Verwaltung, der Finanzbranche sowie der Politik wurden die Inhalte diskutiert und vorabgestimmt. Im Projekt wurden zur Erfassung und Analyse verschiedener Facetten des örtlichen Wohnungsmarktes Expert\*innen-Interviews sowie Ortsvorsteher\*innen-Befragungen durchgeführt.

Wichtigste Erkenntnisse der Analyse:

- Es sind deutliche Mietanstiege zu verzeichnen, das Wohnen wird immer teurer,
- geeignete Bauflächen für Wohnungsbau sind zwar in Teilen durchaus vorhanden, diese können aber nicht mobilisiert werden („Zurückhalten“ der Flächen durch die Eigentümer\*innen),
- es gibt trotz Entwicklung großer Innenbereichsflächen (IBAG, SULO) einen Angebotsengpass im Segment des bezahlbaren Wohnraums,
- die verfügbaren Bauflächen eignen sich häufig nicht für die Wohnbedarfe der

- Menschen,
- die Stadt besitzt kaum geeignete Flächen,
  - teilweise bestehen Nutzungskonkurrenzen für städtische Flächen (Kita, Asyl, Weinlagen).

Als wichtigste Ziele für den Wohnungsmarkt werden formuliert:

- Bau von 991 Wohneinheiten (WE), davon 631 WE auf neuen Flächen (entspricht 66 neuen WE pro Jahr),
- Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix),
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor,
- der preisgebundene Wohnungsbau spielt weiterhin eine große Rolle, da viele Wohnungen aus der Preisbindung fallen,
- hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen (viele davon im unteren Preissegment).

Im Gutachten wurden verschiedene Handlungsfelder herausgearbeitet, mit denen die Ziele für den Wohnungsmarkt erreicht werden. In Kapitel 6 sind die einzelnen Handlungsfelder aufgeführt:

- Zielgruppenorientierter Wohnungsneubau,
- Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung,
- Baulandmanagement/Mobilisierung von Wohnraum,
- Qualifizierung des Wohnungsbestandes.

Das Planungsbüro stellt im Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr die wesentlichen Inhalte des Gutachtens vor.

Die Wohnraumbedarfsanalyse und weitere Beschlüsse im Nachgang des Gutachtens dienen dann als Grundlage für eine zukünftige Baulandstrategie.

Aus den umfänglichen Handlungsempfehlungen der Wohnraumbedarfsanalyse sieht die Verwaltung nachfolgende Themen als prioritär an:

- **Ausweisung** von Flächen für den Wohnbedarf auch **im Außenbereich**

Da die Flächen im Innenbereich nicht ausreichen und teilweise nicht zu mobilisieren sind, sind auch Außenbereichsflächen in den Blick zu nehmen.

Durch die Stellungnahme der Stadt zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans der Teilkapitel Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen wurden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. So entstehen Handlungsspielräume für die konkrete Ausweisung von Wohngebieten.

- **Kommunaler Zwischenerwerb** von geplanten Bauflächen

Für die Stadt ist es wichtig, selbst in den Besitz von möglichen Entwicklungsflächen zu kommen, um z.B. durch Bauverpflichtungen eine Bevorratung von Grundstücken zu erschweren. In diesem Zusammenhang sind dann bei Weiterveräußerung durch Konzeptvergaben soziale Aspekte, aber auch ökologische oder funktionale Forderungen leichter durchsetzbar.

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf eher **verdichtete Eigenheimformen** (z.B. Ketten- bzw. Reihenhäuser) sowie **Mehrfamilienhäuser** mit der Zielsetzung eines kostengünstigen und flächensparenden Bauens. Schaffung von Wohngebieten für freistehende Einfamilienhäuser nur noch in den Weindörfern.

- Prüfung der Einführung einer **Sozialquotierung**, deren genaue Ausgestaltung im Weiteren noch detailliert festgelegt werden muss

Durch die Einführung einer Sozialquotierung können private Bauträger zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum verpflichtet werden. Die Sozialquote beträgt in der Regel zwischen 20 und 30 Prozent und bezieht sich auf die Bruttogeschossfläche bzw. auf die Anzahl an neuen Wohneinheiten. Die Quote kann durch eine Regelung zur Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum** für Haushalte mit geringem bzw. mittlerem Einkommen oberhalb der Grenzwerte des preisgebundenen Wohnraums ergänzt werden.

- Prüfung der Einführung eines **Einheimischen-Modells**

Ein Einheimischen-Modell ermöglicht Neustadter Bürger\*innen innerhalb bestimmter rechtlicher Grenzen den Erwerb eines eigenen Grundstücks. Bei der Vergabe von Grundstücken erhalten Sie einen Vorteil gegenüber anderen Bewerber\*innen. Die Vergabe von Baugrundstücken nach dem Einheimischen-Modell kann mit sozialen Kriterien (z.B. Einkommensobergrenze des Haushalts, ehrenamtliches Engagement etc.) kombiniert werden.

- Prüfung, inwiefern **vorhandene Potentialflächen** mobilisiert werden können

Mobilisierung von Baulücken und Flächenpotentialen durch verstärkte Eigentümer\*innen-Ansprache.

## **b. Prüfauftrag**

Insbesondere die letzten drei Punkte, aber auch die Ausarbeitung und Priorisierung der anderen genannten Handlungsempfehlungen sind in Zukunft detailliert weiterzuentwickeln. Die Wohnraumbedarfsanalyse kann dazu erste Ansatzpunkte liefern. Die genaue Ausarbeitung bedarf intensiver Abstimmungen mit anderen Fachabteilungen, aber auch Vertreter\*innen aus Politik und Wohnungswirtschaft.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Arbeitskreis Wohnen weiterzuführen und die gesamten Empfehlungen im Sinne eines „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ zu konkretisieren.

Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Priorisierung von Maßnahmen zu legen, da die Umsetzung unterschiedlich zeit- und arbeitsintensiv ist und mutmaßlich nicht alle Handlungsempfehlungen in gleicher Intensität bearbeitet werden können.

Anlage 1: Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Neustadt an der Weinstraße, 05.10.2021

Oberbürgermeister