

**Drucksache Nr.: 315/2022**

**Dezernat IV**

**Federführend: Stadtplanung**

**Anlagen: 2**

**Az.: 220 cw**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung
Stadtrat	13.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung

## **Beschluss über eine Quotierungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Quotierungsrichtlinie)**

### **Antrag:**

Der Stadtrat beschließt nach Vorberatung eine Richtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau in der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Quotierungsrichtlinie).

### **Begründung:**

#### **1) Hintergrund und Rahmenbedingungen**

Obwohl Neustadt an der Weinstraße derzeit nicht zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB<sup>1</sup> zählt, hat die von der Verwaltung im Rahmen der Vorbereitungen zum Flächennutzungsplan 2035 angestoßene Wohnungsraumbedarfsanalyse einen erkennbaren Fehlbedarf an Wohnraum für die Stadt festgestellt.

Das Gutachten wurde das Planungsbüro InWIS im Jahr 2021 erstellt und am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossen. In zwei Arbeitskreissitzungen mit Vertreter\*innen von Verwaltung, der Finanzbranche sowie der Politik wurden damals die Inhalte diskutiert und vorabgestimmt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus Analyse und Zielen für den Wohnungsmarkt sind der Drucksache 359/2021 zu entnehmen.

Zusammenfassend ergibt sich bis 2035 ein Bedarf von ca. 991 Wohneinheiten, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Bauflächen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der

<sup>1</sup> Vgl. Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB vom 08.06.2022; darin werden Landau/Pfalz, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier zu Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Maßgeblich für die Einstufung sind die Kriterien „niedriger Leerstand“ und „deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung“. Neustadt an der Weinstraße weist zwar eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung der Arbeitnehmer auf und würde damit für dieses Kriterium die Voraussetzungen erfüllen, aber mit einer Leerstandsquote von 4,2% liegt der in der Verordnung vorgegebene Wert knapp über dem Wert von 4,0%. Daher wurde Neustadt an der Weinstraße derzeit nicht als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Baudezernent Adams intervenierte dabei in Mainz, dass die Weindörfer sowie viele Stadtbezirke unter der 4% Quote lägen, aber erfolglos.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, einem hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen und von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor zu.

Die Wohnraumbedarfsanalyse bildet eine Grundlage für weitere Stadtratsbeschlüsse im Nachgang des Gutachtens. Auf dieser können Maßnahmen einer zukünftigen Baulandstrategie aufgebaut werden.

Die in der Analyse benannten wohnungsbaubezogenen Handlungsfelder

- zielgruppenorientierter Wohnungsneubau,
- Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung,
- Baulandmanagement/Mobilisierung von Wohnraum sowie
- Qualifizierung des Wohnungsbestands

sind dabei natürlich auch ins Verhältnis zu setzen zu anderen stadtentwicklungsbezogenen Themen wie z.B. konkurrierende Flächennutzung (etwa Weinbau und Landwirtschaft, KiTa-Bau), dem Wunsch nach flächensparendem Umgang mit Grund und Boden oder ökologischen Restriktionen. Auch Fragestellungen hinsichtlich zukünftiger Wohn- und Freiraumqualitäten in Baugebieten sind diesbezüglich in die Überlegungen einzubeziehen.

Im November 2021 ist daher der Beschluss gefasst worden, die wesentlichen Handlungsempfehlungen aus der Wohnraumbedarfsanalyse zu bewerten und zu priorisieren. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da die Strategien natürlich nicht für sich alleine greifen. Es handelt sich immer um ein Zusammenspiel von verschiedenen Ansätzen, die miteinander kombiniert werden und aufeinander aufbauen. Beispielsweise greifen die Vergabe nach Konzeptkriterien oder Einheimischenmodelle nur bei vorab erfolgtem Zwischenerwerb durch die Kommune.

Die Empfehlungen sind nachfolgend nochmals stichwortartig dargestellt:

- **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 werden die notwendigen Spielräume für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gefordert. .

- **Kommunaler Zwischenerwerb** von geplanten Bauflächen

Für die Stadt ist es wichtig, selbst in den Besitz von möglichen Entwicklungsflächen zu kommen. In diesem Zusammenhang sind dann bei Weiterveräußerung z.B. Bauverpflichtungen durchsetzbar (erschwert eine Bevorratung von Grundstücken). Mittels Konzeptvergaben können darüber hinaus auch soziale Aspekte ebenso wie ökologische oder funktionale Forderungen leichter durchgesetzt werden.

- 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 höchstens noch in den Weindörfern, z.B. in Kombination mit verdichteteren Wohnformen als Arrondierung.

- 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 wird in der Regel mit sozialen Kriterien (z.B. Einkommensobergrenze des Haushalts, ehrenamtliches Engagement etc.) kombiniert.

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

Hier ist eine Mobilisierung von Baulücken und Flächenpotentialen durch verstärkte Eigentümer\*innen-Ansprache denkbar, aber auch die Schaffung von Beratungsangeboten für die Mobilisierung von Bestandsimmobilien (z.B. im Sanierungsgebiet oder im Rahmen des ExWoSt-Projekts in:nw in den Weindörfern zum Teil bereits in der Praxis erprobt). Hier spielen auch Bebauungsplan-Überarbeitungen eine Rolle, z.B. hinsichtlich der Fragestellung, wie Baugebiete aus den 70er oder 80er Jahren künftig umgestaltet und zeitgemäß entwickelt werden können.

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

Da diesem letzten Punkt in den Arbeitskreisen eine besondere Bedeutung beigemessen wurde, hat die Verwaltung diesen Punkt zu einem gesonderten Thema eines Arbeitskreises im März 2022 gemacht. Es wird vorgeschlagen, die Einführung einer Sozialraumquote quasi „vor die Klammer zu ziehen“, um bei den jetzt anstehenden Investorenprojekten bereits wohnungsmarktpolitische Weichen stellen zu können.

## **2) Richtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau in der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Quotierungsrichtlinie)**

Durch die Einführung einer Quotierung können private Bauträger zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum verpflichtet werden. Da inzwischen eine größere Anzahl von Wohnungsbauprojekten durch private Investoren umgesetzt wird, trägt die Einführung einer Quotierung für den geförderten Mietwohnungsbau zu einer sozialgerechteren Bodennutzung in der Kommune bei. Dem Wunsch nach einer stärkeren Durchmischung im Stadtquartier kann eher Rechnung getragen werden, es sind neben der Schaffung von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen in den Baugebieten auch Mietwohnungen zu schaffen. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Neben den sonst in Neustadt an der Weinstraße üblichen Regelungen hinsichtlich Kostenübernahme für Planungskosten oder Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Regelungen zu den Grundzügen der Erschließung, sollen künftig auch Festlegungen zur Schaffung von sozialem Wohnraum enthalten sein.

Die Quotierungsrichtlinie schafft die Basis für eine solche Regelung. Dabei ist zu beachten, dass nur Baugebiete, bei denen auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird, unter die Regelungen der Quotierungsrichtlinie fallen werden. Dies ist darin begründet, dass gemäß § 34 BauGB ein Genehmigungsanspruch besteht, sofern sich das Projekt in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Vereinbarungen eines städtebaulichen Vertrags unzulässig sind, wenn die Vorhabenträger ohnehin Anspruch auf die Gegenleistung (in diesem Fall die Baugenehmigung) haben.

Die einzelnen Regelungen der Quotierungsrichtlinie wurden im Arbeitskreis Wohnen anhand einer Vergleichstabelle wichtiger Regelungsinhalte in anderen rheinland-pfälzischen Kommunen diskutiert (s. Anlage 2). Auch wurde ein Entwurf der Quotierungsrichtlinie vorgestellt. Im Nachgang gab es nochmal verschiedene Rückmeldungen seitens der Fraktionen. Die Verwaltung hat diese Anmerkungen nun nochmals überprüft und stellt nachfolgend die wesentlichen Überlegungen zu den einzelnen Regelungen dar:

### **Art des preisgebundenen Wohnraums**

In der dem Arbeitskreis vorgelegten Fassung der Quotierungsrichtlinie wurde bereits die Anwendbarkeit der Richtlinie auf das Marktsegment „Mietwohnungsbau“ dargestellt. Investoren müssen demnach bei Bauprojekten, für die neues Baurecht über einen Bebauungsplan geschaffen wird, einen gewissen Anteil an Wohnungen errichten, für die eine Förderung nach LWoFG besteht. Antragsberechtigt für diese Förderung beim Mietwohnungsbau ist der Bauherr/Eigentümer, also der jeweilige Investor.

Für Eigenheime ist folgendes auszuführen:

Im Eigenheimbereich wäre der spätere Nutzer (= Enderwerber) antrags- und förderberechtigt. Insofern wäre eine Ausweitung auf Eigenheime, z.B. im Einfamilienhausbau, mit der Schwierigkeit belegt, dass Investor und Antragsberechtigte nicht identisch sind.

Nach Recherche der Abteilung Stadtplanung ist die Quotierung im Eigenheimbereich deutlich schwieriger umzusetzen und sehr komplex. Bisher hat sich nach unserer Kenntnis nur die Stadt Mainz 2022 an eine entsprechende Richtlinie herangewagt. Aufgrund der Komplexität und des großen damit verbundenen Arbeitsaufwandes wurde dies mit einer zusätzlichen Stelle eines Ingenieurs im Stellenplan hinterlegt.

Diese zusätzlich zum Mietwohnungsbau aufgelegte Richtlinie der Stadt Mainz greift für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Hier besteht die Problematik darin, dass der Kostendeckel für den Weiterverkauf einer Eigentumswohnung nicht mit Abstrichen bei den Qualitätsstandards einhergehen soll.

Die Richtlinie der Stadt Mainz gibt daher vor, dass der Verkaufspreis für einen gewissen Anteil an Eigentumswohnungen mit einer Obergrenze (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) für die Veräußerung der Wohnung belegt wurde, um kostengünstigen Wohnungsbau zu schaffen. Gleichzeitig ist es aber erforderlich, einen bestimmten Wohnungsstandard als Mindestqualität ebenfalls abzusichern. Daher werden durch die Wohnraumförderstelle bauliche Mindeststandards festgelegt und mit dem jeweiligen Investor abgestimmt. Diese Standards sind naturgemäß auch regelmäßig fortzuschreiben und die damit verbundenen Kosten zu überprüfen.

Die Verwaltung sieht aufgrund des hohen Aufwands bei selbstgenutztem Wohneigentum daher im Eigentumssegment eher Handlungsoptionen in der Schaffung eines Baulandangebots, das die Inanspruchnahme einer Förderung begünstigt (Schaffung von kleinen Baugrundstücken im Bebauungsplan mit der Möglichkeit, die von der ISB vorgegebenen Größenobergrenzen zu unterschreiten und Grunderwerb im noch überschaubaren Rahmen tätigen zu können). Insofern empfiehlt die Verwaltung, die bestehende Regelung für Mietwohnungsbau beizubehalten und diese nicht um das Segment „selbstgenutzter Wohnraum/Eigentumswohnungen“ zu erweitern.

### **Höhe der Quote / Mindestanzahl an Wohneinheiten**

Da Neustadt an der Weinstraße derzeit nicht zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz gehört, ist aus Sicht der Verwaltung eine Quote in Höhe von 25 % – und damit eine im Vergleich zu anderen Kommunen mittlere Quote – als angemessen zu betrachten. Eine höhere Quote wird als kontraproduktiv für die Investitionen eingeschätzt.

Zur Mindestanzahl an Wohneinheiten für die Anwendung der Quote ist folgendes auszuführen: Wie eingangs erläutert, ist für die Anwendung einer Sozialraumquote die die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendige Voraussetzung. Erfahrungsgemäß werden bei sehr geringen Flächengrößen des Plangebiets und damit einer sehr geringen Anzahl an

Wohneinheiten keine Bebauungspläne aufgestellt. Bei diesen Projekten lässt sich in der Regel die gesetzlich geforderte städtebauliche Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht hinreichend begründen. Darüber hinaus würde ein Bebauungsplan für ein sehr kleines Projekt in der Verwaltung nicht unerhebliche Kapazitäten binden. Daher erscheint es der Verwaltung folgerichtig, erst ab einer Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bzw. einer Wohnfläche ab 500 m<sup>2</sup> eine Quotierung zu fordern. Es ist davon auszugehen, dass bei Vorhaben unterhalb der genannten Größen in der Regel eine Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB gegeben sein wird.

Aus Verwaltungssicht entsteht mit der in der Richtlinie gewählten Untergrenzen ein vernünftiges Verhältnis zum Aufwand.

### **Wo greift die Quote? Ausnahmeregelungen**

Gemäß Richtlinienentwurf greift die Quote im gesamten Stadtgebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße, also in der Kernstadt und in allen Weindörfern. Als Abweichungsmöglichkeiten wurden begründete Einzelfälle benannt, bei denen auf Antrag andere Möglichkeiten ergriffen werden können, der sozialen Verantwortung des Bauherren/Investors gerecht zu werden. Entsprechend geeignete Ersatzmaßnahmen müssen nachgewiesen werden.

Die Verwaltung wurde gebeten zu prüfen, ob die in der Richtlinie benannten Ausnahmeregelungen für die Weindörfer ersatzlos gestrichen werden sollen, um speziell in den Weindörfern eine ausgewogenere soziale Durchmischung zu erzielen. Auch die Verwaltung ist der Auffassung, dass genau die avisierte soziale Durchmischung ein wesentliches Ziel auch in den Weindörfern sein muss. Dennoch könnte es Fallkonstellationen geben, bei denen auch im (z.B. kleineren) Weindorf eine abweichende Regelung gewünscht ist, z.B. weil innerhalb historisch prägender Bebauung ein Mietwohnungsprojekt im konkreten städtebaulichen Kontext nicht vorstellbar ist. Da die Entscheidung über eine Abweichung dem Stadtrat obliegt, hält die Verwaltung die Formulierung für unkritisch. Im Einzelfall wäre mit dem Projektträger im Detail festzulegen, welche Bau- und Vermarktungsform in anderer Weise soziale Aspekte mit berücksichtigt und die letztliche Entscheidungsbefugnis bleibt im Stadtrat.

Mit der Quotierungsrichtlinie soll nun ein erster Schritt einer kommunalen Baulandstrategie gegangen werden, die zukünftig auf alle Projekte mit Wohn- oder Mischbebauung unter den genannten Kriterien angewandt wird. Für weitere Maßnahmen zur Schaffung und Aktivierung von Bauland und deren Priorisierung wird im Frühjahr 2023 der Arbeitskreis Wohnen fortgeführt werden.

Anlage 1: Richtlinie über die Einführung einer Sozialraumquote in der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Anlage 2: Querauswertung Quotierungsrichtlinien rheinland-pfälzischer Kommunen

Neustadt an der Weinstraße, 21.11.2022

Oberbürgermeister