

TOP 20

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	23.09.2019	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

ExWoSt-Förderprogramm Finanzministerium RLP: Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus

Vorlage Nr.: 20190405

ANTRAG

Der Stadtrat beschließt die in der Begründung dargelegte Strategie für geförderten Wohnungsbau in Ludwigshafen.

Er beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte, insbesondere das ExWoSt-Förderprogramm „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz zu beantragen.

Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie

Teil 1: Geförderter Wohnraum

- 1 Ausgangslage
- 2 Landesförderung
- 3 Strategie für geförderten Wohnraum
- 4 Wie geht es weiter

1 Ausgangslage

Die im Stadtentwicklungsausschuss am 20. Juni 2018 vorgestellten Annahmen zum Ludwigshafener Wohnungsbedarf (veröffentlicht in Informationen zur Stadtentwicklung, Nr. 9/2018) machen es erforderlich, einige grundlegende Zielsetzungen für die kommenden Maßnahmen zum Wohnungsbau in Ludwigshafen zu formulieren.

Ludwigshafen als zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz ist seit dem Jahr 2013 um ca. 10 000 Menschen angewachsen. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts vom Februar 2019 geht für die kommenden Jahre von einer anhaltend wachsenden Stadt aus. Daher ist die Frage der Wohnungsversorgung eine ganz zentrale Aufgabenstellung stadtgesellschaftlicher Daseinsvorsorge, da Wohnen eines der wichtigsten menschlichen Grundbedürfnisse ist.

Die Bereitstellung von Bauland oder Baurecht für den Bau von Wohnungen ist dafür eine bedeutende Säule kommunalen Handelns. Daneben dürfen aber die Schließung von Baulücken, der Dachausbau und die Dachaufstockung, die behutsame Nachverdichtung und die Modernisierung von bestehenden älteren Wohnungen nicht vernachlässigt werden und verlangen eine Verstärkung der aktuellen Anstrengungen auch von privater Seite.

Die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnungsbau und die begonnenen Planungen für mehrere Großprojekte des Wohnungsbaus ermöglichen eine Realisierung von vielfältigen Wohnformen vom Einfamilienhaus über Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen für unterschiedliche Nachfragegruppen und Preisklassen.

In den letzten zehn Jahren hat der Bestand an preisgebundenen Wohnungen jedoch abgenommen, weil viele Förderzeiträume abgelaufen sind und vergleichsweise wenig neue geförderte Wohnungen gebaut wurden. Obwohl der Ablauf der Bindungsfrist nicht automatisch dazu führt, dass diese Wohnungen plötzlich zu den „nicht mehr bezahlbaren“ Wohnungen gehören, ist dennoch in kurz- und mittelfristiger Perspektive für ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu sorgen. Zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungskreise ist demnach auch ein verstärkter Bau von gefördertem Wohnraum sicherzustellen, der sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst.

2 Landesförderung

Seit Januar 2019 gibt es das neue ExWoSt-Förderprogramm des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“.

- 2.1 Damit möchte das Finanzministerium (FM) diejenigen Kommunen dafür belohnen, dass diese durch die Infrastrukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) geförderten Wohnungsbau bereits jetzt auf den Weg gebracht haben. Mit den Fördergeldern können sowohl bauvorbereitende Gutachten für weiteren neuen geförderten Mietwohnungsbau als auch baugebietsunabhängige Untersuchungen (zum Beispiel über den Wohnungsbedarf) mit 90% bezuschusst werden, ein 10%iger Eigenanteil verbleibt bei der Stadt.

Dass in diesen neuen Wohnbaugebieten nicht ausschließlich oder überwiegend geförderter Mietwohnungsbau, sondern auch frei finanzierter Wohnungsbau und selbst genutzter Wohnraum entstehen wird, liegt in der Natur der Sache.

- 2.2 In der Stadt Ludwigshafen ist geplant, für 512 Wohnungen bis zum 31.12.2021 bewilligte Förderbescheide der ISB zu erlangen (500 von GAG, 12 von BASF Bauen und Wohnen). Dafür erhält die Stadt Ludwigshafen je Wohnung 2.500 Euro Fördergeld, plus einen Sockelbetrag von 10.000 Euro. Das ergibt als gesamte Förder-summe bis zu 1,29 Millionen Euro. Das Förderprogramm läuft bis zum 31.12.2022.

Nach Absprache mit mehreren städtischen Bereichen und den Wohnungsbaugesellschaften GAG und BASF Wohnen und Bauen ist es in konzeptioneller und finanzieller Hinsicht für die Stadt Ludwigshafen vorteilhaft, in dieses neue Förderprogramm des FM aufgenommen zu werden.

3 Strategie für geförderten Wohnungsbau

Die Verwaltung schlägt folgende erste Bestandteile einer Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie vor, die sich mit den Zielen des geförderten Wohnungsbaus befassen.

- 3.1 In Wohnungsbaugebieten, für die neues Baurecht geschaffen werden muss, soll ein Anteil für geförderten Wohnraum von durchschnittlich mindestens 25% der neu geschaffenen Wohnfläche realisiert werden.
- 3.2 Dies gilt nicht für Bauvorhaben, für die in geltenden Bebauungsplänen und in Gebieten nach § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden ist.
- 3.3 Der Anteil der geförderten Wohnfläche soll nicht pauschal für alle neuen Wohnungsbaugebiete gelten, sondern es sollen die spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Eignungen für jedes Wohnungsbaugebiet im Einzelfall geprüft werden.

Daher ist es Ziel, den angestrebten Förderanteil von mindestens 25% im Durchschnitt aller neuen Wohnungsbaugebiete zu realisieren. Das kann konkret bedeuten, dass in dem einen Baugebiet eventuell nur 10% oder gar kein geförderter Wohnraum realisiert wird, aber in einem anderen, für geförderten Wohnraum besser geeigneten Projekt stattdessen 40 % oder noch höhere Anteile geförderten Wohnraums geschaffen werden.

- 3.4 Aus heutiger Perspektive lassen sich folgende Wohnungsneubaugelbiete, die für diese Zielsetzung in Betracht kommen, beispielhaft benennen, wobei es sich hierbei nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:
- Heinrich-Pesch-Siedlung, inklusive Kopernikus-Quartier
 - Paracelsusstraße Süd
 - Oppau Im Bieth
 - Gartenstadt östliche Eichenstraße

4 Wie geht es weiter

- 4.1 Im Anschluss an den Stadtratsbeschluss erfolgt die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung durch Finanzministerin Doris Ahnen und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. Parallel stellt die Verwaltung den nötigen Förderantrag für die ExWoSt-Fördergelber des Landes.
- 4.2 Die Stadtverwaltung erarbeitet weitere Bausteine der Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie (z.B. auch eine Baulandstrategie und spezielle Analysen zum Wohnungsmarkt), für die noch komplexe Sachverhalte innerhalb der Stadtverwaltung und mit der ADD geklärt werden müssen (wofür auch die Fördergelber des Landes eingesetzt werden können) und wird diese in den nächsten Wochen den Gremien des Stadtrats vorlegen.