

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	23.09.2019	öffentlich

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion; Für mehr bezahlbaren Wohnraum

Vorlage Nr.: 20190436

SPD-Stadtratsfraktion - Maxstraße 65 - 67059 Ludwigshafen



Stadtratsfraktion
Ludwigshafen am Rhein

Frau Oberbürgermeisterin
Jutta Steinruck
Stadtverwaltung
Rathaus
67059 Ludwigshafen

16.09.2019

Antrag: Für mehr bezahlbaren Wohnraum

Sehr geehrter Frau Oberbürgermeisterin Steinruck,

die SPD-Stadtratsfraktion stellt in der Sitzung des Stadtrats am 23. September den nachfolgenden Antrag zur Förderung bezahlbaren Wohnraums für verschiedene Einkommensgruppen.

1. Wohnen ist elementarer Bestandteil kommunaler Daseinsfürsorge.

Bereits jetzt ist die GAG als größtenteils städtische Wohnungsbaugesellschaft unverzichtbarer Partner für eine attraktive und soziale Stadtentwicklung. Mit knapp 13.000 Wohnungen in der Stadt ist die GAG Garant dafür, dass sich in Ludwigshafen trotz steigender Nachfrage nach wie vor bezahlbarer Wohnraum findet.

Um dies auch künftig bei weiter zunehmendem Druck auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten zu können, bleibt die GAG unverzichtbarer Partner. Neben dem Erhalt günstigen Wohnraums gilt dies insbesondere für den Wohnungsneubau. Neben dem Neubau wertiger und quartiersprägender Wohnungen, bei denen wir die GAG als Partner einer positi-

ven Stadtentwicklung betrachten, ist die Bautätigkeit im preisgünstigen Segment unter Nutzung von Fördermöglichkeiten als Kerngeschäft der GAG weiter zu intensivieren. Dies gilt insbesondere für die Programme zur Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz. **Die verbesserten Fördermöglichkeiten durch Gewährung höherer Tilgungszuschüsse bei einer längeren Miet- und Belegungsbindung sollen gemeinsam mit der GAG verstärkt genutzt werden.** Damit wird unmittelbar mehr bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus geschaffen.

2. Passgenaue Sozialquoten nach dem Leitbild „sozial gemischter Quartiere“

Die Stadt Ludwigshafen führt zur Förderung einer guten sozialen Durchmischung und zur Förderung von Wohnraum in allen Preissegmenten - vor allem im mittleren und unteren Mietpreissegment - **passgenaue Sozialquoten** in den einzelnen Neubauquartieren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein. Die Wohnungsbaupolitik orientiert sich dabei am Leitbild „sozial gemischter Stadtquartiere“. Über eine entsprechende kleinräumige Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Preissegmente wollen wir Quartiere stabilisieren und Segregationstendenzen, sowohl finanzschwacher als auch finanzstarker Haushalte verhindern.

Die Einführung von passgenauen Quoten soll bei größeren Neubauvorhaben dazu führen, dass Wohnraum im mittleren und niedrigen Mietpreissegment entsteht. **Im Fokus sind dabei Personengruppen, die zu viel verdienen, um einen Anspruch auf eine klassische sozial geförderte Wohnung mit Belegungsrecht zu haben, aber zu wenig, um auf dem Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnung zu finden.**

Für größere Wohnungsneubauprojekte soll mit Einführung der Quote ein verpflichtender Anteil von mindestens 25 Prozent preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch festgesetzt werden. Wichtig ist uns dabei, dass der für die Sozialquote relevante Quadratmetermietpreis an einer objektiven und dynamischen Größe orientiert ist. Die Festsetzung eines starren Quadratmetermietpreises über einen längeren Zeitraum, würde der Komplexität nicht gerecht, da normale Preissteigerungen hierbei keinerlei Berücksichtigung finden würden. Denkbar ist eine Orientierung am Mietspiegel. Daneben sind bei der passgenauen Ausgestaltung Maßnahmen zu berücksichtigen, die der Bauherr vornimmt und die dem Allgemeinwohl dienen, bspw. die Schaffung einer Kita. Weitere Ausnahmen davon sind ausschließlich in Quartieren mit schwacher Sozialstruktur denkbar und gesondert im Stadtrat zu beraten.

Zu beachten sind auch bei der Einführung passgenauer Sozialquoten bei Neubauquartieren die Fördermöglichkeiten des Landes Rheinland-Pfalz. So können Kommunen, die eine **Kooperationsvereinbarung mit dem Land** abschließen und eine Quote für geförderten Wohnungsbau in Höhe von mindestens 25% in neuen Baugebieten eingeführt haben, über eine Zuschussförderung finanzielle Anreize erhalten.

Die Verwaltung wird beauftragt anhand der im Vorangegangenen aufgeführten Kriterien Vorschläge zur konkreten Umsetzung auszuformulieren und dem Bauausschuss vorzulegen.

3. Unterstützung beim Abruf von Fördermitteln

Die Stadt Ludwigshafen unterstützt private Bauherren beim Abruf von Fördermitteln von Bund und Land, zur Modernisierung und dem Erhalt preisgünstiger Wohnungen. Dies gilt insbesondere für die Programme zur Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz.

4. Erwerb von Belegungsrechten

Die Stadtverwaltung berät Eigentümer außerdem über Möglichkeiten zum Erwerb von Belegungsrechten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Damit sollen mehr Wohnungen in der Sozialbindung verbleiben bzw. neu in die Sozialbindung dazu kommen. Wohnungen mit Belegungsrecht müssen zu einem vergünstigten Mietpreis angeboten werden. Die Bindung läuft i.d.R. über 10 Jahre. Das Land fördert den Eigentümer der Wohnung, wodurch die Differenz zum marktüblichen Mietpreis möglichst ausgeglichen werden soll. Auch für die GAG kann der geförderte Erwerb von Belegungsrechten eine Möglichkeit darstellen, Wohnungen (bspw. auch nach Sanierung) in der Sozialbindung zu halten.

Dieses Instrument wollen wir auch für Ludwigshafen nutzen, wobei wir auch hierbei auf eine gute soziale Durchmischung in den jeweiligen Quartieren zu achten ist.

5. Beratung über Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Eigentum

Die Stadtverwaltung berät – insbesondere junge Familien – über Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Eigentum.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Bau- und Grundstücksausschuss am 25. November darzustellen, welche Beratungsangebote hinsichtlich der Punkte 3 bis 5 bestehen, und gleichzeitig zu prüfen, inwieweit hierzu eine Informationsstelle eingerichtet und beworben werden kann.

6. Konzeptvergabe von stadteigenem Bauland

Die Stadtverwaltung wird beauftragt bis zum Bau- und Grundstücksausschuss am 25. November zu prüfen, welche rechtlichen Möglichkeiten zur **Konzeptvergabe von stadteigenem Bauland** bestehen. Ziel dieser Prüfung sollte es sein, Veräußerungen der ohnehin nur noch wenig vorhandenen stadteigenen Grundstücke an ein Punktesystem zu knüpfen, das soziale Aspekte berücksichtigt. Grundsätzlich ist die Bereitstellung von Bauland im Rahmen von Erbpachtverträgen einer reinen Veräußerung vorzuziehen. Zum Beispiel könnte Familien so der Erwerb von Bauland erleichtert werden.

7. Soziale und verkehrliche Infrastruktur als Kernbestandteil von Neubauplanungen

Die soziale und verkehrliche Infrastruktur im Quartier muss bei Neubauplanungen zwingend Berücksichtigung finden. Dies gilt vor allem für Kitaplätze, die Schulentwicklungsplanung – insbesondere im Grundschulbereich – als auch für familienfreundliche Angebote, wie z.B. Spielplätze, aber auch weitere geeignete Treffpunkte im jeweiligen Quartier. Bei allen Planungen – aktuell insbesondere den Entwicklungen auf dem ehemaligen Halberg-Gelände, am heutigen Standort der Pfalzwerke, aber auch den Planungen für die Heinrich-Pesch-Siedlung ist hier ein besonderes Augenmerk drauf zu richten.

8. Aktivierung ungenutzter Flächen

Zur Aktivierung bisher ungenutzter Flächen führt die Stadt Ludwigshafen ein Wohnbaulandkataster zur Identifizierung solcher Flächen ein, das auch öffentlich einsehbar ist. Erfasst werden sollen sowohl stadteneigene als auch private Flächen. Darauf aufbauend ist zu prüfen, ob diese Flächen für Wohnbebauung geeignet sind.

Daneben wird die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, welche stadteneigenen, bebauten Flächen nicht mehr dem eigentlichen Zwecke nach genutzt werden und für Wohnungsbau umgenutzt werden können.

9. Ausbau von Dachgeschossen baurechtlich und Umnutzungen ermöglichen

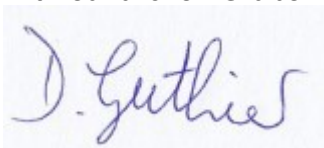
Baurechtliche Einschränkungen stehen – trotz dringend benötigtem Wohnraum – immer wieder Plänen von Eigentümern entgegen, das Dachgeschoss für Wohnnutzung auszubauen und eine Einlieger-Dachgeschosswohnung zu errichten. Derartige baurechtliche Einschränkungen sind künftig soweit wie möglich abzulehnen. Gleiches gilt für die Umnutzung von z.B. ehemaligen Scheunen, die durch Um- und Ausbau für Wohnnutzung zur Verfügung stehen könnten. Bebauungspläne sollten dies den Eigentümern, wo immer sinnvoll möglich, gestatten und nicht verhindern.

10. Prinzip der umweltverträglichen Nachverdichtung

Stadtweit soll geprüft werden, an welchen Stellen sinnvoll und umweltverträglich Nachverdichtungen möglich sind. Wichtig ist, dass bei Nachverdichtungen ökologische Belange mit Blick auf das Umfeld Beachtung Berücksichtigung finden.

Die Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



David Guthier
Fraktionsvorsitzender
Baupolitischer Sprecher