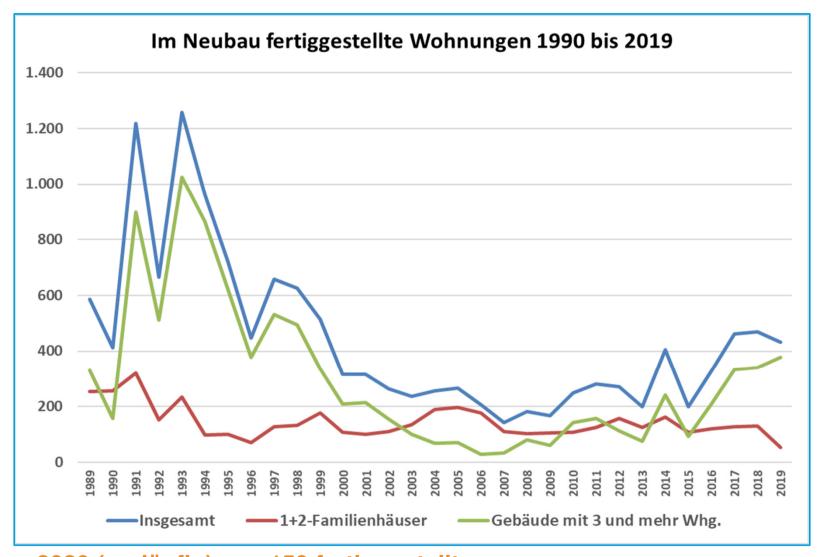
Stadtentwicklungsausschuss/-beirat – 21.01.21 – Top 4

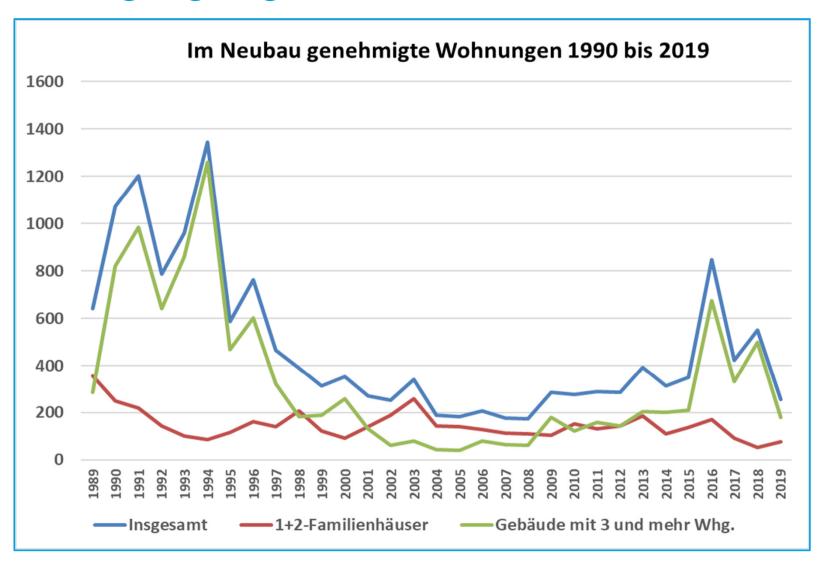
Wohnbauliche Entwicklung in Ludwigshafen

- 1 Ausgangslage
- 2 Beispiele aus anderen Städten
- 3 Stärkung des geförderten Wohnraums erfolgte und geplante Schritte
- 4 Monitoring bzgl. des geförderten Wohnungsbaus
- 5 Änderung von Rahmenbedingungen





2020 (vorläufig): ca. 150 fertiggestellte Wohnungen (ohne Umbau)



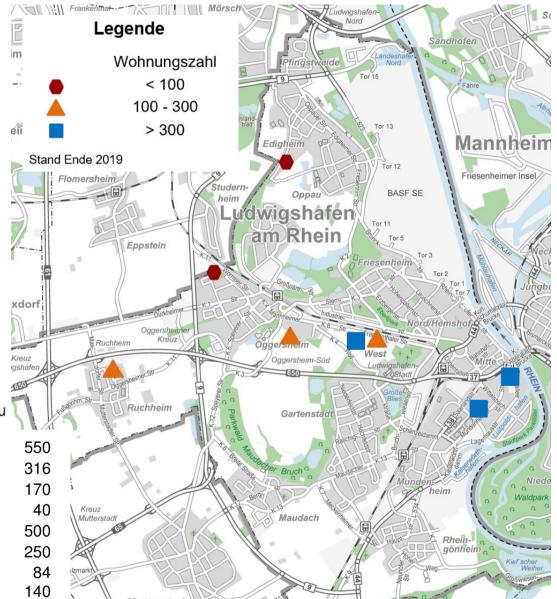
2020 (vorläufig): ca. 240 neu genehmigte Wohnungen (ohne Umbau)



	ohnungsbaupotenziale and 11/2020)	geschätzte Wohnungszahl (gerundet)	
a)	Aktuell im Bau (genehmigt 2018-20)	630	
	darunter GAG: 100		
b)	Im Bau in den Neubaugebieten (Melm, Neubruch, Sommerfeld, Ruchheim Nordost)	40	
c)	Restpotenz. in bestehenden Neubaugebieten (b)	260	
d)	Laufende Planverfahren	2 460	
	darunter GAG: 450		
Zwischensumme			3 390
e)	Wohnbauflächen im aktuellen FNP	1 250	
Zwischensumme			1 250
Gesamtsumme			4 640

Darüber hinaus gehende Wohnungsbaupotenziale für den Planungszeitraum bis 2035 sind im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie durch die weitere Innenentwicklung zu erwarten.





Aktuell laufende größere Planungen für Wohnungsbau

Süd	Ludwigsquartier
Süd	ehem. Pfalzwerke
West	Kopernikus-Quartier (GAG)
Edigheim	Im Zinkig
Oggersheim	Heinrich-Pesch-Siedlung
Oggersheim	Paracelsusstraße Süd
Oggersheim	ADiesterweg-Straße (GAG)
Ruchheim	Nordost (GAG)

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Köln – Deutzer Hafen

Entwicklung eines neuen Quartiers auf dem ehem. Mühlengelände Errichtung von 3000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau 80% der Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum Quelle: Welt am Sonntag Nr.45, 2019, S.51, Abb. https://www.modernestadt.de/projekte/deutzer-hafen/





<u>Hamburg – Altona Mitte</u>

Gebiet zwischen Bahnhof Altona und Stresemannstraße (29 ha) 3500 Wohnungen bereits realisiert: 1613 Wohnungen, davon 555 WE im geförderten Wohnungsbau (34,4%) Quelle: Welt am Sonntag Nr.45, 2019, S.52



Abb: . https://www.altona.info



<u>Freiburg – neuer Stadtteil Dietenbach</u>

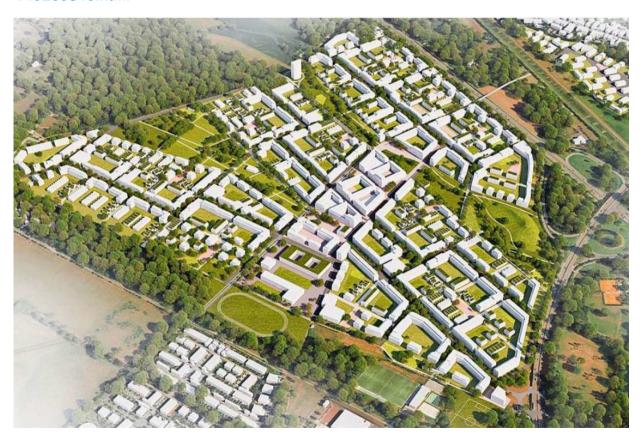
Entwicklung von 2025 - 2040

6000 Wohnungen für 16.000 Einwohner

50% sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen

Quelle: Welt am Sonntag Nr.49, 2019, S.6

Abb. https://www.badische-zeitung.de/das-sind-die-sieger-entwuerfe-fuer-freiburgs-neuen-stadtteil-dietenbach-149209346.html



Ludwigshafen Stadt am Rhein

<u>Mainz – partnerschaftliche Baulandbereitstellung</u>

Beschluss 0374/2014 vom 08.10.2014 (Aktenzeichen 60/62 61 01 und 50 / 64 20 01):

Bei Neubaugebieten (mit mehr als 10 WE) ist ein Anteil zwischen 10% und 25% geförderter Wohnungsbau vorzusehen.

Aktuell wird grundsätzlich ein fester 25%-Anteil mit den jeweiligen Investoren verbindlich ausgehandelt.

Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Konzept Wohnen in Mainz 2020, 2019, S.8

Zwischenergebnis

Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist bundesweit bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben an unterschiedlichen städtebaulichen Standorten festzustellen.



3. Stärkung des geförderten Wohnraums – bisher erfolgte und geplante Schritte

- 1) Beschluss des Stadtrates am 23.09.19 über einen flexiblen Anteil von gefördertem Wohnraum von mindestens 25% bei neuen Wohnbaugebieten.
- 2) Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus zwischen Ministerin Ahnen und Oberbürgermeisterin Steinruck am 18.10.19.
- 3) Einrichtung eines dezernatsübergreifenden Arbeitskreises im Jan. 2020 unter Federführung von 1-16.
- 4) Bewilligung des ersten Förderantrages durch das Finanzministeriums RLP am 31.08.20 über eine Zuwendung von 225.000 €
 - Förderung von Gutachten für den B-Plan Paracelsusstraße Süd
 - Archäologische Sicherungsgraben in der A.-Diesterweg-Straße

3. Stärkung des geförderten Wohnraums – bisher erfolgte und geplante Schritte

- 5) Einrichtung eines Monitorings für den geförderten Wohnraum (mit Beginn am 23.9.19) durch 1-16
- 6) Vorbereitung von weiteren förderfähigen Maßnahmen u.a. Wohnraumbedarfsuntersuchung
- 7) Erarbeitung eines weiteren Förderantrages an das Finanzministerium RLP

Zwischenergebnis:

Auf der Grundlage des EXWOST-Förderprogramms kann der geförderte Wohnraum verstetigt werden.

4. Monitoring bzgl. des geförderten Wohnungsbaus

Monitoring für B-Pläne mit Aufstellung nach dem 23.09.19 und für solche, deren Aufstellung vor dem 23.09.19 erfolgte ist und bei denen eine Berücksichtigung des Ratsbeschlusses v. 23.09.19 noch möglich war.

O	ggersheim	geförderter Wohnraum	
•	Paracelsusstraße Süd:	240 WE	noch zu klären
	ADiesterweg-Straße (GAG)	84 WE	100% = 84 WE
	HPesch-Siedlung	ca. 560 WE	25% = 140 WE

West

Kopernikus-Quartier (GAG) ca. 160 WE 100% = 160 WE

Ruchheim

• Erfurter Ring (GAG) ca. 150 WE 100% = 150 WE

Summe: ca. 1200 WE 44% = 530 WE

Zwischenergebnis

Die Schaffung von gefördertem Wohnraum erfolgt in erster Linie durch die GAG -> hohe Bedeutung.

5. Änderung von Rahmenbedingungen

Kommunale Ebene:

Städtische Bodenvorratspolitik (als möglicher Ansatz)

- Erwerb von Grundstücken, da ausreichende Flächenreserven im städtischen Eigentum eine schnelle, zielgenaue Bereitstellung von Flächen für bezahlbare Wohnungen und für Gemeinbedarfs-/Infrastrukturflächen ermöglichen.
 - Voraussetzung: kommunalaufsichtliche Zustimmung bei Deckung der Ausgaben durch zu erwartende Verkaufserlöse
- Verkauf von städt. Grundstücken vermehrt durch Konzeptvergaben, ggf. gekoppelt mit Erbbaupacht
- Städt. Erbbaupachtgrundstücke sichern und Verträge verlängern

5. Änderung von Rahmenbedingungen

Interkommunale Ebene:

Abstimmung/Kooperation mit dem Umlandgemeinden in Bezug auf den Wohnungsmarkt

Landesebene

Soziale Wohnraumförderung

Kontinuierliche Anpassungen, u.a.

- Mietwohnungsbauförderung
- Mietwohnraumförderung
- Modernisierungsförderung von Mietbestandswohnungen
- •



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!