

19.09.2019

Stadtrat soll Strategie für geförderten Wohnungsbau beschließen - Flexible Zielsetzung zum Bau von geförderten Wohnungen vorgesehen – Teilnahme an Förderprogramm des Landes

Der Stadtrat soll in seiner Sitzung am 23. September 2019 den ersten Teil einer neuen Wohnungsbaustrategie für die Stadt Ludwigshafen beschließen. Konkret befasst sich die Vorlage mit Festlegungen zum geförderten Wohnungsbau. Dazu schlägt die Verwaltung die Einführung einer flexiblen Richtlinie vor.

Demnach soll in Wohnungsbaugebieten, für die neues Baurecht geschaffen wird, ein Anteil für geförderten Wohnraum von durchschnittlich mindestens 25 Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche realisiert werden. Dies gilt nicht für Bauvorhaben, für die in geltenden Bebauungsplänen und in Gebieten nach § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden ist.

Der Anteil der geförderten Wohnfläche soll nicht pauschal für alle neuen Wohnungsbaugebiete gelten. Vielmehr sollen die spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Eignungen für jedes Wohnungsbaugebiet im Einzelfall geprüft werden. Ziel ist es, den angestrebten Förderanteil von mindestens 25 Prozent im Durchschnitt aller neuen Wohnungsbaugebiete zu realisieren. Das kann konkret bedeuten, dass in dem einen Baugebiet zehn Prozent oder gar kein geförderter Wohnraum realisiert wird, aber in einem anderen, für geförderten Wohnraum besser geeigneten Projekt, stattdessen 40 Prozent oder noch höhere Anteile geförderten Wohnraums entstehen werden.

Aus heutiger Perspektive könnte dies unter anderem für folgende Wohnungsneubaugelände gelten: Heinrich Pesch Siedlung, inklusive Kopernikus-Quartier, Paracelsusstraße Süd, Oppau Im Bieth und Gartenstadt östliche Eichenstraße.

"Wir wissen, dass wir derzeit in Ludwigshafen Nachholbedarf beim Wohnungsbau haben. Dies umfasst alle Segmente. Mit der flexiblen Zielsetzung für den geförderten Wohnungsbau leisten wir einen nachhaltigen Beitrag dazu, das Angebot zu verbessern. Wir können mit der von uns vorgeschlagenen Lösung einerseits den Bau geförderter Wohnungen steuern, andererseits können wir uns in jedem Einzelfall genau anschauen, welche Lösung dem Charakter eines Baugebietes am besten entspricht. Ich halte das für einen sehr guten Vorschlag", bekräftigte Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. "Der Bau von neuen Wohnungen ist von Anfang an eines meiner Kernthemen für die Stadt. Ich bin deswegen sehr froh, dass wir mit einer Teilnahme am neuen Förderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz für unsere Aktivitäten auch mit Fördergeldern unterstützt werden", so die OB.

Der Stadtrat soll die Verwaltung deswegen am 23. September beauftragen, am ExWoSt-Förderprogramm "Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus" des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz teilzunehmen. Dieses Programm wurde zum Januar 2019 aufgelegt.

Mit dem Programm sollen die Kommunen belohnt werden, die bereits heute durch die Infrastrukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) geförderten Wohnungsbau auf den Weg gebracht haben.

Ludwigshafen will bis Ende 2021 für insgesamt 512 Wohnungen bewilligte Förderbescheide der ISB erlangen. 500 dieser Wohnungen sollen von der GAG gebaut werden, zwölf von BASF Bauen und Wohnen. Dafür könnte die Stadt Ludwigshafen aus dem neuen Förderprogramm je Wohnung 2.500 Euro, plus einen Sockelbetrag von 10.000 Euro erhalten. Das ergäbe als gesamten Förderrahmen bis zu 1,29 Millionen Euro. Das Förderprogramm läuft bis zum 31. Dezember 2022.

Mit den Fördergeldern können sowohl bauvorbereitende Gutachten für weiteren neuen geförderten Mietwohnungsbaus als auch baugebietsunabhängige Untersuchungen zum Beispiel über den Wohnungsbedarf mit 90 Prozent bezuschusst werden. Ein zehnzehnteliger Eigenanteil verbleibt bei der Stadt.

Weitere Bausteine der Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie wie beispielsweise Ansätze für eine Baulandstrategie und spezielle Analysen zum Wohnungsmarkt werden derzeit von der Verwaltung erarbeitet. Die Federführung liegt beim Bereich Stadtentwicklung.

Zum Hintergrund:

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 rund 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 geförderten Wohnraum sicherzustellen, der sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst.

Entwicklungen im Wohnungsbau

Im Jahr 2018 wurden in Ludwigshafen 469 neue Wohnungen fertiggestellt, das ist der höchste Wert seit 1999 und in etwa in gleicher Höhe wie 2017

(462).

Davon wurden 129 Einheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 340 in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen gebaut. Die großen Schwerpunkte sind in Süd (247 Wohnungen unter anderem in der Christian-Weiß-Siedlung), in Oggersheim (64 Wohnungen, vor allem Melm) und in Mundenheim (53 Wohnungen im Bereich Blies).

Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen im Jahr 2018 bleiben anhaltend hoch. 554 neue Wohnungen wurden im Jahr 2018 genehmigt, davon 52 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 502 in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Die Schwerpunkte sind wieder in Süd (319 genehmigte Wohnungen), in Oggersheim (101 Wohnungen, vor allem in einem Projekt an der Adolf-Diesterweg-Straße mit 88 Wohnungen), Mitte (22), Friesenheim (18) und Edigheim (26). In der Melm wurden zwei Wohnungen genehmigt, im Neubruch drei und im Sommerfeld zwei. Die Neubaugebiete sind bis auf einige Restbaulücken für insgesamt etwa 130 Wohnungen weitgehend bebaut.

Durch Modernisierungstätigkeit wurden 695 Wohnungen genehmigungspflichtig baulich in Angriff genommen. Schwerpunkte gab es in Edigheim und Oggersheim, ansonsten verteilen sich die Erneuerungsmaßnahmen auf nahezu alle Stadtteile.