

Stadt“ in Rath sind keine zusätzlichen Sozialwohnungen an der Westfalenstraße sinnvoll) und unter Umständen problemverschärfend wirkt.

Ein weiteres Modell ist die Einführung einer plangebietsbezogenen individuellen Quote. Sie birgt jedoch die Gefahr, den Gleichbehandlungsgrundsatz der Marktakteure nicht ausreichend gewährleisten zu können. Vor allem können die zusätzlichen Unsicherheiten im Vorfeld zu einer Projektentwicklung zu verzögerten Investition und zeitlich erschwerter Baurechtsschaffung wegen notwendiger Abstimmung führen. Hintergrund ist, dass Vorgaben für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Kalkulation eines Investments und damit auf die Grundstückspreisoption haben. Werden diese von den Entwicklern falsch eingeschätzt oder insbesondere bei überregionalen Investoren gar nicht berücksichtigt, führt dies spätestens beim städtebaulichen Vertrag zu erheblichen Problemen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Bildung eines Fonds, in den jeder Investor, der die geforderten Anteile für geförderten Wohnungsbau nicht in seiner Planung integrieren kann, einzahlt. Mit diesem Geld kann die Stadt den Bau von geförderten Wohnungen zeitlich und räumlich selbst bestimmen. Nachteil dieses Fonds ist der hohe Erstellungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abgabenermittlung für jeden Einzelfall ist aufwändig, außerdem ist die Realisierung der Wohneinheiten nicht sichergestellt. Die Einführung eines Fonds wird daher kritisch gesehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine feste Quotierungsvorgabe als Kalkulationsgrundlage bei der Projektentwicklung investitionserleichternd. Entscheidend ist jedoch, dass die Möglichkeit einer abweichenden Einzelfallentscheidung für beide Vertragspartner für besondere Situationen besteht. Es wird somit eine variable Standardquote vereinbart, von der im Einzelfall abgewichen werden kann.

6.1.1. Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten

Beschreibung	<p><u>Grundsatzregelung:</u></p> <p>Die Stadt Düsseldorf setzt verbindliche Grundsatzregelungen für die zu erzielenden prozentualen Anteile geförderten Mietwohnungsbaus und des preisgedämpften, Wohnungsbaus in Neubaugebieten fest, um die Anzahl von Wohnungen im preiswerten und bezahlbaren Preissegment zu erhöhen und damit auf die Nachfrage zu reagieren. Verbindliche Regeln gewährleisten die Gleichbehandlung aller Marktakteure und schaffen Transparenz im Planungsprozess. Eine standortbezogene Einzelfallentscheidung bleibt ausdrücklich möglich.</p> <p>Bei städtebaulichen Projekten, bei denen im Rahmen bauleitplanerischer Aktivitäten insgesamt mindestens 100 Wohneinheiten³¹ realisiert werden, sind 20% der Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbaubau und 20% der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten. Der preisgedämpfte Wohnungsbau kann sowohl im Mietwohnungsbaubau als auch im individuell erwerbbaaren Eigentumswohnungsbaubau realisiert werden. Die Festlegungen der Quoten werden in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB festgeschrieben. Wenn standort- und quartiersbezogene Besonderheiten es gebieten, individuelle Lösungen zu erarbeiten, müssen diese durch den Rat bzw. seine Gremien beschlossen werden.</p> <p>Für den geförderten Mietwohnungsbaubau gelten dabei die Bestimmungen des Landes NRW der sozialen Wohnraumförderung³². Als preisgedämpfter</p>
--------------	---

³¹ Bruttogeschosfläche (BGF) / 100m² = Anzahl der Wohneinheiten. Die Quotierung ist aus städtebaulichen Gründen und denen der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit erst ab einer gewissen Größe oder Wohneinheitenanzahl eines Plangebietes im Sinne einer sozialverträglichen Mischung im Rahmen einer Quartiersentwicklung umsetzbar. Nach Angaben von Betreibern von Sozialwohnungsbeständen ist der wirtschaftliche Betrieb eines Wohnkomplexes erst bei einer Zahl ab 20 bis 30 Wohneinheiten möglich, weswegen vorgeschlagen wird, die Quotierungsregelung erst ab einer Gebietsgröße ab 100 Wohneinheiten anzuwenden.

³² Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) hat Änderungen der Förderbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung für 2013 am 21.02.2013 veröffentlicht die insbesondere für die

	<p>Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 10 Euro/m²³³ Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 2.500 Euro/m²³⁴ Wohnfläche (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz) an Eigennutzer veräußert werden.</p> <p>Für Projektentwicklungen, die auf Grundstücken der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgen oder für die städtische Grundstücke veräußert werden sollen, gelten die vorgenannten Regelungen ohne eine Mindestanzahl von Wohneinheiten als Zielwert für das Jahresmittel aller für wohnbauliche Nutzung veräußerten Grundstücke, gemittelt über Dreijahreszeiträume.</p> <p>Die Festlegungen werden hierzu in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen festgeschrieben.</p> <p>Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Wohnungsbaufördermittel durch das Land NRW. Es wird angestrebt, eine entsprechende Zielvereinbarung mit den zuständigen Stellen der Landesverwaltung abzuschließen.</p> <p>Bei jedem Projekt ist zu prüfen, in wieweit der Standort für die Umsetzung von sozialem und preisgedämpftem Wohnungsbau geeignet ist. Gründe für eine Abweichung von der Standardquote sind z.B. die instabile Sozialstruktur des städtebaulichen Umfeldes, außergewöhnliche Belastungen des Grundstückes z.B. durch Altlasten oder das Fehlen von sozialer Infrastruktur. Ausnahmen werden hingegen nicht ausschließlich auf Grundlage von hohen Grundstückspreisen oder einer abweichenden Zielkonzeption eines Investors gewährt.</p> <p>Im Rahmen der begründeten Einzelfallbetrachtung gilt folgende Entscheidungsabfolge: die festgelegten Quoten für geförderten Wohnungsbau sind im Plangebiet zu realisieren. Ist etwa das soziale Umfeld nicht geeignet für die Umsetzung von neuen Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau, kann die Quotierung zu Gunsten eines höheren Anteils an preisgedämpftem Wohnungsbau variiert werden. Eine Reduktion des preisgedämpften Anteils unter 20 % ist nicht möglich.</p> <p>Ist auf dem Grundstück kein geförderter Wohnungsbau möglich, ist zunächst die Realisierung im näheren Umfeld zu prüfen. Wenn auch dies nicht umsetzbar ist, kann den Anforderungen an die Quotierung für den geförderten Wohnungsbau auf einem Alternativstandort innerhalb des Stadtgebietes oder durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand nachgekommen werden. Die Höhe des Anteils für den geförderten Wohnungsbau außerhalb des eigentlichen Projektgebietes ist für diese Einzelfälle jeweils zu bestimmen.</p> <p>Für beide Vertragspartner besteht die Möglichkeit, das Verfahren zur Einholung eines politischen Beschlusses zu initiieren, wenn von der Standardquote abgewichen werden soll.</p> <p>Die Ergebnisse sind alle drei Jahre zu evaluieren, mit den Zielwerten abzugleichen und die Regelungen gegebenenfalls anzupassen.</p>
Aktionsraum	Gesamtstadt
Ziele	Verbindliche Realisierung von Wohnungen für das preiswerte bzw. bezahlbare Wohnungsmarktsegment für alle Marktakteure in Düsseldorf
Beteiligte	PG Wohnentwicklungsplanung ³⁵ , Federführung Stadtplanungsamt
Zeitraum	laufend
Status	in Planung

Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bestimmungen darstellen (siehe Anhang).

³³ Festgeschrieben für 10 Jahre und indexiert unter Berücksichtigung der bundesweiten Inflationsrate bezogen auf das Jahr 2012. Die Grenzen wurden im Rahmen der Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren ermittelt.

³⁴ siehe Fußnote 33.

³⁵ Aufgabe der Projektgruppe ist grundsätzlich die Umsetzung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt. Im Hinblick auf das Projekt ist die PG für die fachliche und rechtliche Konkretisierung zuständig.