

**Wohnungsbaurichtlinie der Stadt Landshut bei Neubauten;  
Antrag des Integrationsbeirats, Nr. 372 vom 31.03.2022**

|                     |                         |                        |                       |
|---------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Gremium:            | <b>Verwaltungssenat</b> | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich            |
| Tagesordnungspunkt: | <b>3</b>                | Zuständigkeit:         | Referat 5             |
| Sitzungsdatum:      | <b>13.07.2022</b>       | Stadt Landshut, den    | 28.06.2022            |
| Sitzungsnummer:     | 11                      | Ersteller:             | Rottenwallner, Thomas |

**Vormerkung:**

Der Integrationsbeirat beantragt gemäß § 2 Abs. 2 Integrationsbeiratssatzung mit der Begründung, dass Menschen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich häufig auf sozialen Wohnraum angewiesen seien, die Beantwortung mehrerer Fragen.

**Vorbemerkung:**

Erfahrungsgemäß trifft es zu, dass Menschen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich häufig sozial geförderten Wohnraum in Anspruch nehmen. Die Stadt Landshut liegt in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Art. 5 Abs. 1 BayWoBindG i. V. m. Nr. 2.1.1 Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR), in dem die Zuteilung sozial geförderter Wohnungen nach Dringlichkeit (Art. 5 Satz 3 BayWoBindG, § 3 Abs. 3 Satz 3 DVWoR) und Strukturkomponente (Art. 5 Satz 5 BayWoBindG, Ziff. 6.5.3 VVWoBindR) erfolgt, ohne dass es bei der Beurteilung dieser Kriterien auf den Migrationshintergrund ankommt.

**Zu den einzelnen Fragen:**

**1. <Seit wann ist diese Richtlinie in Kraft?>**

Die „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) – Neufassung 2017“ wird seit 06.10.2017 in allen Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Landshut angewandt (vgl. Beschluss des Plenums vom 06.10.2017).

**2. <Bei welchen Bauprojekten diese Richtlinie umgesetzt wird/wurde und wie viele Sozialwohnungen geschaffen werden/wurden?>**

Die Richtlinie wird bei Vorhaben mit mindestens 3.000m<sup>2</sup> neue Wohnbau-Geschossfläche und mindestens 20 neuen Wohneinheiten angewandt. Die Anzahl der seit Wirksamwerden der Richtlinie im Oktober 2017 gebauten Sozialwohnungen lässt sich nur anhand der seither aufgestellten bzw. geänderten Bebauungspläne ermitteln. Es handelt sich um insgesamt ca. 197 (teilweise erst noch herzustellende) Wohnungen, die sich folgendermaßen auf das Stadtgebiet verteilen:

| Stadtteil          | Sozialwohnungen |
|--------------------|-----------------|
| 00 Altstadt        | 0               |
| 01 Nikola          | 0               |
| 02 West            | ca. 22          |
| 03 Wolfgang        | ca. 103         |
| 04 Industriegebiet | 0               |
| 05 Peter und Paul  | ca. 23          |
| 06 Schönbrunn      | 0               |
| 07 Frauenberg      | ca. 20          |
| 08 Berg            | ca. 29          |
| 09 Achdorf         | 0               |
| 10 Münchnerau      | 0               |

In welchen Bebauungsplanverfahren die Richtlinie in Zukunft zur Anwendung kommen wird, vermag nicht vorhergesehen zu werden. Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist darauf hinzuweisen, dass sozial geförderter Wohnraum nicht nur im Anwendungsbereich der Richtlinie entsteht. Beispielsweise werden von der Stadt Landshut derzeit in der *Breslauer Straße* Gebäude mit 107 Wohnungen, von der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG in der *Mangfallstraße* Gebäude mit 18 Wohnungen und von der Heilig Geistspitalstiftung in der *Marienburger Straße* ein Gebäude mit 20 Wohnungen (für Personen mit besonderem Wohnbedarf „home and care“) errichtet.

**3. <Gab es Bauprojekte, in denen Bauträger von der Richtlinie befreit wurden oder Ausnahmeregelungen (Härtefall) angewendet wurden?>**

Abweichungen nach Ziff. 5 der Richtlinie wurden bisher nicht in Anspruch genommen.

**4. <Gibt es Bauträger, die bei Neubauten über den geforderten 20 Prozent liegen?>**

Bei den Bebauungsplänen Nr. 03-70 a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ (rechtskräftig) und Nr. 03-70b „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ (im Aufstellungsverfahren) werden 30 % geförderter Wohnungsbau festgesetzt. Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Landshut; die Vermarktung hat noch nicht stattgefunden. Beim Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wangsiedlung – westlich Atdorfer Straße“ sind in einem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) 50% der für Wohnzwecke zulässigen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorzuhalten, insgesamt also ca. 45% der zulässigen Geschossfläche (Mindestgewerbeanteil: 10%). Diese Flächen befinden sich in Privateigentum.

**5. <Gibt es Bauträger, deren Projekt unter die Wohnungsbaurichtlinie fallen und deren Anteil an sozialen Wohnungsbau bei diesen Projekten unter den geforderten 20 Prozent liegen?>**

Die Richtlinie gilt für Bebauungspläne, durch die eine Wohnbau-Geschossfläche (GFW) von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> und mindestens 20 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Die GFW für den sozialen Wohnungsbau darf 20 % der neuen oder zusätzlichen GFW nicht unterschreiten.

**6. <In welchen Stadtteilen wurden/werden dank der Richtlinie Wohnungen geschaffen und in welcher Anzahl?>**

Es wird auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Vom Bericht des Referenten zur Beantwortung der Fragen des Integrationsbeirats zum sozialen Wohnungsbau in der Stadt Landshut wird Kenntnis genommen.

**Anlage:** Antrag Nr. 372