

N i e d e r s c h r i f t

über die 5. Sitzung des Stadtrates

vom 24. Mai 2017

ö8. Beratungsgegenstand: Sozialgerechte Bodennutzung Lindau (B)
- Fassung des Grundsatzbeschlusses

AZ: 61, 611

Berichterstatter: Christian Herrling, Leiter der Abteilung Stadtplanung
Kay Koschka, Abteilung Stadtplanung
Dr. Gerhard Spies, Rechtsanwalt

./ Die Berichterstatter erläutern den S a c h v e r h a l t, welcher der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

./ Anhand beiliegender Präsentation vertiefen sie den Sachverhalt noch.

Nach kurzer Diskussion fasst der Stadtrat einstimmig folgenden Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem SoBoN-Grundsatzbeschluss und den Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung zu.

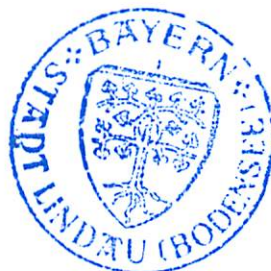
- II. An die Fraktionen
- III. An das Amt 60 z.K.u.w.V.
- IV. Zum Akt

beglaubigt

Lindau, 31. Mai 2017



Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister



Birgit Russ
Protokollführerin

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2017 vorgelegt

**Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Lindau (B) – Grundsatzbeschluss und
Verfahrensgrundsätze für die Bauleitplanung**

– Fassung der Grundsatzbeschlüsse

Anlage 1: Grundsatzbeschluss in Papierform

SACHVERHALT

Anlass für den Erlass der SoBoN-Grundsätze

In der Stadt Lindau (B) besteht aufgrund der attraktiven Lage am Bodensee ein erhöhter Wohnraumbedarf. Dieser führt zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt, sowohl im Bereich von Mietwohnungen wie bei Wohneigentum. Der angespannte Wohnungsmarkt betrifft in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen. Diese haben es in Lindau (B) besonders schwer, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Daher beabsichtigt die Stadt Lindau (B), die Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung. Planungsbegünstigte sollen verpflichtet werden, einen Anteil des entstehenden Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen Sie an den Folgekosten ihrer Planung beteiligt werden.

Die SoBoN-Grundsätze wurden im Entwurf dem Stadtrat in einem Workshop am 24.03.2017 vorgestellt und anschließend diskutiert. Es wurden die Fraktionen bis Anfang Mai um Rückmeldung gebeten, wenn mit dem vorgestellten Modell kein Einverständnis besteht, um dann ggf. Änderungsvorschläge vorzubereiten. Es wurden jedoch keine negativen Rückmeldungen seitens der Fraktionen gemacht.

Wesentliche Inhalte der Lindauer SoBoN

Umverteilung des Planungsgewinns

Die Stadt Lindau (B) ist berechtigt, bis zu **60 % der durch die Planung entstehenden Bodenwertsteigerungen** (=Planungsgewinn) für die Schaffung sozial geförderten Wohnraums, für Folgekosten (insbesondere sozialer und ökologischer Art) sowie für Planungs- und Erschließungskosten heranzuziehen. Hierbei gilt der Grundsatz der Angemessenheit, d.h. nur notwendige und durch das Vorhaben verursachte Folgekosten dürfen angesetzt werden und

es muss dem Planungsbegünstigten ein ausreichender Gewinn aus den Bodenwertsteigerungen (=Planungsgewinn) verbleiben. Der Planungsgewinn entspricht aber nicht dem endgültigen Gewinn des Planungsbegünstigten nach Abschluss des Projektes (z.B. Verkauf aller Wohnungen).

Ein Beispiel: 10.000 m² Gewerbefläche mit dem Wert von 100 € / m² werden durch einen Bebauungsplan² zu Wohnbauland mit einem Wert von 300 € / m². Die Bodenwertsteigerung beträgt hier 200 € / m², das bei 10.000 m² einen Wert von 2.000.000 € ergibt. Hiervon dürfen 60 % für die Ziele der SoBoN (geförderter Wohnraum, Folgekosten, Erschließungs- und Planungskosten) verwendet werden, was einen Betrag von 1.200.000 € ergibt. Dieser Wert entspricht aber nicht dem Betrag, den der Planungsbegünstigte erwirtschaftet, wenn er seine Wohnbauentwicklung komplett verkauft und abgeschlossen hat. Sein eigentlicher Gewinn ist nicht Gegenstand der SoBoN.

Unter den Betrag, der sich planungsbedingt durch die Bodenwertsteigerungen ergibt, werden alle (nachfolgenden) Maßnahmen der SoBoN subsummiert. Reicht der Betrag nicht aus, um alle von der Stadt gewünschten Maßnahmen zu finanzieren, muss entweder auf einzelne Maßnahmen verzichtet werden oder die Differenz von der Stadt beglichen werden.

Schaffung von sozial geförderterem Wohnraum (neu)

Planungsbegünstigte (z.B. Bauträger) sind künftig verpflichtet, bei Wohnbauvorhaben **mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau** umzusetzen. **Vorrangig (mind. 2/3)** soll hierbei **Mietwohnungsbau** entstehen. Das **Mietniveau für diese Wohnungen liegt herbei auf der ortsüblichen Vergleichsmiete**. Es kann jedoch auch **vergünstigtes Wohneigentum** (bis max. 1/3) geschaffen werden, das zu einem Preis von **2.600 €/m²** abgegeben werden muss.

Die Wohnungen werden nach EOF-Kriterien gebaut und vergeben. EOF bedeutet „Einkommensorientierte Förderung“ und stammt aus dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Das EOF ist das akzeptierte und bewährte Instrument des (sozial) geförderten Wohnungsbaus und der Wohnraumvergabe. Neben Anforderungen an die Bauqualität gibt die EOF in drei Stufen Einkommensobergrenzen vor, nach denen sozial geförderte Wohnungen vergeben werden dürfen. Die EOF als Instrument hat sich in den vergangenen Jahren bewährt und wird deshalb für die Lindauer SoBoN als Grundlage verwendet.

Unter die EOF fallen etwa 82 % aller Bayerischen Einkommen. Diese reicht von Stufe 1 (Harz IV-Niveau) über Stufe 2 (geringes Einkommen) bis zu Stufe 3 (mittleres Durchschnittseinkommen). Damit ist gewährleistet, dass die Lindauer SoBoN auch tatsächlich einer breiten Bevölkerung zur Verfügung steht.

Bei der Schaffung der geförderten Wohnungen sind 1/3 der Wohnungen für jede EOF-Stufe bereitzuhalten. Auf die Stufen 2 und 3 kann nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) verzichtet werden, wenn dafür diese Wohnungen für die Stufe 1 zur Verfügung stehen. Dies liegt daran, dass die Einkommensgruppen 2 und 3 nach EOF noch eher am freien Markt teilnehmen können.

Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten (neu)

Folgekosten sind Kosten, die von einer Planung in Folge ausgelöst wird. Dies betrifft insbesondere Kosten aus dem sozialen Bereich.

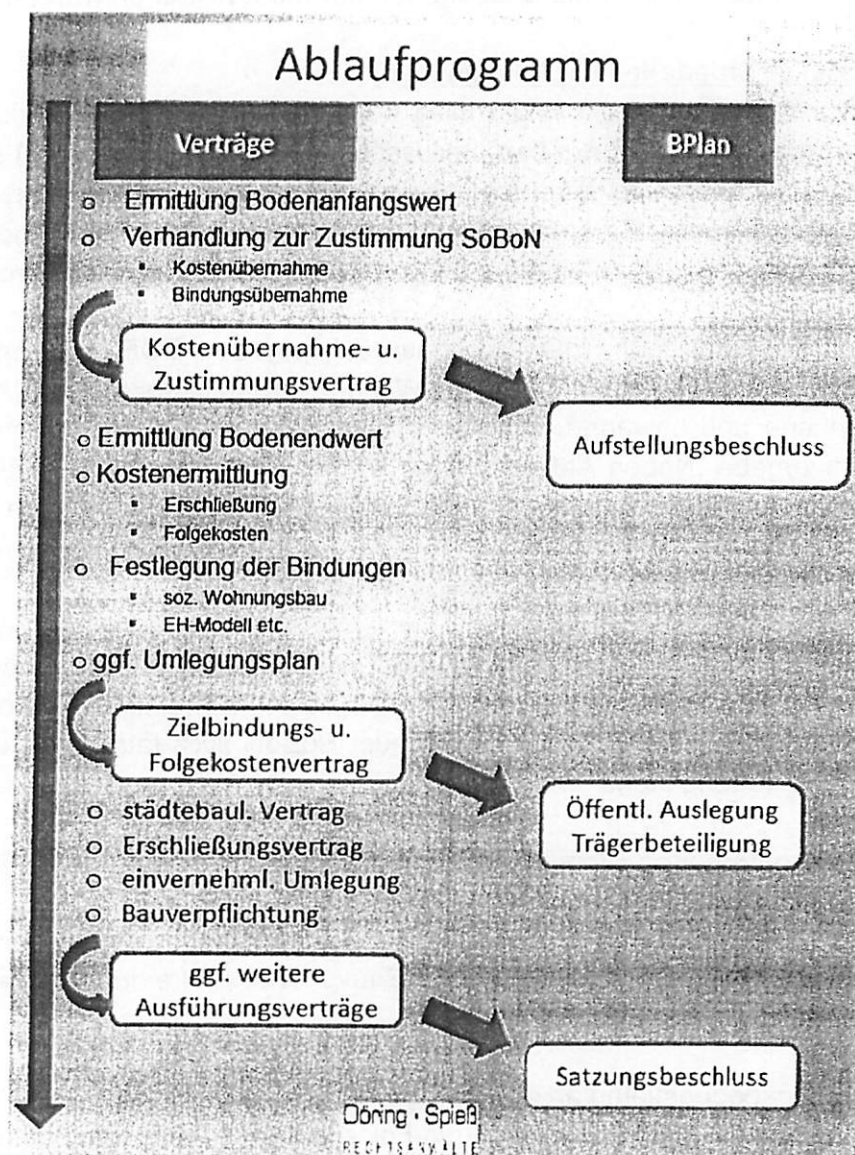
Ein Beispiel: Durch ein neues Wohngebiet gibt es mehr Kinder, die einen Kindergartenplatz benötigen. Es sind aber keine Kapazitäten frei, die Stadt muss eine neue Kindergartengruppe eröffnen und einen bestehenden Kindergarten ausbauen. Bislang trug die Kosten hierfür in der Regel die Stadt. Künftig können diese Kosten dem angerechnet werden und vom Planungsgewinn (= Bodenwertsteigerungen, davon 60 %) abgeschöpft werden.

Planungs- und Erschließungskosten (alt)

Planungs- und Erschließungskosten müssen bereits jetzt schon von Vorhabenträgern übernommen werden. Hierzu schließen sie Kostenübernahmeverträge mit der Stadt Lindau (B) ab. Die SoBoN deckt also auch diese Kosten ab und ergänzt diese mit sozial geförderten Wohnungen und den Folgekosten.

Durchführung der SoBoN

Die Umsetzung der SoBoN erfolgt in verschiedenen Schritten die nachfolgendes Schaubild von Döring Spiess Rechtsanwälte aus München deutlich macht:

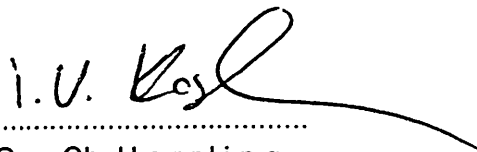


Die SoBoN tritt neben dem beigefügten Grundsatzbeschluss als städtebauliche Verträge und Vereinbarungen in Erscheinung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1). Der Stadtrat stimmt dem SoBoN-Grundsatzbeschluss und den Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung zu.

STADTBAUAMT LINDAU (B)



.....
Gez. Ch. Herrling
Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung



.....
K. Koschka
Abt. Stadtplanung

Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Lindau (B)

- Grundsatzbeschluss und Verfahrensgrundsätze für die Bauleitplanung -

I. Anlass

1. In der Stadt Lindau (B) besteht aufgrund der attraktiven Lage am Bodensee ein erhöhter Wohnraumbedarf. Dieser führt zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt, sowohl im Bereich von Mietwohnungen wie bei Wohneigentum. Der angespannte Wohnungsmarkt betrifft in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen. Diese haben es in Lindau (B) besonders schwer, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Derzeit gibt es in Lindau (B) nur ca. 150 Wohnungen, die gefördertem Wohnraum nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 dieses Grundsatzbeschlusses entsprechen.
2. Im Rahmen einer sozialgerechten Bodennutzung soll durch Mittel der Bauleitplanung ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Es ist daher vorrangiges Ziel, im Rahmen jeder Baulandausweisung den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Familien mit Kindern, Senioren, Auszubildende, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 geschaffen werden. Die Stadt Lindau (B) möchte mit nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung sicherstellen, dass im Rahmen der Wohnraumausweisung durch neue Baugebiete diese städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Die Bauleitplanung soll dazu die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen schaffen und damit eine nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur sichern.

3. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel der Stadt Lindau (B), im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu begrenzen.

II. Allgemeine Grundsätze

1. Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Lindau (B) ist es, dass im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung ermöglicht, stets auch ein Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren und mittleren Einkommen und der Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Auszubildende, Familien mit Kindern, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) gesichert werden muss. Die Stadt Lindau (B) kann im Zusammenhang mit diesen städtebaulichen Zielen, soweit ein entsprechender Bedarf besteht, auch andere Formen zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele wählen, insbesondere das Werkzeug des sogenannten Einheimischenmodells. Schließlich soll der Planungsbegünstigte verpflichtet werden, die mit der Bauleitplanung hervorgerufenen Kosten, (Planer, Gutachter, rechtliche Beratung etc.) vollständig zu übernehmen. Darüber hinaus soll der Planungsbegünstigte verpflichtet werden, sämtliche Erschließungskosten zu übernehmen. Dies gilt auch für sonstige Folgekosten (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.
2. Vorstehende Planungsziele lassen sich nur über den Abschluss städtebaulicher Verträge erreichen, welche die Bauleitplanung begleiten. Rechtsgrundlage dafür ist § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB.
3. Im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten (Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund des geplanten § 13 b BauGB) und ergänzender städtebaulicher Verträge, ggfs. mit dinglicher Absicherung, soll sichergestellt werden, dass die Anzahl von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in der Stadt Lindau (B) begrenzt wird.

III. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet. Er findet Anwendung bei Neuausweisungen insbesondere von größeren Baugebieten im bisherigen Außenbereich und bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich, soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten 3).

Darüber hinaus soll er auch bei der bauleitplanerischen Umwandlung von sog. Konversionsflächen, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird, Anwendung finden.

2. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan unter anderem eine Wohnnutzung im Plangebiet zulässt.
3. Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 1000 m² entsteht (Bagatellgrenze). Eine Aufteilung größerer Flächen in kleine Teilbereiche soll nicht erfolgen, sondern im Rahmen der Bauleitplanung gesamthaft entwickelt werden. In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 60% der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Eine grundstücksbezogene Nachverdichtung bestehender, kleinteilig strukturierter Baugebiete fällt nicht in den Anwendungsbereich.
4. Die Planinhalte und die konkrete Vertragsgestaltung sind auf das jeweilige Baugebiet und die dort verfolgten städtebaulichen Ziele abzustellen. Die Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets werden dabei berücksichtigt.

IV. Leistungsverpflichtete

1. Als Planungsbegünstigter im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
2. Die Stadt Lindau (B) wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen.
3. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung

berücksichtigt.

V. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

1. Allgemeines

Der Planungsbegünstigte soll die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens insbesondere zur Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele über den Abschluss städtebaulicher Verträge übernehmen.

Im Rahmen der vertraglichen Bindung wird geregelt, ob insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsflächen und ggfs. erforderlicher sozialer Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen) von der Stadt Lindau (B) oder dem Planungsbegünstigten selbst durchgeführt wird.

Grundsätzlich sind alle Verpflichtungen des Planungsbegünstigten im Plangebiet selbst zu erfüllen. Ausnahmen davon sind nur dann zulässig, wenn sie rechtlich gesichert sind und nachgewiesen ist, dass eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich ist.

Umlegungsverfahren können in den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

2. Planungskosten

Der Planungsbegünstigte soll sich vertraglich verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und ggfs. raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Übernahme der Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter und die rechtliche Beratung und schließt auch Kosten für städtebauliche/architektonische Wettbewerbe, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein.

3. Erschließungskosten

Der Planungsbegünstigte trägt sämtliche Kosten für Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, gegebenenfalls erforderliche Immissionsschutzanlagen, Spielplätze, öffentliche Grünflächen etc.

Grundsätzlich ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, die notwendigen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Soweit die Stadt Lindau (B) eigene Grundstücke für Erschließungsanlagen bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt, findet eine Kostenerstattung durch den Planungsbegünstigten statt.

4. Flächenabtretungen

Der Planungsbegünstigte tritt die im Planungsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen, Spielplätze etc.), Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit) unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt Lindau (B) ab. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob und welche Flächen dabei im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleiben sollen.

5. Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur und sonstiger Folgekosten

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens erforderlich, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der ursächlichen Kosten (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen etc.). Im Rahmen vertraglicher Vereinbarung kann geregelt werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch den Planungsbegünstigten selbst erfolgt.

6. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Ein zentrales Element der vertraglichen Bindung ist es, dass sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, 30 % der entstehenden, Geschossfläche für Wohnnutzung für geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Angestrebt wird dabei insbesondere geförderter Mietwohnungsbau, der davon mindestens zwei Drittel betragen soll und dessen Anteil einvernehmlich mit der Stadt Lindau (B) abzustimmen ist. Bei der Verteilung des geförderten Wohnungsbaus wird angestrebt, diesen möglichst zusammenzufassen, aber nicht nur auf die schlechten Lagen eines Baugebiets. Eine konkrete Festlegung erfolgt baugebietsbezogen in einem städtebaulichen Vertrag.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten des Baugebiets (z.B. Verträglichkeit von Geschosswohnungsbau, Umgebungsbebauung, Bedarf an unterschiedlichen Formen sozialer Wohnraumförderung) kommt neben der Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsförderung insbesondere auch die Anwendung klassischer Einheimischenmodelle in Betracht, die eine Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern zum Gegenstand hat. Beim der Anwendung von Einheimischenmodellen gelten die europarechtlich als vertretbar angesehenen Zugangskriterien.

6.1 Die Stadt Lindau (B) strebt auch zur Minimierung des Verwaltungsaufwands der Stadtverwaltung grundsätzlich eine Wohnraumförderung nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) an.

6.2 Die geförderten Mietwohnungen sind jeweils zu einem Drittel nach den Kriterien für die Einkommensstufen 1, 2 und 3 der EOF zu errichten. Soweit erforderlich kann nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) der Anteil der geförderten Wohnungen für die Einkommensgruppen 2 und 3 verringert werden, wenn stattdessen in gleicher

Anzahl geförderter Wohnraum zugunsten der Einkommensgruppe 1 geschaffen wird.

- 6.3 Bei Wohneigentum ist ein Verkaufswert von maximal 2.600 € pro m² anzusetzen.
- 6.4 Im Geschosswohnungsbau ist die Anzahl der geförderten Wohnungen hinsichtlich ihrer Zimmerzahl mit der Stadt Lindau (B) einvernehmlich abzustimmen.
- 6.5 Die Festlegung auf ein bestimmtes Fördermodell erfolgt baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der bekannten Bedarfszahlen und der städtebaulichen Zielsetzungen und bestehenden Rahmenbedingungen.
- 6.6 Im Rahmen der Auswahlkriterien kann eine Begünstigung einheimischer Bewerber im rechtlichen zulässigen Rahmen erfolgen.
- 6.7 Sollten sich staatliche oder kommunale Förderbestimmungen für den geförderten Wohnungsbau ändern, erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Zwecke der Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Wohnraum eine entsprechende Anpassung im Rahmen der städtebaulichen Verträge.
- 6.8 Die Bindungen der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 werden grundsätzlich durch dingliche Sicherung im Grundbuch und ein Ankaufsrecht der Stadt Lindau (B) gesichert.
- 6.9 Es werden Bindungsfristen für geförderte Mietwohnungen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit und nach Maßstab der Förderbedingungen (derzeit 25 Jahre) angestrebt. Für Wohneigentum werden Bindungsfristen von 15 bis 20 Jahre, abhängig von der Höhe der Preisminderung, angestrebt.
- 6.10 Die Miethöhe für geförderte Wohnungen soll deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sie wird baugebietsbezogen im jeweiligen Anwendungsfall der Richtlinie den Marktverhältnissen entsprechend verhältnismäßig angepasst.

7. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

8. Umfang der Leistungspflichten

- 8.1 Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den

gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung seiner individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

- 8.2 Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird im Rahmen der Baulandausweisung eine Ermittlung von Anfangs- und Endwert (grundstücksbezogen) vorgenommen. Dies erfolgt in der Regel durch die Beauftragung eines externen Gutachters. Von den grundstücksbezogenen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden die Lasten (vgl. oben Ziff. 2-6) in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem Verkehrswert „freier“ Wohnungen und dem durch die vertragliche Vereinbarung für „sozialgebundenen Wohnungen“ geminderten Verkehrswert wird als Wertminderung in der Berechnung berücksichtigt. Liegen die Lasten des Planungsbegünstigten unter der angesetzten Deckelungsgrenze von 40 % (vgl. Nr. 8.1), steht dieser Anteil allein dem Planungsbegünstigten zu.
- 8.3 Die Berechnung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt ausschließlich auf den Bodenwert bezogen. Beim Anfangswert werden die tatsächlichen Wertverhältnisse vor Überplanung angesetzt. Die Endwertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Besteht bereits Baurecht wird er entsprechend dem festgesetzten bzw. nach § 34 BauGB bestehenden planungsrechtlichen Status bewertet. Handelt es sich um unbebaute Flächen, erfolgt die Bewertung als entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Abschluss des Grundvertrages.

Bei der Bewertung des Endwertes wird erschließungsbeitragsfreies Nettobauland zugrunde gelegt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt. Maßgeblich sind insoweit die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages vor Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB.

Ist aufgrund besonderer Umstände anzunehmen, dass die Belastungsgrenze für den Planungsbegünstigten überschritten wird, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Der Planungsbegünstigte wird sich im Rahmen städtebaulicher Vereinbarung verpflichten, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggfs. nachzuweisen, wenn er nach seiner wirtschaftlichen Kalkulation Anhaltspunkte dafür hat, dass die Belastungsgrenze überschritten wird.

VI. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht ein städtebaulicher Grundvertrag, in dem neben einer Kostenübernahme für Planungs- und Entwicklungskosten eine Zustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zur Schaffung geförderten Wohnraums erfolgt. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.
2. In der Regel wird vor dem Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB ein weiterer städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten zur Wohnungsbindung, zur Erschließung und zu weiteren städtebaulichen Aspekten erfolgt. Je nach Verfahrensstand können in diesem Vertrag bereits ein Erschließungsvertrag und die verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung etc. integriert werden.
3. Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden notwendige weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Rahmenvertrages (Ausführungsvereinbarungen) geschlossen. In dieser dritten Stufe können der Erschließungsvertrag und Ausführungsverträge zur Wohnungsbindung, zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen abgeschlossen werden.

VII. Zwischenerwerb

Neben vertraglichen Bindungen zur Umsetzung sozialgerechter Wohnraumförderung kann im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen auch ein Erwerb von Teilflächen der zu überplanenden Grundstücke durch die Gemeinde erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird die Gemeinde dann sozialgebundenen Wohnraum selbst oder durch Dritte errichten.



Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 24.05.2017

TOP 08: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Fassung des Grundsatzbeschlusses

Was ist die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)?

- Die SoBoN ist ein **Werkzeug**, um bei künftigen Neubauprojekten verstärkt sozial geförderten Wohnraum herzustellen und
- die Stadt bei den Folgekosten von Planungen zu entlasten!
- Dazu werden **städtebauliche Verträge** mit den Vorhabenträgern geschlossen, die auf dem Grundsatzbeschluss fußen.
- SoBoN ist ein Werkzeug des Städtebaus und der Stadtentwicklung, um soziale Ungleichgewichte abzumildern

Was genau ist die Lindauer SoBoN?

- Die Lindauer SoBoN ist ein auf die Größe der Stadt, die zu erwartenden Projekte und die Leistungsfähigkeit der Verwaltung zugeschnittener Grundsatzbeschluss!
- Die SoBoN ist ein ämterübergreifendes Gesamtprojekt
- Die SoBoN ist dauerhaft angelegt und nicht nur auf wenige große Projekte bezogen

Was soll die SoBoN für Lindau erreichen?

- Auf Grund des Wohnraummangels und des Preisniveaus in Lindau sollen auch **private Bauträger** einen Anteil sozial geförderten Wohnraum errichten
- Damit soll mehr leistbarer Wohnraum für **geringe und mittlere Einkommensgruppen** geschaffen werden
- Es sollen überwiegend Mietwohnungen, zu einem geringen Teil auch leistbares Wohneigentum geschaffen werden
- Bauträger / Investoren sollen zudem an den Folgekosten ihrer Planung beteiligt und öffentliche Kassen entlastet werden

Wann soll die Lindauer SoBoN angewendet werden?

- Bei **allen** Bebauungsplanverfahren!
- Einschränkung: Aus praktischen Gründen nur, wenn dabei mehr als **1.000 m²** Geschossfläche für Wohnraum entsteht
- Bei § 34 BauGB-Gebieten: keine SoBoN, da ja bereits Baurecht besteht → Kriterium des Einfügens in die Umgebung und Koppelungsverbot
- Fügt Vorhaben sich nicht mehr ein: B-Plan!

Was kann umverteilt werden? Was ist Planungsgewinn?

- Planungsgewinn ist die **Steigerung des Grundstückswertes** (€/m²) durch einen Bebauungsplan (vorher-nachher)
- Planungsgewinn
SoBoN: Umverteilung dieser planungsbedingten Bodenwertsteigerung in Erfüllung städtebaulicher Aufgaben
- **Grundsatz der Angemessenheit:** Max. **60 %** der erzielten Bodenwertsteigerungen können für Maßnahmen (geförderter Wohnungsbau, Kita-Gruppe, Grünflächen usw.) **umverteilt** werden → es fließt in der Regel kein Geld!
- Bodenwertsteigerungen \neq wirtschaftlicher Gewinn des Vorhabenträgers / Inverstors nach Veräußerung der Gebäude!
- Wenn anrechenbarer Ertrag nicht für alle Maßnahmen ausreicht, müssen SoBoN-Maßnahmen durch Stadt priorisiert werden

Was sind die wesentlichen Inhalte der Lindauer SoBoN?

Schaffung sozial geförderten Wohnraums

- 30 % des entstehenden Wohnraums sollen sozial geförderte Wohnungen sein
- Kriterium: EOF-Vorgaben aus Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- EOF umfasst 82 % aller Bewohner Bayerns
- EOF-Stufen: 1 = sehr niedrig ~ Hartz IV-Niveau; 2 = Geringverdiener; 3 (normales mittleres Einkommen)

In Lindauer SoBoN: jede EOF-Stufe zu 1/3; auf Stufe 2 und 3 kann verzichtet werden wenn in gleicher Anzahl Wohnungen für Stufe 1 geschaffen wird (→ Stufe 2 und 3 können auch am freien Markt teilnehmen)

Was sind die wesentlichen Inhalte der Lindauer SoBoN?

Schaffung sozial geförderten Wohnraums

- Davon mindestens 2/3 Mietwohnungen
- Miethöhe auf Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Wohneigentum: max. 1/3 des geförderten Wohnraums; dabei angesetzter Verkaufspreis: 2.600 € /m²
- Vergabekriterien: Förderfähige Personen nach EOF; weiterhin Möglichkeit zur Koppelung eines Einheimischenmodells
- Bindungsfristen für geförderten Wohnraum: Mietwohnungen 20 Jahre, Wohneigentum 15 bis 20 Jahre
- Neu → bislang keine Pflicht für private Bauträger

Was sind Folgekosten?

- **Folgekosten** sind Kosten, welche die Planung auslöst (z.B. zusätzlicher Kita-Bedarf)
- Insbesondere Kosten aus sozialem Bereich (Krippe, Kiga, Schulen)
- Aber z.B. auch Unterhaltskosten (Grünflächen, Ausgleich)
- Kausalitätsprüfung: Wird z.B. neue Kiga-Gruppe wirklich gebraucht oder sind noch irgendwo Kapazitäten frei? → Nachweis durch Stadt
- Folgekostenmodell?
- Neu → bislang Folgekosten alleine Problem der Stadt

Was wird sonst noch kostenmäßig geregelt?

- Alle Planungskosten → wie bisher schon!
- Erschließungskosten → wie bisher schon!
- **Neu:** Geförderter Wohnungsbau von allen Bauträgern
- **Neu:** Folgekosten (soweit rechtlich möglich)

Wie wird die SoBoN umgesetzt?

- Vor dem BPlan-Verfahren muss Vorhabenträger Kostenübernahmevertrag unterschreiben und Grundsatzbeschluss zur SoBoN zustimmen
- Zwischen den Verfahrensschritten zum BPlan jeweils ein neuer städtebaulicher Vertrag (wird schrittweise konkreter)
- Vor Planreife nach § 33 BauGB müssen auch Details der Kostenübernahme klar sein

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt dem SoBoN-Grundsatzbeschluss und den Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung zu.

