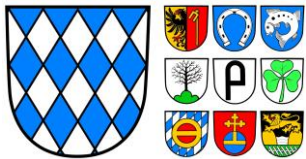


Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	212/2018
Wohnbauentwicklung in Bretten - Einführung von Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus - Festlegung von „Baulandpolitischen Grundsätzen,,			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 beigefügten Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sowie deren Inkrafttreten zum 01. Januar 2019.

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat die in Anlage 2 beigefügten Baulandpolitischen Grundsätze als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht für wohnbauliche Entwicklungen.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

Sachdarstellung

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich seit einigen Jahren in einem zunehmenden Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageentwicklung. Der Wohnungsneubau in Deutschland ist seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 zwar wieder angestiegen, bewegt sich im Vergleich zur Wohnungsnachfrage aber weiterhin auf zu geringem Niveau.

So müssten jährlich zirka 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um den vorhandenen Wohnungsbedarf decken zu können. Tatsächlich fertiggestellt werden hiervon allerdings nur etwa 60 bis 70 Prozent.

Hinzu kommt, dass durch den Wohnungsneubau vornehmlich das Eigenheim und gehobene Mietwohnungssegment bedient wird. Elementare Wohnungssegmente werden durch den derzeitigen Wohnungsneubau aufgrund der überproportional gestiegenen Baukosten, Kaufpreise und Mieten nicht bzw. nur in viel zu geringem Umfang versorgt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass in Deutschland nicht nur zu wenige, sondern auch zu teure Wohnungen gebaut werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass somit vor allem Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen vom zunehmenden Mangel an Wohnraum betroffen sind, fehlt insbesondere im Segment des Mietwohnungsneubaus eine ausreichende Bedarfsdeckung

durch Neubau. Von den jährlich 400.000 erforderlichen Wohnungsneubauten müssten alleine 140.000 als Mietwohnungen errichtet werden. Dieser Zahl steht jedoch nur eine Angebotserweiterung von jährlich rund 50.000 Wohnungen gegenüber.

Weiterhin kommt innerhalb des Mietsegmentes vor allem dem sozialen Wohnungsbau eine besondere Bedeutung zu. Unter sozialem Wohnraum versteht man Wohnungen, die ganz oder teilweise mit öffentlichen Geldern finanziert wurden und für die im Gegenzug Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beachten sind. Zu Gute kommen diese Wohnungen in erster Linie Haushalten, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Doch gerade der Neubau von sozialen Mietwohnungen wird bereits über Jahre hinweg vernachlässigt. So wird der in diesem Segment jährlich erforderliche Bedarf in Höhe von rund 80.000 neuen Wohnungen aktuell nur zu zirka 30 Prozent gedeckt.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Zeitraum von 2013 bis 2016 zusätzlich rund 276.000 Sozialwohnungen aus der Bindung herausgefallen sind. Diese anhaltende rückläufige Entwicklung der Wohnungsbestände kann nicht durch die viel zu geringe Neubautätigkeit ausgeglichen werden.

Die Tatsache, dass das vorhandene Angebot schon lange nicht mehr ausreicht, um die Nachfrage zu decken, mündet vielerorts in steigenden Miet- und Immobilienpreise. In Folge hiervon wird der Mangel an Wohnraum und in erster Linie der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland immer größer.

Hervorzuheben ist, dass sich diese Problematik nicht nur auf Großstädte bzw. Ballungszentren beschränkt, sondern deutschlandweit zu beobachten ist und im Übrigen in gleichem Maße auch für Baden-Württemberg gilt.

Auch in Bretten lässt sich eine zunehmend angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt beobachten, wovon in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen betroffen sind. Eine in diesem Zusammenhang durchgeführte konkrete Betrachtung zum Stand des aktuellen sozialen Wohnungsbaus hat ergeben, dass es derzeit 95 öffentlich geförderte, gebundene Wohnungen gibt. In diesen 95 Wohnungen sind insgesamt 254 Menschen untergebracht. 75 Wohnungen befinden sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau GmbH. Die weiteren 20 Wohnungen sind im Eigentum der Baugemeinschaft Ettlingen. Für diese 20 Wohnungen entfällt jedoch die Belegungsbindung im Jahr 2020, so dass dann nach aktuellem Stand ausschließlich die Sozialwohnungen der Städtischen Wohnungsbau GmbH am Markt vorhanden wären. Ein Angebot sonstiger privater Unternehmen bzw. Bauträgern gibt es bisher in diesem Preissegment nicht.

Aus diesem Grund muss auch in Bretten die Schaffung von ausreichend und insbesondere bezahlbarem Wohnraum wesentliche Zielsetzung der Städtebaupolitik sein. Um dieses Ziel erreichen zu können, muss in erster Linie der geförderte öffentliche Wohnungsbau in der Stadt etabliert werden. Dabei muss jedoch festgestellt werden, dass der soziale Wohnungsbau nach wie vor mit vielen Vorurteilen behaftet ist. Gerade die langen Miet- und Belegungsbindungen sowie die Annahme einer geringeren Rentabilität schrecken viele Investoren ab, Vorhaben in diesem Wohnsegment zu realisieren.

Es müssen daher Wege gefunden werden, wie die Investoren bei künftigen Wohnbauvorhaben zur Errichtung von gefördertem Wohnraum verpflichtet werden können. Denn nach wie vor wird der größte Teil des Wohnungsbaus über private Investoren bereitgestellt. Ihnen kommt die zentrale Rolle bei der Wohnungsversorgung zu. So ist es unerlässlich, dass auch private Investoren im Wohnungsneubau künftig ausreichend Angebote im unteren sowie mittleren Wohnungssegment schaffen.

Um auch private Investoren zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau bewegen zu können, hat der Gemeinderat – auf Antrag der Fraktion Bündnis90 / Die Grünen – die Verwaltung beauftragt, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm für Bretten zu

erstellen. Die wesentlichen Kernpunkte dieses Antrags sind eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Wohnungen einschließlich der Begründung von Belegungsrechten sowie eine Quotenregelung bei der Vergabe städtischer Grundstücke.

Hierzu ist festzustellen, dass ein solches kommunales Wohnungsbauförderprogramm die absolute Ausnahme darstellt. In Karlsruhe wurde ein solches Sonderprogramm aufgelegt. Die Stadt Karlsruhe nimmt hierbei eine Vorreiterrolle ein.

In kleineren Städten wird nach unserem Kenntnisstand ein derartiges Förderprogramm bisher nicht praktiziert, so dass die Stadt Bretten an dieser Stelle ebenfalls eine Pilotfunktion übernehmen würde.

Die Verwaltung befürwortet die Initiative des Gemeinderats, als Kommune bei dieser wichtigen gesellschaftspolitischen Frage eine Pilotfunktion einzunehmen und schlägt dem Gemeinderat daher die Einführung von Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus vor.

Richtlinien zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus:

Die Richtlinien zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus bilden einen wesentlichen Baustein der Wohnraumförderung, auf deren Grundlage nach Vorschlag der Verwaltung sowohl der Neubau von Sozialmietwohnungen als auch die Begründung von Belegungsrechten finanziell bezuschusst werden können. Der Zuschuss wird dabei komplementär zur Landesförderung gewährt. Dies bedeutet, dass der städtische Zuschuss nur zusätzlich, bei Inanspruchnahme einer Landesförderung, ausgezahlt werden kann. Dies ist sinnvoll, da die Überwachung der Miet- und Belegungsbindungen somit im Verantwortungsbereich der L-Bank liegt und gleichzeitig keine Landesmittel verloren gehen.

In den vergangenen Jahren haben wesentliche Änderungen in der Ausgestaltung der Landesförderung bereits dazu geführt, das Förderprogramm für potenzielle Investoren attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist besonders auf die wesentliche Erhöhung der Einkommensgrenzen in den Förderrichtlinien des Landes hinzuweisen. Damit wurde die Zahl der Berechtigten, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten können und dadurch zum Einzug in eine Sozialwohnung berechtigt sind, wesentlich erhöht. Somit hat sich für potentielle Investoren auch die Zahl der möglichen Mietinteressenten wesentlich vergrößert. Des Weiteren wurde in den Richtlinien die Möglichkeit eingeführt, die zinsvergünstigten Darlehen in einen Voll- oder Teilzuschuss umzuwandeln. Vor allem in Anbetracht der aktuellen Niedrigzinsphase ist die Auszahlung eines Zuschusses für Investoren reizvoller als die Inanspruchnahme eines Darlehens.

Die kommunale Förderung knüpft hieran an und setzt sich zum Ziel, durch die Aufstockung der Landesförderung die wirtschaftlichen Nachteile aus den Lasten und Bindungen des geförderten Wohnungsbaus weiter auszugleichen. Wir erhoffen uns dadurch, die Nachfrage auf Investorenseite zu erhöhen und wesentliche Anreize für den Bau geförderten Wohnungen zu setzen.

Nach den neuen Förderrichtlinien der Landesförderung ist der Zuschussbetrag für eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus nicht als Festbetrag festgelegt, sondern ist abhängig vom Zinsniveau variabel. Zudem wurde in den Richtlinien eine Bezuschussung der Grundstückskosten neu aufgenommen. Derzeit würde sich der Zuschussbetrag der Landesförderung je nach konkreter Lage in einer Größenordnung von ca. 660 bis 680,- Euro je qm Wohnfläche (bei einer Belegungsbindung von 15 Jahren) bewegen.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, dass die Landesförderung durch eine

kommunale Förderung in der Form erhöht werden soll, dass sich der Gesamtförderbetrag auf 800,- Euro je qm Wohnfläche beläuft.

In Abstimmung mit verschiedenen Bauträgern sind wir zum Ergebnis gekommen, dass einerseits mit dieser Förderhöhe durchaus eine Bereitschaft zur Herstellung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau besteht und andererseits eine feste Zuschusshöhe für die Kalkulation der Investoren von großem Vorteil ist.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist, dass für die Dauer einer Miet- und Belegungsbindung von 15 Jahren die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um 33% abgesenkt wird.

Die geförderten Wohnungen sind zudem über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung von 15 Jahren ausschließlich einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und bei Wiedervermietung.

Es besteht jedoch kein Anspruch auf Förderung. Die Stadt Bretten gewährt die Förderungen auf Grundlage der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sollen mit Wirkung zum 01. Januar 2019 in Kraft treten und zunächst für einen Zeitraum von 3 Jahren gelten.

Für ein Neubauvorhaben eines Mietwohnungsprojekts in der Kernstadt wurde aktuell ein Förderantrag für die Schaffung von 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen bei der Wohnraumförderstelle des Landratsamtes Karlsruhe eingereicht. Grundlage der Entscheidung des privaten Bauträgers, sozialen Mietwohnraum herzustellen, war die Aussicht auf eine Landesförderung, ergänzt durch die kommunale Förderung der Stadt Bretten. Insofern könnte die Schaffung dieser 12 sozial geförderten Mietwohnungen durch einen Privatinvestor das erste erfolgreiche Ergebnis dieser kumulierten Förderinstrumente sein.

Pflichten bei der Schaffung von neuem Wohnbauland:

Dennoch dürfte es fraglich sein, ob das Defizit an sozial geförderten Mietwohnungen in Bretten alleine durch das Auflegen eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms beseitigt werden kann.

Denn letztendlich steht dem großen Bedarf an Wohnungen ein zu geringes Angebot an bebaubaren Grundstücken gegenüber. Diese verfügbaren Grundstücksflächen werden daher primär für die Schaffung von Eigentumswohnungen bzw. Wohnungen im oberen Preissegment verwendet. Insofern dürfte es unwahrscheinlich sein, den hohen Bedarf an Sozialwohnungen alleine auf freiwilliger Basis decken zu können.

Die Verwaltung sieht in einem kommunalen Förderprogramm ein ergänzendes Instrument, das einen zusätzlichen Anreiz für private Investoren geben kann.

Um eine größere Anzahl von preisgünstigen Wohnungen kurz- bis mittelfristig erreichen zu können, müssen nach unserer Einschätzung die Vorhabenträger in angemessenem Umfang dazu verpflichtet werden, bei der Entstehung von neuem Planungsrecht für den Wohnungsbau sowie beim Erwerb von städtischen Grundstücken zu einem gewissen Anteil auch preisgünstige Wohnungen zu errichten.

Die weitere Recherche sowie der Vergleich mit anderen Städten hat die Erkenntnis geliefert,

dass diese Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau durch private Vorhabenträger oftmals in übergeordnete Strategien zur Baulandentwicklung integriert ist. Mit Hilfe sogenannter Baulandmanagementmodelle werden sämtliche Forderungen, die Investoren in Folge städtebaulicher Planungen zu erfüllen haben, in einem Regelwerk zusammengeführt. Unter anderem verpflichten die Städte auf diesem Weg die Bauherren, einen Teil der zu bauenden Wohnungen, im öffentlich geförderten Wohnungsbau herzustellen. Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass solche Quotenregelungen nicht nur bei der Vergabe städtischer Grundstücke zum Einsatz kommen, sondern immer dann, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer erstmaligen oder zusätzlichen Wohnnutzung geschaffen wird. Dieses Planungsrecht wird nur dann geschaffen, wenn auch die Investoren bzw. Grundstückseigentümer bereit sind, einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau zu leisten.

In größeren Städten wie München, Stuttgart oder auch Karlsruhe sind solche Baulandmanagementmodelle, oftmals unter dem Namen „Sozialgerechte Bodennutzung“ oder „Innenentwicklungsmodell“ bekannt, seit längerer Zeit Grundlage der Stadtentwicklung. Dabei kommen Sozialquoten in Höhe von meist 30% zum Einsatz. Aber auch in kleineren Städten, wie beispielsweise Wiesloch oder Radolfzell, werden vermehrt solche Strategien für die Baulandentwicklung eingeführt. In diesen Städten liegen die Quoten in der Regel in einer Größenordnung zwischen 10 – 20%.

Ein einheitliches Regelwerk für die Bereitstellung des geförderten Wohnungsbaus nicht nur beim Verkauf städtischer Grundstücke, sondern auch bei Bauvorhaben auf Privatgrundstücken schafft für alle Beteiligten ein Höchstmaß an Transparenz. Auf diesem Wege könnte den Bauherren von Anfang an klar kommuniziert werden, welche Forderungen sie in Bezug auf den Sozialen Wohnungsbau zu erfüllen haben, wodurch Kosten- und Planungssicherheit bereits zu Beginn einer Projektentwicklung geschaffen werden kann. Dabei unterliegen solche Modelle immer dem Grundsatz der Gleichbehandlung, so dass sie bei allen Investoren und Bauvorhaben unter den gleichen Voraussetzungen zum Einsatz kommen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auch für Bretten „Baulandpolitische Grundsätze“ als Grundlage für zukünftige Baulandentwicklungen einzuführen.

Baulandpolitische Grundsätze für Bretten:

Grundlegender Gedanke der baulandpolitischen Grundsätze ist es, die Planungsbegünstigten zu verschiedenen Leistungen zu verpflichten, sofern sie von der Schaffung des Planungsrechts in Form eines Wertzuwachses profitieren. Dadurch soll eine gerechtere Verteilung der Lasten der Wohnbaulandentwicklung erreicht werden. Gleichzeitig erhalten die Planungsbegünstigten durch die von Anfang an kommunizierten Forderungen und Verpflichtungen, Planungs- und damit auch Kostensicherheit. Hierfür unterzeichnen sie bereits zu Beginn eines Verfahrens eine Grundvereinbarung, in der die einzelnen Verpflichtungen aufgeführt und anerkannt werden.

Weiterhin soll durch die Baulandpolitischen Grundsätze eine sozialgerechte sowie städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantiert werden, wie sie in § 1 Abs. 5 des BauGB verankert ist. Der Vollzug der Konditionen bzw. die Übernahme der Verpflichtungen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten in Form von städtebaulichen Verträgen sowie Durchführungsverträgen nach § 11 und 12 BauGB.

Die Baulandpolitischen Grundsätze finden immer dann Anwendung, wenn durch einen Bebauungsplan die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht wird, die vorher einer anderen Nutzung zur Verfügung standen oder wenn durch das Planungsrecht auf bisherigen Wohnbauflächen zusätzliche Wohnnutzungen festgesetzt werden. Voraussetzung für die

Anwendung der Baulandpolitischen Grundsätze ist daher immer, dass neue bzw. zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können.

Keine Anwendung hingegen finden die Baulandpolitischen Grundsätze bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB oder nach einem bestehenden unveränderten Planungsrecht zulässig sind.

Wesentliche Inhalte der Baulandpolitischen Grundsätze:

Im Rahmen der Baulandpolitischen Grundsätze werden allgemein gültige Regelungen aufgestellt für

- die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, wenn neues Planungsrecht für den Wohnungsbau entsteht,
- die Kostentragung der Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang der Schaffung von neuem Wohnbauland;
- die Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards sowie
- den Verkauf städtischer Grundstücke.

Im Folgenden werden die einzelnen Regelungen näher erläutert.

Geförderter Wohnungsbau:

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von 3 Jahren ab Baurecht auf 20% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren herzustellen. Dabei sind die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landeswohnraumförderprogramms einzuhalten. So sieht die Landesförderung unter anderem vor, die Miete um 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken und die Wohnung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins weiterzugeben.

Die Verpflichtung zur Errichtung von sozial geförderten Wohnungen soll an eine sogenannte Bagatellgrenze gekoppelt werden. Sobald mehr als acht Wohnungen bzw. bei Wohnungsneubauten mehr als 800 m² Bruttogrundfläche neu entstehen, sind die Planungsbegünstigten verpflichtet, 20% der Wohnfläche als sozial geförderte Mietwohnungen herzustellen.

Dem Vorhabenträger soll zudem eine Wahlmöglichkeit dahingehend eingeräumt werden, dass er anstatt der Quote von 20 % im sozial geförderten Wohnungsbau, diese teilweise durch die Errichtung von Wohnungen im mittleren Preissegment erfüllen kann (sogenannter preisgedämpfter Wohnungsbau). Jedoch müssen mindestens 10 % sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 15 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,35 € gilt und die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. 25% über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, erfolgt.

Dieser preisgedämpfte Wohnungsbau kommt vor allem mittleren Einkommensbezieher zu

Gute. Diese liegen oft über den Einkommensgrenzen zur Sozialwohnraumförderung und erhalten deshalb keine geförderte Wohnung oder finanzielle Unterstützung. Andererseits sind diese „Schwellenhaushalte“ oftmals nur schwerlich in der Lage, Mieten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu bezahlen. Der preisgedämpfte Wohnungsbau soll somit die Lücke zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsbau schließen.

Durch die Quotenregelung und die Unterteilung in geförderten sowie preisgedämpften Wohnraum können zukünftig auf insgesamt 20% der neu entstehenden Wohnflächen die Bedürfnisse von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen berücksichtigt werden.

Für die zu errichtenden sozial geförderten Wohnungen können die Fördermittel des neu aufgelegten kommunalen Wohnungsbauförderprogramms im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel in Anspruch genommen werden.

Dennoch kann nicht bei jedem Neubauvorhaben, bei dem die Bagatellgrenze überschritten und somit die Baulandpolitischen Grundsätze anzuwenden sind, sozial geförderter Mietwohnungsbau gefordert werden. Insbesondere bei der Erstellung von Eigentumswohnungen sowie bei Mietwohnungen im gehobenen Preissegment können die Bestimmungen des sozialen Mietwohnungsbaus nicht erfüllt bzw. eingehalten werden.

Daher sollen in den Baulandpolitischen Grundsätzen Regelungen getroffen werden, wie auch in diesen Fällen ohne Realisierung auf dem entsprechenden Grundstück ein Beitrag für den sozialen Wohnungsbau gefordert und geleistet werden kann.

Im Einzelnen werden folgende Vorschläge für die Ablösung einer Herstellungspflicht des preisgünstigen Wohnungsbaus im Plangebiet formuliert:

Möglichkeit 1: Ersatzmaßnahme

Die Stadt kann grundsätzlich zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gleichen Stadtteil an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht sich hierbei von 20% auf 30%.

Möglichkeit 2: Flächenabtretung an die Stadt

Die Stadt kann das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 10% der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.

Möglichkeit 3: Ablösebetrag

Die Herstellungspflicht kann durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 20% des Verkaufspreises des Grundstückes oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beiden) an die Gemeinde abgelöst werden.

Über die Zulassung einer Ablösung entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt einer größtmöglichen sozialen Durchmischung innerhalb der Gebiete angemessen Rechnung zu tragen.

Kostenübernahme:

Städtebauliche Planungen lösen in den unterschiedlichsten Bereichen Kosten aus. Diese Kosten, die zum Beispiel für die Planung, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen anfallen, sollen über städtebauliche Verträge an die Planungsbegünstigten weitergegeben werden.

Dies wurde auch bei den bisherigen Baulanderschließungen bereits praktiziert. Diese Handhabung kann daher im Wesentlichen übernommen und in die Regelungen der baulandpolitischen Grundsätze integriert werden.

Wichtig ist, dass bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnbauvorhaben mit dem Planungsbegünstigten frühzeitig eine Vereinbarung über die Kostentragung der Planungs- und Erschließungskosten getroffen wird.

Hierbei soll die Kostentragungspflicht für die Herstellung von Erschließungsanlagen nicht nur auf die inneren Erschließungsanlagen begrenzt werden, sondern auch auf äußere Erschließungsanlagen (Linksabbiegespur, äußere Zuwegungen, Aufdimensionierung Kanalnetze, etc.) – zumindest anteilig – ausgeweitet werden. Zudem sollen auch die Kosten für die Pflegemaßnahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger bzw. Planungsbegünstigten getragen werden.

In größeren Städten werden teilweise auch gebietsbezogene Infrastrukturkosten für die Schaffung von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen und andere kommunalen Einrichtungen auf die Vorhabenträger umgelegt, wobei sich diese Praxis in der Regel auf Kindergärten und Kindertageseinrichtungen beschränkt.

Hierzu ist jedoch festzustellen, dass die Abschöpfung eines pauschalen jährlichen Infrastrukturbeitrags oder von Folgekosten auf der Grundlage durchschnittlicher Kostensätze unzulässig ist. Ebenfalls dürfen weder die Befriedigung eines Nachholbedarfs noch Planungen auf Vorrat Bestandteil einer derartigen Kostenabwälzung auf Planungsbegünstigte eines Gebiets sein.

Zulässig ist eine solche Kostenabwälzung nur, wenn die geplanten neuen Bauvorhaben ursächliche Folge für die Schaffung einer neuen Infrastruktureinrichtung sind. Diese Voraussetzung wird nur bei größeren Neuordnungsgebieten der Fall sein. Für Bretten sehen wir keine Notwendigkeit, eine derartige Kostenregelung in die baulandpolitischen Grundsätze aufzunehmen.

Verkauf städtischer Grundstücke:

Selbstverständlich sollen die Baulandpolitischen Grundsätze beim Verkauf städtischer Grundstücke Anwendung finden.

Auch hier wird eine Pflicht zur Herstellung von 20 % öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen. Analog zum zuvor beschriebenen Vorgehen kann die Verpflichtung der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum teilweise auch durch die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum erfüllt werden.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke soll sich die Bagatellgrenze auf sechs Wohneinheiten bzw. 600 m² Bruttogrundfläche reduzieren.

Die Baulandpolitischen Grundsätze sowie die Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem bzw. preisgünstigem Wohnraum gelten ausdrücklich auch bei der Neuerschließung von Wohngebieten in den Stadtteilen.

Bisherige gängige Praxis beim Verkauf städtischer Grundstücke ist, dass Grundstücke nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden. Sowohl beim Verkauf von Wohngrundstücken als auch beim Verkauf von Gewerbegrundstücken wird als Auflage vereinbart, dass der Erwerber das Grundstück binnen 2 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. binnen 2 Jahren nach Vertragsabschluss bebauen muss. Im Falle einer Nichterfüllung der Bauverpflichtung steht der Stadt regelmäßig ein Wiederkaufsrecht zu.

Zudem werden in neuen Wohngebieten bisher die Grundstücke mit der Verpflichtung zur Eigennutzung veräußert. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Verpflichtung künftig entfallen und nicht in die Baulandpolitischen Grundsätze aufgenommen werden. Hintergrund hierfür ist, dass mit der Auflage einer Eigennutzungsverpflichtung der Mietwohnungsbau in Neubaugebieten verhindert wird. In Bretten ist jedoch festzustellen, dass auch ein Mangel an Mietwohnungen besteht. Daher schlagen wir vor, künftig von der Verpflichtung der Eigennutzung abzusehen. Den Bauplatzerwerbern soll die Wahlmöglichkeit bleiben, ob sie Wohnungen zur Eigennutzung oder zur Vermietung herstellen.

In vielen Kommunen, so auch in Bretten, werden Bauplätze vorrangig an Einheimische vergeben. Grundsätzlich wollen wir an einer vorrangigen Vergabe von Baugrundstücken an Einheimische festhalten. Die konkreten Kriterien eines sogenannten Einheimischenmodells müssen jedoch unter Berücksichtigung der Vorgaben der EU-Kommission neu festgelegt werden. Die Verwaltung wird hierzu einen entsprechenden Kriterienkatalog erstellen.

Bisher wurde bei der Vergabe von Bauplätzen in den Neubaugebieten in Bretten ein Kinderbonus (5.000,- Euro je Kind) gewährt. Dieser Kinderbonus wurde nach dem Wegfall der Eigenheimzulage eingeführt. Nachdem durch den Bund ein Baukindergeld eingeführt wurde, werden Neubauvorhaben ohnehin wieder staatlich gefördert, so dass wir keine Notwendigkeit für eine zusätzliche kommunale Förderung sehen. Die Gewährung eines Kinderzuschusses beim Verkauf von Bauplätzen soll daher nicht in die Baulandpolitischen Grundsätze einfließen.

Zusammenfassung:

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung. Hierbei sollte diese Aufgabe nicht ausschließlich der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft überlassen werden. Zudem sollte eine zu starke Konzentration auf wenige Standorte vermieden werden.

Insofern liegen die konkreten Zielsetzungen darin, auch private Investoren für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu gewinnen und eine sinnvolle Durchmischung neuer Wohnstandorte zu erreichen.

Als konkrete Lösungsansätze schlägt die Verwaltung die Einführung eines kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von sozialen Mietwohnungen (in Ergänzung zur Landesförderung) sowie eine verpflichtende Quotenregelung bei der Schaffung von neuem Wohnraum vor.

Nach dem Vorschlag der Verwaltung sollte die Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht nur beim Verkauf städtischer Grundstücke, sondern grundsätzlich bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für erstmaligen oder zusätzlichen Wohnraum in einem Plangebiet entstehen. Hierzu sollten allgemein gültige Regelungen eingeführt werden, die auf jedes Vorhaben übertragen werden können. Neben den Bedingungen für die Schaffung von sozialem Wohnraum sollten weitere Regelungen für die Baulandentwicklung, insbesondere deren Kostentragung, festgelegt werden.

Wir schlagen daher vor, dass die Regelungen und Verpflichtungen sowohl für die Schaffung neues Planungsrechts für Wohnungen als auch für den Verkauf städtischer Grundstücke in allgemein gültigen Baulandpolitischen Grundsätzen verankert werden.

Ein Entwurf dieser Baulandpolitischen Grundsätze ist dieser Vorlage beigelegt. Selbstverständlich können diese Grundsätze regelmäßig überprüft und angepasst werden.

Wir schlagen dem Gemeinderat vor, diese Baulandpolitischen Grundsätze als Grundlage für alle neu entstehenden Wohnbaulandentwicklungen zu beschließen.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm aufzulegen und die in der Anlage beigefügten Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu verabschieden.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.
i.V. Nöltner
Bürgermeister