

Beschluss-Vorlage 2019/0186 zur Sitzung am 02.07.2019
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum
- Beratung und Beschluss

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2019

im Investitions-HH

2019

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt

Auch in der Stadt Germering herrscht angesichts des Siedlungsdrucks in der Region München eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch verschiedene städtebauliche Planungen soll eine städtebaulich verträgliche und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung erfolgen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist für die Stadt mit erheblichen Kosten und Folgelasten verbunden. Hierzu zählt auch die Schaffung der notwendigen kommunalen Infrastruktur wie z.B. Kinderbetreuungs-, Schul- und Sozialeinrichtungen, Sportplätze.

Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es zudem eine wichtige städtebauliche Aufgabe, bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, damit eine stabile Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur im Stadtgebiet erhalten bzw. geschaffen wird.

Die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland sollte künftig nach einheitlichen Verfahrensgrundsätzen erfolgen.

Zu den städtebaulichen und sozialen Zielen der künftigen Baulandentwicklung zählen:

- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung
- eine insgesamt demographiegerechte Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnraumangebotes
- eine angemessene Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtserhöhung durch Bauleitplanung in Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB schlägt die Verwaltung vor, künftig wie folgt vorzugehen:

Verfahrensgrundsätze

Anwendungsvoraussetzungen:

1.

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen wird nur dann vorgenommen, wenn sich Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat/haben, den nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen zuzustimmen. Städtebauliche Bindungen erfolgen dabei im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen und Verträge i.S.d. § 11 BauGB, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Planbegünstigten im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauleitplanung geschlossen werden.

2.

Die Verfahrensgrundsätze finden nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) besteht. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Germering bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

3.

Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB werden die Verfahrensgrundsätze grundsätzlich nicht angewandt. Besteht allerdings für Vorhaben im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen, insbesondere für eine wesentliche Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung, ein Planerfordernis oder soll hierfür eine Befreiung von einem Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, finden die Verfahrensgrundsätze Anwendung.

4.

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs finden die Verfahrensgrundsätze nur beschränkt Anwendung.

Wenn der künftige Planbereich eine Gesamtfläche von $\leq 1.000 \text{ m}^2$ umfasst oder wenn nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 BauNVO von $\leq 500 \text{ m}^2$ realisiert werden sollen, ist im Einzelfall eine Beteiligung an infrastrukturellen Folgekosten zu prüfen.

Sonstige städtebauliche Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB insbesondere soziale Zielbindungen für 30 % der Geschossfläche sind bei derartigen kleinteiligen Baurechtsentwicklungen praktisch nicht umsetzbar.

Städtebauliche Verpflichtungen der Planbegünstigten

1.

Die Planbegünstigten müssen sich gegenüber der Stadt Germering vertraglich verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Beratungskosten.

2.

Die Planbegünstigten müssen sich nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verpflichten, Kosten und Aufwendungen, die der Stadt Germering für infrastrukturelle Folgekosten entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen.

Dem Stadtrat wurde am 14.05.2019 das „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur“ vorgestellt, das nachvollziehbar und transparent die Auswirkungen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Bauleitplanung auf den Ausbaubedarf der sozialen Infrastruktur aufzeigt. Die Aufwendungen und Kosten für Infrastruktureinrichtungen sollen dabei anteilig auf neue Plangebiete, die nach den Vorstellungen der Stadt Germering in den kommenden Jahren entwickelt werden, aufgeteilt werden. Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde ein notwendiger Ausbaubedarf unter Berücksichtigung von Vergleichswerten für vier größere Entwicklungsflächen ermittelt:

- künftiges Baugebiet „Hochrainweg“
- künftiges Baugebiet „Harfe“
- künftiges Baugebiet „Richard-Wagner-Straße“
- künftiges Baugebiet „Kreuzlinger Feld“

Ausgehend vom künftigen Einwohnerzuwachs und unter Berücksichtigung des Ausbaubedarfs der sozialen Infrastruktur wurden umlagefähige Folgekosten prognostiziert. Die Kostenbeteiligung für die ursprüngliche soziale Infrastruktur soll indessen künftig bei der Schaffung neuer Baurechte in Form einer Pauschale pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen i.S.v. § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO erfolgen.

Von den Planbegünstigten soll eine Folgekostenpauschale in Höhe von € 81,56 brutto/qm Geschossfläche entrichtet werden. Diese Kostenpauschale berücksichtigt die kausal zuordenbaren Kosten für den Ausbau der Kindertagesbetreuung, der Grund- und Mittelschulen sowie der quartiersbezogenen Sport- und Freizeitflächen.

Auf Grundlage einer nochmaligen rechtlichen Prüfung wird die Veranschlagung der pauschalisierten Folgekosten in voller Höhe von 81,56 €/qm für einen überschaubaren Zeitraum (5 Jahre) als belastbar angesehen. Ein Abschlag ist für diesen Zeitraum nicht notwendig.

Die Quadratmeter bezogene Kostenbeteiligung soll künftig regelmäßig fortgeschrieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur. Es gilt somit die Kostenpauschale zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (keine Nachforderung bei inzwischen gestiegener Kostenbeteiligung).

Alternativ kann vertraglich vereinbart werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch die Planbegünstigten im Umfang der kausal zuordenbaren Ausbaubedarfe selbst und auf eigene Kosten erfolgt.

3.

Die Planbegünstigten tragen sämtliche Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen im jeweiligen Plangebiet (insbesondere für Straßen und Wege, Kanal, Wasser), unabhängig davon, ob die Stadt die Maßnahmen selbst durchführt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

4.

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele werden die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, vertraglich vereinbart. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können z.B. durch Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch oder Vertragsstrafen zugunsten der Stadt Germering gesichert werden.

5.

Zur Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB soll vertraglich geregelt werden, dass 30 % der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche für Wohnen im Sinne von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO mit einer sozialen Zielbindung versehen werden. Alternativ kann vereinbart werden, dass 30 % der zu realisierenden Wohneinheiten mit einer sozialen Zielbindung versehen werden.

In den städtebaulichen Verträgen oder in sonstigen Verträgen mit den Planbegünstigten können hierzu insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- geförderter Mietwohnungsbau (z.B. EOF- geförderte Wohnungen und/oder begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins mit Belegungs-, Besetzungs oder Benennungsrechten für die Stadt, Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung etc.)
- Mietpreisbindungen bis zu 30 Jahre, Vereinbarung einer Höchstmiete zugunsten einkommensschwächerer und weniger begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen mit maximal zulässigem und festgelegtem Verkaufspreis bei der Herstellung von geförderten Eigentumswohnungen (ggf. nach von der Stadt Germering definierten Vergabekriterien)
- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel (z.B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Germering, Vertragsstrafen und / oder vertragliche Ankaufsrechte zugunsten der Stadt Germering mit Vormerkung im Grundbuch bei Nicht- oder Schlechterfüllung von vertraglichen Leistungspflichten).

Die Regelungen werden im Einzelnen plangebietsbezogen im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eignung des Standortes, weiterer plangebietsbezogener Rahmenbedingungen und der ermittelten Bedarfslage festgelegt. Die Verpflichtungen sind an Rechtsnachfolger jeweils weiterzugeben.

Kommunaler Grunderwerb

Neben Bindungen in städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum kann durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch ein Erwerb von Teilflächen der zu überplanenden Grundstücke durch die Stadt Germering erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird die Stadt Germering in diesem Fall geförderten Wohnraum selbst oder durch Dritte (z.B. EWG, Landkreiswohnbaugesellschaft) errichten.

Herr Rechtsanwalt Klaus Hoffmann wird in der Sitzung die Sachlage erläutern.

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt nachfolgende Verfahrensgrundsätze:

- a) Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere einkommensschwächerer und wenig begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung wird grundsätzlich durch die soziale Zielbindung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vertraglich geregelt, dass 30 % der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO für geförderten Wohnraum bereitzustellen sind.
- b) Es soll grundsätzlich geförderter Wohnungsbau (z.B durch EOF- Förderungen), für begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins und mit Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechten für die Stadt, Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung etc. geschaffen werden .
- c) Die Aufteilung zwischen gefördertem Miet- und Eigentumswohnungsbau, die Herstellung von Mietwohnungen für Genossenschaften oder für ortsansässige Bevölkerung kann grundsätzlich je nach Baugebiet gesondert festgelegt werden.
- d) Kosten und Aufwendungen, die der Stadt für infrastrukturelle Folgekosten entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sind zu übernehmen.
- e) Bei einer Baulandausweisung mit einer Gesamtfläche von ≤ 1.000 qm oder bei Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 BauNVO von ≤ 500 qm finden die unter a) bis d) festgelegten Grundsätze keine Anwendung.

Abstimmungsergebnis

2. Es wird eine Folgekostenbeteiligung in Form einer Folgekostenpauschale in Höhe von 81,56 € pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen i.S.v. § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister