

Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Weingarten/ Baden

Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der
Gemeinde Weingarten

Ausfertigung vom 15.12.2020

Inhalt

1. Einführung	3
2. Verfahrensgrundsätze	4
3. Anwendungsfall.....	4
4. Anforderungen an den zu schaffenden Wohnraum	4
a. Variante 1: Projektentwicklung und Verkauf	4
b. Variante 2: Mietwohnungsprojekte für den eigenen Bestand.....	6
5. Schaffung von Baurechten durch Bebauungspläne	7
a. Planungskosten:	7
b. Erschließungsanlagen:.....	7
c. Ausgleichsflächen- und maßnahmen:	7
d. Schaffung öffentlicher Stellplätze:	8
e. Energetisches Konzept:	8
f. Sicherung städtebaulichen Qualitätsstandards:	8
6. Ablösung der Herstellungspflichten	8
7. Verfahrensablauf.....	9
a. Grundzustimmung (Stufe 1):	9
b. Grundvereinbarung (Stufe 2):	9
c. Detailregelung /konkrete Umsetzung (Stufe 3):	9
8. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung.....	10
9. Bauverpflichtung	10
10. Angemessenheit	10
11. Berichtspflicht.....	11
12. Inkrafttreten	11

1. Einführung

Die Gemeinde Weingarten definiert die nachfolgenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung der zukünftigen Wohnraumversorgung innerhalb des Gemeindegebietes für breite Schichten der Bevölkerung.

Durch ein gesamtheitliches Konzept zur Baulandentwicklung kann im Gegensatz zu einzelfall- bzw. projektbezogenen Entscheidungen eine allgemeinverbindliche und transparente Vorgehensweise für alle Planungsbeteiligten sichergestellt werden.

Grundlage für die nachfolgenden Grundsätze bildet u. a. das sog. „Bruchsaler Modell“, das von Seiten der Stadt Bruchsal im Dezember 2019 beschlossen wurde.

Die Grundsätze gelten für:

- den Abschluss städtebaulicher Verträge i. S. d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/ Änderung/ Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht für die Wohnnutzung geschaffen wird
- den Verkauf kommunaler Grundstücke für Wohnbauzwecke

Sie binden die Verwaltung in dem vorgenannten Anwendungsbereich und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung zu beachten.

Neben der allgemeinen Erhöhung des Wohnungsangebots in der Gemeinde Weingarten soll zukünftig noch stärker auf eine nachhaltige und differenzierte Entwicklung hingewirkt werden.

Insbesondere die Schaffung von preiswerten Wohnungen für Menschen, die sich selbst nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, steht dabei im Vordergrund. An dieser Stelle greifen die baulandpolitischen Grundsätze und der darin enthaltene Wohnungsmix an.

Durch die Definition der baulandpolitischen Grundsätze wird eine verbindliche und einheitliche Regelung geschaffen, die bei künftigen städtebaulichen Entwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung sowie Kalkulierbarkeit und Planungssicherheit für die Planungsbegünstigten sichert.

2. Verfahrensgrundsätze

Rechtliche Grundlagen:

Die gesetzliche Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauGB.

Für die Übernahme der Verpflichtungen gemäß der Ziffer 5 werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB beziehungsweise Durchführungsverträge nach § 12 BauGB abgeschlossen.

3. Anwendungsfall

Soweit durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans Baurecht für mehr als 800 m² Geschossfläche (i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO) oder mehr als 8 Wohneinheiten neu entsteht haben die Planungsbegünstigten auf einem im Folgenden näher beschriebenen Anteil der neu geschaffenen Fläche, die auf Wohnungen im Sinne der Landesbauordnung entfällt (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung und Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) zu realisieren.

Dem Planungsbegünstigten steht es dabei frei, ob sein Projekt als

Eigentumsprojekt mit dem Ziel: Projektentwicklung und Verkauf

oder als

Mietprojekt mit dem Ziel: Projektentwicklung für den eigenen Bestand

entwickelt.

Danach richten sich die jeweils gültigen Anforderungen an den Wohnraum.

4. Anforderungen an den zu schaffenden Wohnraum

a. Variante 1: Projektentwicklung und Verkauf

Sozialgebundene Mietwohnungen

mindestens 25 % der Wohnfläche sind als sozialgebundene Mietwohnungen (Belegungs- und Mietpreisbindung für mindestens 25 Jahre) auszugestalten. Der Vorhabenträger entwickelt die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des LWoFÖG und veräußert diese mit den entsprechenden Bindungen und Sicherungen im Grundbuch. Der Käufer übernimmt die Bindungen und kann die entsprechende Landesförderung beantragen.

Die Gemeinde kann abhängig von der Größe und der Lage des Projekts Vorgaben zur jeweiligen Größe der gebundenen Mietwohnungen machen (bzw. diese innerhalb des

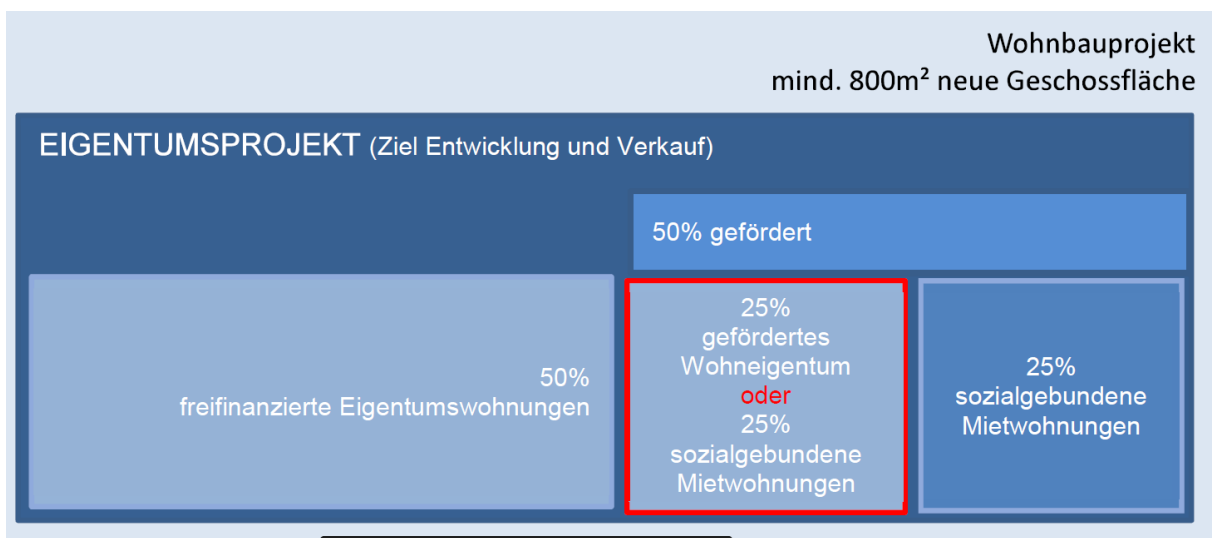
Projekts auswählen). Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Würdigung des jeweiligen Standorts kann die Stadt das Mischungsverhältnis der Wohnungsgrößen einzelfallbezogen festlegen.

Selbstgenutztes gefördertes Wohneigentum oder weitere sozialgebundene Mietwohnungen

bei 25% der Wohnfläche kann der Vorhabenträger frei wählen, ob er weitere sozialgebundene Mietwohnungen erstellt oder ob er sich für den Verkauf als gefördertes selbstgenutztes Wohneigentum an den nach LWoFG förderfähigen Personenkreis entscheidet.

Freifinanzierter Wohnraum

maximal 50 % der geschaffenen Geschossfläche sind als freifinanzierter Wohnraum vom Vorhabenträger frei auszugestalten. Dies können sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sein.



b. Variante 2: Mietwohnungsprojekte für den eigenen Bestand

Sozialgebundene Mietwohnungen

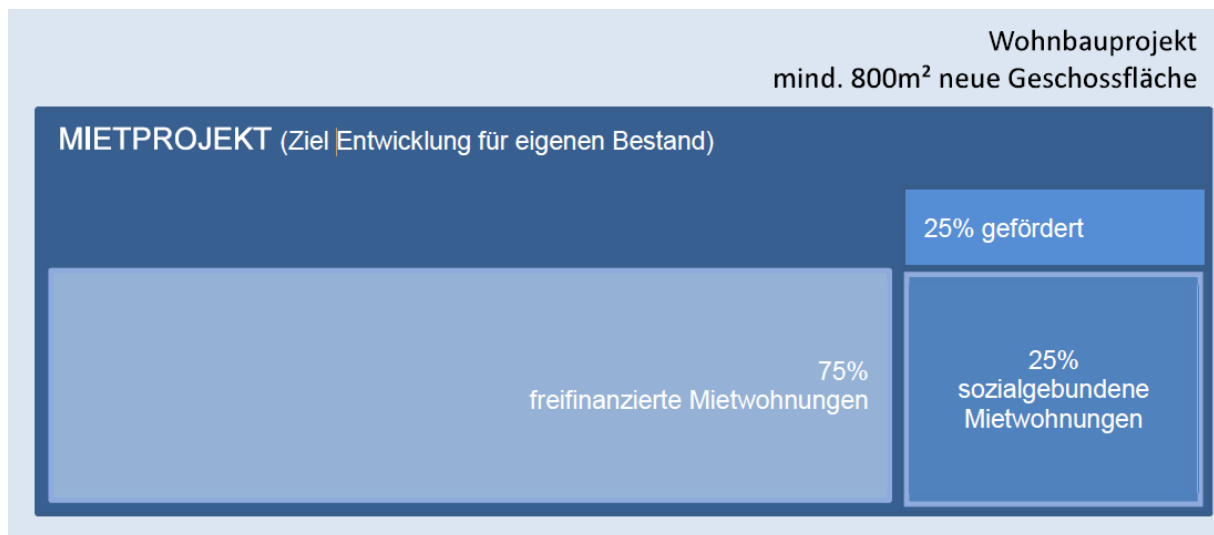
mindestens 25% der Wohnfläche sind als sozialgebundene Mietwohnungen (Belegungs- und Mietpreisbindung für mindestens 25 Jahre) auszugestalten. Der Vorhabenträger entwickelt die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des LWoFöG. Für diese Wohnungen kann der Vorhabenträger die entsprechenden Fördermittel des Landes direkt beantragen.

Die Gemeinde kann abhängig von der Größe und der Lage des Projekts Vorgaben zur jeweiligen Größe der gebundenen Mietwohnungen machen (bzw. diese innerhalb des Projekts auswählen). Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Würdigung des jeweiligen Standorts kann die Stadt das Mischungsverhältnis der Wohnungsgrößen einzelfallbezogen festlegen.

Freifinanzierter Wohnraum

75 % der geschaffenen Geschossfläche sind als freifinanzierter Wohnraum vom Vorhabenträger entsprechend seiner Zielgruppen frei auszugestalten.

Zudem hat sich der Begünstigte zu verpflichten, das gesamte Gebäude - unabhängig von der Zeit der Belegungsbindung- nicht ohne die Zustimmung der Gemeinde in Eigentum umzuwandeln oder anderweitig zu veräußern.



5. Schaffung von Baurechten durch Bebauungspläne

Städtebauliche Planungen sind generell mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung und Erschließung sowie Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen verbunden. Die Planungsbegünstigten sollen an den ausgelösten Kosten wie folgt beteiligt werden:

Sollen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen werden gelten die weiteren nachfolgenden Regelungen:

a. Planungskosten:

Die Planungsbegünstigten übernehmen sämtliche Kosten der städtebaulichen Planung, die beispielsweise im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter sowie rechtliche Beratung und schließt auch die Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein, die keine hoheitlichen Aufgaben darstellen.

b. Erschließungsanlagen:

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen diese sowie die entsprechenden Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei der Gemeinde.

Dies gilt auch für Erschließungsanlagen außerhalb des Planungsgebietes, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind oder ihre Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr).

Nach Wahl der Gemeinde kann auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für die von ihr selbst oder auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

c. Ausgleichsflächen- und -maßnahmen:

Die Planungsbegünstigten überlassen der Gemeinde die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn keine Flächen vorhanden, erstatten der Gemeinde den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Gemeinde (falls möglich) bereitgestellten Ausgleichsflächen. Die Gemeinde entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbeteiligten für 20 Jahre.

d. Schaffung öffentlicher Stellplätze:

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, ab einer Planung von 10 zusätzlichen Wohneinheiten entsprechend des Schlüssels 2 öffentlicher Stellplatz pro 10 Wohneinheiten diese nach Vorgaben der Gemeinde innerhalb des Planungsgebietes herzustellen und an die Gemeinde unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen.

e. Energetisches Konzept:

Der Vorhabenträger hat mindestens zwei Möglichkeiten der Energieversorgung zu untersuchen, mindestens eine Alternative umfasst eine dezentrale Versorgung (z.B. Wärmenetz) oder eine gemeinschaftliche Lösung (dezentrale Versorgungsanlage; z.B. Blockheizkraftwerk). Der umliegende Gebäudebestand ist dabei (wenn möglich) zu berücksichtigen.

f. Sicherung städtebaulichen Qualitätsstandards:

Ab einer Flächengröße von 1 ha oder an Standorten mit besonderer städtebaulicher Relevanz sind mehrere Planungsalternativen gegebenenfalls durch Mehrfachbeauftragung oder städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung der städtebaulichen Qualität zu erstellen. Die Planungsalternativen dienen außerdem als Grundlage für erste Planungs-entscheidungen im Gemeinderat.

6. Ablösung der Herstellungspflichten

Um die Umsetzung der Vorhaben nicht zu erschweren, kann dem Planungsbegünstigten die Möglichkeit eingeräumt werden, seine Herstellungspflichten auf geeignete Weise abzulösen. Über die Zulassung der Ablösung entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des Einzelfalls.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde beispielsweise zulassen, dass die Verpflichtung zur Herstellung der sozialgebundenen Mietwohnungen und/oder der geförderten Eigentumswohnungen auf anderen Grundstücken im direkten räumlichen Zusammenhang des Vorhabengrundstücks, auch durch Dritte, erfüllt wird. Diese kann auch durch die Begründung von Miet- und von Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum im Bestand erfolgen.

7. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt und parallel zum Bebauungsplanverfahren abgewickelt.

a. Grundzustimmung (Stufe 1):

Bereitschaft zur Umsetzung der baulandpolitischen Grundsätze

Die Planungsbegünstigten erklären schriftlich vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ihre Bereitschaft an der Aufstellung eines Bebauungsplans unter Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze der Gemeinde Weingarten mitzuwirken.

Die Grundzustimmung ist keine rechtlich verbindlich Zusage zur Übernahme von Kosten und Lasten, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind.

b. Grundvereinbarung (Stufe 2):

Anerkennung der baulandpolitischen Grundsätze und Kostenübernahme (Planung + und Folgekosten)

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze frühzeitig, bereits vor Aufstellungsbeschluss vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen.

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind als Teil des städtebaulichen Vertrags/ Durchführungsvertrags auch nähere Einzelheiten zur bereitzustellenden Fläche für den geförderten Wohnraum, der Anteil der gebietsbezogenen Infrastrukturkosten sowie die Fristen zur Bauverpflichtung zu regeln.

c. Detailregelung /konkrete Umsetzung (Stufe 3):

Durchführungsvertrag

Rechtzeitig vor Entstehen des Baurechts, spätestens bis zum Beginn der Offenlage schließen die Gemeinde und der Planungsbegünstigte einen (weiteren) städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden. Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein.

Die Vereinbarungen können in mehreren aufeinander bezogenen Verträgen oder auch in einem Vertrag erfolgen bzw. in einen Kaufvertrag aufgenommen werden.

8. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

Zur Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten des Planungsbegünstigten sind geeignete Instrumente wie Bürgschaft, Wiederkaufsrecht oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis einzusetzen und durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern.

Für den Fall der Nichterfüllung kann eine angemessene Vertragsstrafe vorgesehen werden, die sich am Verkehrswert des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks und dessen Wertsteigerung durch die Bebaubarkeit bemisst.

Die Übertragung des Grundstücks oder von Gesellschaftsanteilen, die zum Übergang des Projektes auf Dritte führen, sind zustimmungspflichtig.

Der Begünstigte verpflichtet sich, grundsätzlich alle vertraglichen Verpflichtungen auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

9. Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließung fertigzustellen. Zur Sicherstellung dieser Frist und der zügigen Durchführung des Planverfahrens sind angemessene Fristen, für die Beantragung der Baugenehmigung, den Beginn der Rohbauarbeiten, die Fertigstellung des Rohbaus und, soweit der Planungsbegünstigte auch die nachfolgenden Tätigkeiten durchführt, die Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans, die Durchführung der Erschließung zu vereinbaren.

Die Gemeinde behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Die Bauverpflichtung ist entsprechend Ziffer 8 zu sichern.

10. Angemessenheit

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2, S. 1 BauGB). Dazu soll den Planungsbegünstigten nach Abzug der entstehenden Kosten mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Planungsnotwendige Kosten sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

Erweisen sich die hier festgelegten Grundsätze im konkreten Einzelfall als unangemessen, kann davon abgewichen werden, soweit dies für eine gesetzeskonforme Vereinbarung erforderlich ist. Dabei ist ihnen in diesem Rahmen soweit wie möglich Geltung zu verschaffen. Dies gilt entsprechend, wenn andere städtebauliche Ziele die hier verfolgte Zielsetzung im Einzelfall deutlich überwiegen.

11. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend Ende 2021, über die Durchführung der baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung

12. Inkrafttreten

Diese baulandpolitischen Grundsätze finden ab sofort Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Ausgefertigt:

Weingarten, den 15.12.2020

Eric Bänziger
Bürgermeister