

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 14.06.2016

Betreff:

Innenentwicklungsmodell "Preisgünstiger Wohnraum" - Arbeitsauftrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage 1: Arbeitsauftrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke

Anlage 2: Zusammenstellung ergänzender Informationen

Beschlussvorschlag:

a) Mit dem Ziel der Stärkung des Angebots preisgünstiger Mietwohnungen werden folgende Eckpunkte eines Innenentwicklungsmodells „Preisgünstiger Wohnraum“ für Kornwestheim beschlossen:

1. Unter der Voraussetzung, dass bei der Entwicklung von Bauvorhaben geltendes Planungsrecht geändert oder neues Planungsrecht geschaffen werden muss und es dadurch zu wertsteigernden Änderungen kommt werden ~~30%~~ 20% der für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehenen neu geschaffenen Geschossfläche mit einer Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum versehen.
2. In Fällen der Anwendung des §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) werden bei wertsteigernden Änderungen ~~30%~~ 20% der für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehenen neu geschaffenen Geschossfläche mit einer Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum versehen.
3. Die Regelungen unter 1. und 2. finden Anwendung bei Vorhaben, bei der die neu geschaffene Geschossfläche 450 qm oder mehr beträgt. Nicht unter die Regelung fallen Vorhaben mit dem Ziel der Errichtung von Gebäuden des individuellen Wohnens (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser mit 1-2 Wohneinheiten).
4. Die Zweckbindung erfolgt für die Dauer von 15 Jahren. Die Stadt Kornwestheim erhält für die zweckgebundenen Wohneinheiten das Vorschlagsrecht, die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn.
5. Die Verteilung der Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum erfolgt je hälftig auf eine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie eine Miethöhenbegrenzung nach den Konditionen des Landeswohnraumförderprogramms.
Ab 450 qm Geschossflächenzuwachs muss die erste Wohnung mit einer Miethöhenbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Stand 2015: 8,36 €/qm) realisiert werden.

Ab 900 qm Geschossflächenzuwachs muss die erste Wohnung mit einer Miethöhenbegrenzung unter Berücksichtigung der Kriterien des Landeswohnraumförderprogramms (Stand 2015 in Kornwestheim: 5,60 €/qm) realisiert werden (Berechnungsgrundlage nach Landeswohnraumförderprogramm: Ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%, mindestens 5,50 €/qm).

6. Die zu realisierenden Mietwohnungen sollen dabei ein möglichst breites Angebotsspektrum mit Größen bis zu 100 qm abdecken und sich bzgl. des Zuschnitts an den Regelwerten für angemessene Wohnungsgrößen auf der Grundlage der Vorgaben des ALG 2 orientieren (1-Personen-Haushalt: 45 qm, 2-Personen-Haushalt: 60 qm, jede weitere Person im Haushalt plus 15 qm).
7. Es besteht eine Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 3 Jahren.
8. Von den Vorgaben kann nur in begründeten Ausnahmefällen und auf der Grundlage einer Entscheidung des Gemeinderats abgewichen werden. Als Kompensation sind die vom Bauträger / Investor zu schaffenden Einheiten in direktem zeitlichen Zusammenhang an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen. Eine finanzielle Ablösung der Vorgaben ist nicht vorgesehen.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung der Eckpunkte notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Weiteres Vorgehen:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.06.2016	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.06.2016	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Verwaltung wurde von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke beauftragt, ein „Konzept zum Immobilienmanagement in Kornwestheim“ (s. Anlage 1) auszuarbeiten. Der Arbeitsauftrag wird wie folgt begründet:

„Die Städtische Wohnbau hat im letzten Jahr geförderte Wohnungen erstellt, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in den letzten Jahren anhaltend hoch ist. Wir sind der Meinung, dass es eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, für die Schwächeren in unserer Gesellschaft Wohnraum zu schaffen.

Die Stadt Stuttgart hat bereits seit mehreren Jahren ein Konzept, die Wohnbauträger an dieser Aufgabe zu beteiligen. Auch die Stadt Esslingen arbeitet an einem Konzept. Die Konzepte sehen vor, dass bei Grundstücksverkäufen durch die Stadt und bei beantragten Bebauungsplanänderungen ein festgelegter Prozentsatz der geschaffenen oder zu sanierenden Wohnungen günstig verkauft / vermietet werden müssen. Dies sorgt zum Einen für eine soziale Mischung innerhalb von größeren Gebäuden und zum Anderen werden die Wohnbauträger an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe beteiligt.“

Baden-Württemberg ist von einer großen Wachstumsdynamik gekennzeichnet. Die hohe Attraktivität der Ballungszentren wie Stuttgart, Ulm, Freiburg, etc. als Arbeits- und Wohnstandort führen zu anhaltend positiven Wanderungssalden und erhöhen den Druck auf den ohnehin seit vielen Jahren angespannten Wohnungsmarkt. Unter anderem Folge dieser Entwicklung ist, dass das Wohnraumangebot vor allem im mittleren und niedrigen Preissegment knapp geworden ist. Steigende Mieten und Bodenpreise führen dazu, dass immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Von dieser Problematik betroffen sind nicht nur untere Einkommensbezieher sondern auch mittlere Einkommensgruppen und Durchschnittsverdiener.

Neben dem Bereich des preisgünstigen Mietwohnungsbaus betrifft die derzeit vielfach zitierte „Neue Wohnungsnot“ vor allem auch den „gebundenen Mietwohnungsbereich“. Aufgrund auslaufender Mietpreisbindungen gehen in diesem Segment nach Aussagen einschlägiger Interessensverbände in Baden-Württemberg jährlich rd. 5.000 Wohnungen verloren. Eine Kompensation erfolgt trotz den seit einigen Jahren wieder steigenden Fertigstellungszahlen auf dem Wohnungsmarkt nicht, da über Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in erster Linie das mittlere bis obere Preissegment bedient wird.

Aufgrund der Tatsache, dass über Mittelfrist nicht zuletzt auch durch die Flüchtlingsthematik aber auch durch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung („Altersarmut“) und weiterer Faktoren von einer Zunahme der Nachfrage nach günstigem Wohnraum auszugehen ist, wird derzeit sowohl auf Bundes- und Landesebene, aber auch in den direkt betroffenen Kommunen sehr intensiv über mögliche Lösungsansätze diskutiert.

Vor dem Hintergrund des von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke formulierten Arbeitsauftrags sollen die in der Anlage zusammengestellten Informationen mit Stand Ende 2015 die Grundlage für eine Festlegung des weiteren Vorgehens der Stadt Kornwestheim liefern.

Die in **Teil 1 der Anlage 2** dargestellte Förderkulisse macht die 2 unterschiedlichen Handlungsansätze des Landes in Bezug auf das wohnungsbaupolitische Oberziel der „angemessenen Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum“ deutlich. Deutlicher Schwerpunkt liegt mit fast 70% der bereitgestellten Mittel auf der Stärkung des Mietwohnungsbereichs, nur rd. 25% zielen auf die Schaffung von Wohneigentum. Selbst wenn die gegenüber den Vorjahren deutliche Mittelaufstockung ganz allgemein sicher positiv zu bewerten ist, wird die Förderpolitik des Landes von einschlägigen Interessensverbänden stark kritisiert.

So sieht z.B. der Mieterbund Baden Württemberg in seiner Stellungnahme zum Landeswohnraumförderprogramm die Notwendigkeit einer weiteren deutlichen Aufstockung der Mittel, um so der quantitativen Schrumpfung des geförderten und preisgünstigen Mietwohnungsbestands wirkungsvoll entgegenzutreten zu können. Auch gefordert wird eine programmatische Neuausrichtung des Förderprogramms, da die zur Verfügung gestellten Mittel offensichtlich nur schleppend abgerufen werden. Zurückzuführen ist dies sicher v.a. auf das derzeit allgemein sehr niedrige Zinsniveau was bei sehr vielen Bauträgern und Investoren zu der Entscheidung führt, den hohen „Auflagen und Einschränkungen“ bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln entsprechend aus dem Weg zu gehen.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund und in der Erkenntnis, dass die Problematik auf dem Wohnungsmarkt allein durch kommunales Engagement nicht gelöst werden kann, führt viele Kommunen dazu Mechanismen zu installieren, die - zumindest schrittweise – zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarkts beitragen und auch zu greifbaren Ergebnissen führen. Die Übersicht über die Handlungskonzepte exemplarisch ausgewählter Kommunen in **Teil 2 der Anlage 2** macht die breite Palette unterschiedlicher Ansätze deutlich. Ersichtlich ist das Bemühen, auf die lokal und regional jeweils sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen einzugehen.

Der sogenannte „Baulandbeschluss“ ist bei allen Kommunen gleichermaßen Ausgangspunkt konkreter Maßnahmen. Hierbei handelt es sich um einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur künftigen Baulandentwicklung mit Fokus auf den Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau, die Bildung von Wohneigentum als auch das Vorgehen in Bezug auf die Entwicklung größerer Flächen z.B. in bei der Umsetzung von Flächennutzungsplänen.

Ausgehend von einer Analyse und der Formulierung entsprechender kurz-, mittel- und langfristiger Zielsetzungen erfolgt nach dem Baulandbeschluss in einem zweiten Schritt die Entwicklung einzelner Bausteine, mit denen ein Erreichen der Zielsetzungen gesichert, zumindest aber unterstützt werden kann. Die Verankerung von „Quoten“ analog dem Stuttgarter Innentwicklungsmodell SIM ist dabei in allen Fällen nur einer dieser Bausteine und zielt auf den stärkeren Einbezug privater Bauträger und Investoren im Bereich des Mietwohnungsbaus ab.

Die kommunalen Strategien beinhalten in den meisten Fällen als weitere Bausteine aber auch weiterhin Ansätze, die – in welcher Form auch immer – Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte haben. Beispielhaft angeführt sind z.B. die kommunalen Förderprogramme der Stadt Stuttgart oder aber auch Ansätze z.B. der Stadt Ludwigsburg, die speziell mit Blick auf den Mietwohnungsbereich im Gegenzug zu entsprechenden Quotenregelungen beim Verkauf städtischer Grundstücksflächen entsprechende Preisabschläge vorsehen. In vielen Fällen spielt im Gesamtkonzept auch das Engagement städtischer Wohnungsbaugesellschaften eine entscheidende Rolle.

Auch in Zusammenhang mit der Entwicklung größerer Baugebiete haben einzelne Kommunen klare Grundsatzentscheidungen zu den Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für eine Entwicklung getroffen. Ganz grundsätzlich können für die zur Umsetzung von städtebaulichen Planungen in den meisten Fällen erforderliche **Bodenordnung** mit dem Umlegungsverfahren und dem Erwerbsmodell unterschiedliche Verfahren angewandt werden. Wesentlicher Unterschied der beiden Verfahren ist, dass sowohl bei der „Amtlichen Umlegung nach §§ 45ff BauGB“ als auch der „Freiwilligen Umlegung“ mittels Kauf- und/oder Tauschverträgen die jeweiligen Grundstückseigentümer auch nach Durchführung des Verfahrens über entsprechende Baulandanteile im Umlegungsgebiet verfügen, während beim „Erwerbsmodell“ zunächst alle Grundstücke von der Kommune erworben werden, bevor es zu einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung kommt. Das z.B. im Rahmen der Baulandoffensive 2020 der Stadt Ludwigsburg im Grundsatz beschlossene „Erwerbsmodell“ bietet dabei aus kommunaler Sicht ganz grundsätzlich sicher bessere Handlungsmöglichkeiten bei der Umsetzung städtebaulicher und wohnungspolitischer Ziele als das Umlegungsmodell.

Flächen mit einer Größe ab 3.000 qm werden von der Stadt Ludwigsburg nur unter der Voraussetzung entwickelt, dass sich die Grundstücke vollständig im Eigentum der Stadt befinden.

Insbesondere auch bei der Durchführung von Umlegungsverfahren zusätzlich interessant ist die Frage, wie die „Planungsbegünstigten“ (= Grundstückseigentümer innerhalb eines Umlegungsgebiets) an Kosten für die z.B. in Zusammenhang mit der Entwicklung größere Baugebiete ggf. erforderliche Herstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, etcpp) beteiligt werden können. V.a. größere Kommunen wie Stuttgart, München, Freiburg, etc. haben hierzu in ihren jeweiligen baulandpolitischen Grundsatzbeschlüssen entsprechende Regelungen aufgenommen. Im **Exkurs Baulandentwicklung** am Ende der Vorlage sind hierzu weitere Informationen zusammengestellt.

Die in **Teil 3 der Anlage 2** zusammengestellten Informationen zur Entwicklung und aktuellen Situation in der Stadt Kornwestheim machen deutlich, dass speziell im Bereich des preisgünstigen Mietwohnungsbaus auch in Kornwestheim Handlungsbedarf besteht. Wie in anderen Kommunen lag der Fokus der intensiven Bautätigkeit in den vergangenen Jahren v.a. auf dem Neubau von Eigentumswohnungen des mittleren und höheren Segments. Demgegenüber sind Mietwohnungsbauprojekte eher untergeordnet und richten sich mit Mietpreisen von deutlich über 10 Euro/qm an Haushalte mit eher überdurchschnittlichen und hohen Einkommen. Das wichtige Segment eines Mietwohnungsangebots (mit/ohne Belegungsbindung) für mittlere und untere Einkommensbezieher im Bereich zwischen 6 und 8 Euro/qm wurde z.B. mit den Projekten in Pattonville ausschließlich von der Städtischen Wohnbau GmbH bedient. Zwar verfügt die Stadt Kornwestheim mit dem Wohnungsbestand der Städtischen Wohnbau sowie den rd. 1.500 Einheiten der Wohnungsbaugenossenschaften Bezirksbau und LBG über ein insgesamt sehr solides Fundament in diesem Bereich, dennoch macht allein die von der Städtischen Wohnbau geführte Bewerberliste mit rd. 350 Wohnungssuchenden (Stand 2015) den über den vorhandenen Bestand hinausgehenden Bedarf deutlich.

Im Sinne des Arbeitsauftrags der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke sind aus Sicht der Verwaltung in Anlehnung an die Vorgehensweisen anderer Kommunen in einem ersten Schritt folgende Eckpunkte eines **Innenentwicklungsmodells „Preisgünstiger Wohnraum“** für Kornwestheim mit dem Ziel der Stärkung des Angebots preisgünstiger Mietwohnungen denkbar:

- 1. Unter der Voraussetzung, dass bei der Entwicklung von Bauvorhaben geltendes Planungsrecht geändert oder neues Planungsrecht geschaffen werden muss und es dadurch zu wertsteigernden Änderungen kommt werden 30% der für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehenen neu geschaffenen Geschossfläche mit einer Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum versehen.**
- 2. In Fällen der Anwendung des §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) werden bei wertsteigernden Änderungen 30% der für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehenen neu geschaffenen Geschossfläche mit einer Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum versehen.**
- 3. Die Regelungen unter 1. und 2. finden Anwendung bei Vorhaben, bei der die neu geschaffene Geschossfläche 450 qm oder mehr beträgt. Nicht unter die Regelung fallen Vorhaben mit dem Ziel der Errichtung von Gebäuden des individuellen Wohnens (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser mit 1-2 Wohneinheiten).**

4. Die Zweckbindung erfolgt für die Dauer von 15 Jahren. Die Stadt Kornwestheim erhält für die zweckgebundenen Wohneinheiten das Vorschlagsrecht, die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn.
5. Die Verteilung der Zweckbindung für preisgünstigen Wohnraum erfolgt je hälftig auf eine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie eine Miethöhenbegrenzung nach den Konditionen des Landeswohnraumförderprogramms.
Ab 450 qm Geschossflächenzuwachs muss die erste Wohnung mit einer Miethöhenbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Stand 2015: 8,36 €/qm) realisiert werden.
Ab 900 qm Geschossflächenzuwachs muss die erste Wohnung mit einer Miethöhenbegrenzung unter Berücksichtigung der Kriterien des Landeswohnraumförderprogramms (Stand 2015 in Kornwestheim: 5,60 €/qm) realisiert werden (Berechnungsgrundlage nach Landeswohnraumförderprogramm: Ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%, mindestens 5,50 €/qm).
6. Die zu realisierenden Mietwohnungen sollen dabei ein möglichst breites Angebotsspektrum mit Größen bis zu 100 qm abdecken und sich bzgl. des Zuschnitts an den Regelwerten für angemessene Wohnungsgrößen auf der Grundlage der Vorgaben des ALG 2 orientieren (1-Personen-Haushalt: 45 qm, 2-Personen-Haushalt: 60 qm, jede weitere Person im Haushalt plus 15 qm).
7. Es besteht eine Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 3 Jahren.
8. Von den Vorgaben kann nur in begründeten Ausnahmefällen und auf der Grundlage einer Entscheidung des Gemeinderats abgewichen werden. Als Kompensation sind die vom Bauträger / Investor zu schaffenden Einheiten in direktem zeitlichen Zusammenhang an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen. Eine finanzielle Ablösung der Vorgaben ist nicht vorgesehen.

Die Wirkung dieser als „gemeinderätlich beschlossenen kommunalen Selbstbindung“ zu sehenden Regelungen soll anhand exemplarischer Szenarien derzeit laufender bzw. bereits abgeschlossener Bauvorhaben dargestellt werden:

Bauvorhaben Christof- / Haltstraße

Die Regelungen greifen nicht, da es sich hier um ein gewerbliches Bauvorhaben mit der Zielrichtung „Beherbergungsbetrieb“ handelt. Voraussetzung für die Anwendung der Regelung ist die Herstellung von Wohngebäuden im baurechtlichen Sinn.

Bauvorhaben Holzgrundstraße 12

Von der Bauherrschaft beantragt wurde der Neubau eines „Gebäudes mit 31 barrierefreien, seniorengerechten und betreuten Mietwohnungen“. Auf der Grundlage des Bauantrags handelt es sich nicht um ein gewerbliches Vorhaben. Baurechtlich-formal fällt das Gebäude damit in die Rubrik „Wohngebäude“. Im Rahmen des Neubausvorhabens werden rd. 4.000 qm Geschoßfläche geschaffen. Das derzeit laufende Bauvorhaben wurde auf der Grundlage des §34 BauGB genehmigt. Damit liegen ganz grundsätzlich die Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des „Innenentwicklungsmodells preisgünstiger Wohnraum“ vor. Die Ermittlung der im Sinne des Modells formulierten „neu geschaffenen Geschossfläche“ könnte in diesem Fall in der Differenz zwischen der beantragten Geschossfläche und der ehemals (vor Abbruch) auf dem Grundstück vorhandenen Geschossfläche zu sehen sein. Weiter geprüft werden müsste, welcher rechtliche Anspruch sich für die Bauherrschaft aus der Anwendung des §34 BauGB ergeben hätte. Unter der Voraussetzung, dass die letztlich ermittelte Differenz die Mindestanforderung von 450 qm erreicht, wäre ein 30%-Anteil der Fläche mit einer Zweckbindung für preiswerten Wohnraum zu versehen.

Ob man allerdings vor dem Hintergrund des von der Bauherrschaft angedachten Konzepts der Schaffung von betreuten seniorengerechten Mietwohnungen die Regelungen angewendet hätte wäre letztlich vom Gemeinderat zu entscheiden. Damit steht das Beispiel stellvertretend für Fälle, bei denen letztlich Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage der als gemeinderätliche Selbstbindung zu sehenden Rahmenparameter des „Innenentwicklungsmodells preisgünstiger Wohnraum“ sowie ein mit der Bauherrschaft im Konsens entwickeltes Vorgehen notwendig werden.

Bauvorhaben Herderstraße (15 WE)

Für die Umsetzung des Vorhabens war der bestehende Bebauungsplan mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ zu ändern und der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Die dadurch neu geschaffene Geschoßfläche beträgt rund 1.700 qm und liegt damit über der zur Anwendung der Regelungen formulierten Mindestgröße der neu geschaffenen Geschossfläche von 450 qm.

Unter Anwendung der Regelung wären entsprechend 30% der Geschoßfläche, rd. 510 qm, für die Herstellung von preisgünstigem Mietwohnraum vorzusehen. Da die neu geschaffene Geschossfläche auch den Wert von 900 qm übersteigt wären auf 50% der anzurechnenden neu geschaffenen Geschossfläche – also rd. 250 qm – Wohnungen mit einer Miethöhenbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und 50% der Wohnungen – ebenfalls rd. 250 qm - mit einer Miethöhenbegrenzung unter Berücksichtigung der Kriterien des Landeswohnraumförderprogramms herzustellen. Da so zahlreiche Einheiten generiert werden finden auch die Regelungen unter 6. Anwendung, nach denen möglichst unterschiedlich große Einheiten entstehen sollen.

Vom Bauträger konzeptbedingt an dieser Stelle vorgesehen ist ein reiner Eigentumswohnungsbau. Entsprechend der Formulierung unter 9. erfolgt der Nachweis der für preisgünstigen Mietwohnraum vorzusehenden Geschossfläche – hier rd. 510 qm - im Rahmen des Projekts der Städtischen Wohnbau in der Hornbergstraße an anderer Stelle im Stadtgebiet. Da das Grundstück in der Hornbergstraße von der Stadt an die Städtische Wohnbau veräußert wurde, greift hier zusätzlich auch die unter 8. formulierte Regelung. Entsprechend ergäbe sich hier eine Kumulierung der Anforderungen (30% aufgrund des Verkaufs einer städtischen Grundstücksfläche plus 510 qm aus dem Projekt Herderstraße).

Bauvorhaben Holzgrund (60 WE)

Zur Umsetzung des Bauvorhabens war die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) erforderlich. Einschließlich der im Erdgeschoss vorgesehenen Einzelhandelseinheit (1.390 qm) sind insgesamt rd. 7.200 qm Geschossfläche beantragt. Gemäß der Regelung angerechnet wird ausschließlich die neu geschaffene Geschossfläche, die für die Nutzung „Wohnen“ vorgesehen ist, in diesem Fall rd. 5.800 qm. Der 30%-ige Anteil summiert sich auf 1.740 qm.

Vergleichbar dem Projekt Herderstraße wären auch hier – je hälftig - sowohl Wohnungen mit einer Miethöhenbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete als auch Wohnungen mit einer Miethöhenbegrenzung unter Berücksichtigung der Kriterien des Landeswohnraumförderprogramms herzustellen.

Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Einheiten in Bezug auf die Wohnungsgröße in diesem Projekt wäre eine Verteilung des 30%-Anteils auf unterschiedlich große Einheiten (z.B. 11x2-Zimmer-Wohnung, 5x3-Zimmer-Wohnung, 3x4-Zimmer-Wohnung) gemäß den Formulierungen unter Punkt 6 vermutlich ohnehin unproblematisch.

Gemäß Punkt 4 wären die herzustellenden miethöhenbegrenzten Wohneinheiten für die Dauer von 15 Jahren zweckgebunden. Dieser Zeitraum orientiert sich an den Formulierungen des Landeswohnraumförderprogramms. Für die Belegung der Einheiten erhält die Stadt das Vorschlagsrecht. Vorstellbar wäre hier eine Variante, bei der der Bauherrschaft seitens der Stadt mindestens 5 Vorschläge für eine Belegung der Wohnung vorgelegt werden. Die Vergabe der Wohneinheiten selbst verbleibt beim Bauherrn selbst.

Um die formulierten Grenzwerte - 450 qm und 900 qm – hinsichtlich der Kubatur bzw. der Anzahl von Wohneinheiten zu verdeutlichen sind nachfolgend einige Beispiele bereits realisierter Bauvorhaben aufgeführt:

- Bauvorhaben Jakobstraße 30

Das 5-geschossige Gebäude mit beantragten 4 Wohneinheiten hat eine Geschosßfläche von insgesamt rd. 500 qm. Da das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird beträgt die Geschosßfläche für die Nutzung „Wohnen“ rd. 400 qm (Anm.: das Bauvorhaben wurde abweichend vom Bebauungsplan auf der Grundlage des Ergebnisses einer Mehrfachbeauftragung genehmigt).

- Bauvorhaben Achalmstraße 35

Das 3-geschossige Gebäude mit geneigtem Dach und 7 Wohneinheiten hat eine Geschosßfläche von rd. 560 qm (Anm.: das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt)

- Bauvorhaben Dürerstraße 21

Das Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit insgesamt 7 Wohneinheiten hat eine Geschosßfläche von rd. 645 qm (Anm.: das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt).

- Bauvorhaben Bahnhof- / Weimarstraße

Das Gebäude verfügt insgesamt über rd. 1050 qm Geschosßfläche. Unter Abzug des gewerblich genutzten EG-Bereichs verbleiben rd. 650 qm Geschosßfläche für die Nutzung „Wohnen“ (Anm.: das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts unter Anwendung des §34 BauGB genehmigt).

Nachfolgende Beispiele stehen stellvertretend für die Entwicklung größerer Baugrundstücke und Konversionsflächen bzw. neuer Wohngebiete. Zusätzlich zur exemplarischen Darstellung der Folgen der Anwendung der Rahmenbedingungen des Innenentwicklungsmodells „Preisgünstiger Wohnraum“ soll im nachstehenden Exkurs Baulandentwicklung und außerhalb des von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / Die Linke formulierten Antrags kurz auf die Frage einer Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten eingegangen werden.

Bauvorhaben Stuttgarter Straße / Hornbergstraße (78 WE)

Für den Bereich gab es einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI), indem die Nutzung „Wohnen“ bereits grundsätzlich zulässig war. Typischerweise ist in Mischgebieten von einer 50/50-Verteilung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ auszugehen. Vom Bauträger umgesetzt wurde eine Bebauung mit der ausschließlichen Zielrichtung „Wohnen“. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgte über einen sogenannten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP). Unter Anwendung der Regelungen wären hier entsprechend „nur“ 50% der beantragten Geschosßfläche zur Berechnung des 30%-Anteils zugrunde zu legen gewesen. Bei der beantragten gesamten Geschosßfläche von rd. 6.500 qm wären 50%, also 3.250 qm zur Berechnung anzusetzen gewesen. Der 30%-Anteil liegt dann bei rd. 975 qm. Auch hier wäre eine Verteilung auf unterschiedlich große Wohneinheiten anzustreben.

Entwicklung Baugebiet „Südlich Goethestraße“

Dieses Szenario steht exemplarisch für die Entwicklung einer größeren zusammenhängenden privaten Grundstücksfläche. Für die Entwicklung dieses vormals gewerblich genutzten Bereiches (Konversionsfläche) war ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Entstanden ist hier ein Quartier mit zahlreichen Reihenhäusern und insgesamt 4 Geschosßwohnungsbauten. Die Regelungen hätten hier ausschließlich für die Geschosßwohnungsbauten und nicht für die Reihenhäuser (Gebäude des individuellen Wohnens mit 1-2 Wohneinheiten) gegriffen.

Auf dem ursprünglichen Firmenareal der Fa. Melvo sind im Bereich der Geschößwohnungsbauten rd. 3.600 qm Geschossfläche entstanden. Der Städtischen Wohnbau als Eigentümerin der Grundstücksflächen wäre in diesem Fall in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren die Einhaltung der 30%-Regelung in den für Geschößwohnungsbau vorgesehenen Bereichen auferlegt worden, also rund 1.080 qm. Bei der Vermarktung der Grundstücksflächen durch die Städtische Wohnbau hätte diese Auflage entsprechend weitergegeben werden müssen. Ganz grundsätzlich hätte in diesem Fall eine „gebietsbezogene“ Anwendung der Regelung gegenüber einer „gebäudebezogenen“ Auslegung sicher vermarktungstechnische Vorteile.

Exkurs Baulandentwicklung

Frage der Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten

Über städtebauliche Verträge bestehen ganz grundsätzlich weitreichende Möglichkeiten, Kosten, die aus Anlass bzw. als Folge von geplanten Vorhaben entstehen ganz oder zumindest teilweise auf Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer zu übertragen. Zu beachten sind hier allerdings immer und zwingend die Grundsätze des Angemessenheits- (die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein) und Koppelungsverbots (die Vereinbarung einer zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn der Vertragspartner auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte) sowie natürlich entsprechende Formerfordernisse (Schriftform, ggf. notarielle Beurkundung).

Auch aus rechtlicher Sicht unstrittig ist die Umlegung von Kosten auf den Planungsbegünstigten, die in Zusammenhang mit der Aufstellung und Ausarbeitung von Bebauungsplänen entstehen. Die Stadt Kornwestheim hat diese Möglichkeit zuletzt in Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Lidl“ im GE Wilkin genutzt und mit der Fa. Lidl im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens eine entsprechende Kostenübernahme vereinbart. An dieser Praxis soll – wenn immer möglich – auch zukünftig festgehalten werden. Sicher sorgfältig abgewogen werden muss, inwiefern z.B. in Zusammenhang mit der Entwicklung gewerblicher Bauvorhaben ganz allgemein und speziell auf Grundstücken, die von der Stadt veräußert werden, die Umlegung von Kosten durch die ggf. erforderliche Änderung eines Bebauungsplans auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung zielführend ist.

Insbesondere aus rechtlicher Sicht deutlich schwieriger ist die Frage, inwiefern in Zusammenhang mit Baulandentwicklungen auch eine Kostenumlegung für soziale Infrastruktur (z.B. Kinderspielplätze, Kindergärten, Schulen), Grundstücksvorbereitung, Erschließung oder auch z.B. die Umsetzung ggf. erforderlicher Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann. Interessant ist diese Frage natürlich insbesondere auch für Kommunen, die aufgrund knapper Kassen Schwierigkeiten haben, ggf. erforderliche Investitionen zu tätigen.

Inwiefern (aus kommunaler Sicht mit dem Ziel der Innenentwicklung / Entwicklung von langjährigen Baulücken ohnehin sicher erwünschte) größere Entwicklungen wie z.B. das Bauvorhaben Layher in der Stuttgarter Straße / Hornbergstraße mit 78 Wohneinheiten und der entsprechenden Anzahl von Bewohnern kommunale Folgeinvestitionen - z.B. durch zusätzliche Kindergartengruppen, etc – erfordern oder letztlich umgekehrt dazu dienen, bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen auszulasten kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Die Fragestellung macht aber zumindest in Ansätzen eine Komponente der Problemstellung deutlich, die in Zusammenhang mit der Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten entstehen kann.

Betrachtet man die Entwicklung des Baugebiets „Südliche Goethestraße“ so wurden hier ähnlich wie im Bereich des Babcock-Areals von der Vorhabens- und Erschließungsträgerin Städtische Wohnbau im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung die Kosten für die Herstellung der notwendigen inneren Erschließungsanlagen übernommen und diese Flächen nach Fertigstellung auf die Stadt übertragen. Eine Kostenbeteiligung in Bezug auf soziale Infrastruktureinrichtungen ist auch hier allerdings nicht erfolgt.

V.a. in größeren Städten wurden bereits entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur Kostenbeteiligung gefasst oder befinden sich in der Diskussion. In diesem Zusammenhang sicher Vorreiter ist die Stadt München, die in ihrem Konzept der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ zusätzlich zu den Regelungen zur Stärkung des Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen auch Regelungen für die Kostenumlegung für soziale Infrastruktur formuliert. Grundlage hierfür ist ein ausführliches und vom Gemeinderat beschlossenes Gesamtkonzept zur Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, das für Siedlungsmaßnahmen ab 50 Wohneinheiten eine „nachvollziehbare und aufgeschlüsselte Gesamtplanung der Infrastruktur-Einzelmaßnahmen“ (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik (difu), März 2014) enthält. Auch die Städte Berlin, Dortmund, Freiburg und Tübingen haben mittlerweile entsprechende baulandpolitische Grundsatzbeschlüsse gefasst, die – wie im Falle Freiburg – neben den Kindergärten und –tagesstätten auch Schulen erfasst.

Auch die Stadt Stuttgart orientiert sich in ihrem erweiterten „Stuttgarter Modell“ zumindest teilweise an der Stadt München. Zu den Konditionen gehört z.B. auch, dass im Rahmen von freiwilligen Umlegungsverfahren ein Teilbetrag von 40% der Herstellungskosten für soziale Infrastruktur von den Eigentümern getragen wird. Auch Erschließungskosten sowie Kosten in Zusammenhang mit (externem) naturschutzrechtlichem Ausgleich müssen (anteilig) übernommen werden (vgl. Anlage Seite 4ff).

Fazit und weiteres Vorgehen

Die formulierten Eckpunkte des **Innenentwicklungsmodells „Preisgünstiger Wohnraum“** stellen aus Sicht der Verwaltung eine gute Grundlage für den Ausbau und die Stärkung des Angebots preisgünstiger Wohnungen in Kornwestheim dar. Zusammen mit dem vom Gemeinderat im September 2014 beschlossenen „Konzept städtische Sozialwohnungen“ (Obdachlosenunterkünfte und geförderter Mietwohnungsbau, s. Vorlage 244/2014) sowie den derzeit laufenden Diskussionen i.Z. mit der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sind damit Handlungsansätze formuliert bzw. in der Diskussion, die einen Beitrag dazu leisten können, die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit der besonderen Zielrichtung der Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für untere und mittlere Einkommensbezieher sowie Transferleistungsempfänger zu verbessern. Ergänzend geprüft werden könnte, inwiefern das im Jahr 2015 aufgelegte Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ – dann allerdings auch unter Einsatz kommunaler Finanzmittel - für die Stadt Kornwestheim in der Perspektive einen weiteren Handlungsansatz bietet.

Sollte der Gemeinderat den Eckpunkten zustimmen, wären in einem weiteren Schritt von der Verwaltung die Vorkehrungen für eine Umsetzung zu treffen. Bezüglich der rechtlichen Absicherung der kommunalpolitischen Zielsetzungen sieht die Verwaltung ein Verfahren vergleichbar dem in der Anlage dargestellten Ablaufschema der Stadt Berlin.

Analog dem Vorgehen anderer Kommunen wird vorgeschlagen, die formulierten Eckpunkte zunächst „probeweise“ einzuführen und nach Ablauf einer Testphase auf Wirksamkeit und Erfolg zu prüfen und ggf. anzupassen.

Über die Erfahrungen anderer Kommunen bei der Anwendung entsprechender Modelle soll in der Sitzung mündlich berichtet werden.

Kommunale Handlungsansätze in Bezug auf die Stärkung der Eigentumsbildung sieht die Verwaltung derzeit nicht. Hier stehen auf Landesebene entsprechende Fördermittel zur Verfügung. Inwiefern bei der möglichen Entwicklung neuer Bauflächen z.B. in Zusammenhang mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Maßnahmen z.B. vergleichbar dem sehr erfolgreichen Programm „Sonnencarree“ politisch gewollt und zielführend sind, wäre zu einem späteren Zeitpunkt zu diskutieren.

Die Festlegung von Verfahren und Kriterien i.Z. mit der Entwicklung größerer Bauflächen bzw. Baugebiete sowie die Frage ob überhaupt und wenn ja wie eine Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturmaßnahmen die im Rahmen von Grundstücks- oder Baugebietsentwicklungen erforderlich werden umgesetzt werden kann ist nicht zuletzt auch in Zusammenhang mit der Umsetzung der Ziele des FNP 2030 relevant. Aufgrund der großen Komplexität und vielfachen Wechselwirkung wäre dieses Thema im Rahmen einer separaten Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufzurufen.