

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Sitzungsvorlage	
Drucksache-Nr. 2016/350/3	
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	Datum, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr.-Ing. Köhler _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Wohnraum für Friedrichshafen Friedrichshafener Baulandmodell Quote für geförderten (preisgebundenen) Wohnraum bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten
Anlage:	
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.	
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien
<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)
<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)	

Referent und Zeitdauer: Herr Dietz; Herr Büchler / Herr Sabacinski 20 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE Kultur- und Sozialausschuss Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat ORA, ORE, ORR, ORK	08.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
Gemeinderat 02.03.2015 SV 2015/345

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw.	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.6220.....-.... (Gegeneinnahme)
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

- Bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten im Geschosswohnungsbau müssen 25% der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau unmittelbar erstellt werden.
Es ist zulässig die erforderliche Geschossfläche an einem anderen Neubau zu erstellen, durch eine zweckgebundene Zahlung an die Stadt Friedrichshafen oder in Form einer Grundstücksabtretung zu erfüllen.

Begründung:

I. Ausgangslage

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist eine der zentralen Voraussetzungen für das Wohlergehen einer Stadtgesellschaft und den sozialen Frieden in der Stadt und darüber hinaus ein wichtiger Standortfaktor im Wirtschaftsleben. Allerdings ist — wie in den meisten Städten — der Sozialwohnungsbestand auch in Friedrichshafen in den letzten Jahren geschrumpft, weil zeitlich befristete Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang ausliefen. Bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau ist die öffentliche Förderung aus dem Landeswohnraumprogramm wirtschaftlich nicht attraktiv genug, um den Rückgang im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen auszugleichen.

Dem steht ein weiter steigender Wohnraumbedarf durch den Zuzug neuer Einwohner gegenüber. Nicht nur Geringverdiener, auch Haushalte mit Normalverdienst haben zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Schon der Wohnungsbericht 2013 prognostizierte für das Jahr 2021 ein Defizit von 1.075 Wohneinheiten im preisgebundenen Segment für das Stadtgebiet Friedrichshafen.

Tragende Säule bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum waren und sind die kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, deren Kerngeschäft der Bau- und die Vermietung solcher Wohnungen ist und die mietpreisreduzierte Wohnungen dauerhaft anbieten. Auch die verstärkten Anstrengungen dieser gemeinwohlorientierter Unternehmen wird das Defizit an bezahlbarem Wohnraum allein nicht decken können. Es bedarf einer weiteren Komponente, um den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes – bedingt durch das Auslaufen von bislang bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen – zu kompensieren.

An dieser Stelle steht die Stadt – unter anderem vor dem Hintergrund ihrer Aufgabe zur allgemeinen Daseinsvorsorge – in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen und einzugreifen.

Andere Städte, vor allem in den großen Ballungszentren, haben hierzu verschiedene s.g. "Kooperative Baulandmodelle" entwickelt. Gemeinsamer Grundgedanke aller Modelle ist es, Planungsbegünstigte, die von einer Bodenwertsteigerung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes profitieren, insofern in die Pflicht zu nehmen, einen definierten Teil der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und sich stärker als bisher an den Folgekosten der Bauleitplanung zu beteiligen. Die Konditionen der Modelle sind durchaus unterschiedlich. Die Höhe der Quote variiert zwischen 20 % (z.B. Stuttgart) und 50 % (z.B. Freiburg). Daneben sehen die meisten Baulandmodelle zusätzliche Lasten vor, wie die kostenlose Abtretung von Straßen- und Gemeindebedarfsflächen und die Übernahme eines

Infrastrukturbeitrages (z.B. München – 66,47 €/m² Geschossfläche). Alle bekannten Programme sehen vor, dass den Planungsbegünstigten nach Abzug aller übernommenen Verpflichtungen 1/3 der durch die Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung verbleiben soll.

II. Vorschlag für ein Friedrichshafener Baulandmodell

So sehr sich das Grundproblem und die verschiedenen Modelle anderer Städte ähneln, so unterschiedlich sind doch die Rahmenbedingungen in den Regionen. Der Handlungsdruck in den Ballungszentren ist noch größer als in Friedrichshafen. Das Kooperative Baulandmodell findet dort vor allem Anwendung auf die Entwicklung sehr großer Bauquartiere, u.U. auf neue Stadtteile. Bei solch großen Arealen kann bereits im Rahmen der städtebaulichen Planung Vorsorge getroffen werden, dass die Verpflichtung zur Schaffung eines bestimmten Anteils an Sozialwohnungsbau auch erfüllt werden kann. In Friedrichshafen geht es i.d.R. um die Entwicklung vergleichsweise kleinerer Flächen. Von daher ist die einfache Übernahme der Programme anderer Städte nicht sinnvoll.

Die Verwaltung schlägt daher ein mit Blick auf die Wohnung- und Grundstückssituation in Friedrichshafen modifiziertes Programm vor. Die wesentlichen Abweichungen zu den bekannten Programmen sind nachfolgend im Überblick dargestellt.

1) Ziel des Programms soll ausschließlich die (zusätzliche) Schaffung preisgebundenen Wohnraums sein. Dagegen wird vorgeschlagen, auf alle übrigen Elemente anderer Programme zu verzichten, die auf eine stärkere Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten zielen und sich letztendlich nur auf die Finanzkraft der Stadt auswirken. Dies gilt vor allem für den andernorts üblichen Infrastrukturbeitrag, der auf der Basis der Bruttogeschossfläche (nicht der Quote) berechnet wurde und eine nicht unerhebliche Größenordnung erreichen kann. Verzichtet werden sollte auch auf die Verpflichtung zur kostenlosen Abtretung von Straßen- und Gemeindebedarfsflächen. Sofern ein solcher Flächenerwerb erforderlich ist, kann wie bisher ein Ankauf zu Gemeindebedarfsflächenpreisen und ggfls. die nachfolgende Abrechnung mit Erschließungsbeiträgen erfolgen.

Bestehen bleibt nur die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens, was aber bereits Gegenstand des vom TA in seiner Sitzung am 12.03.2013 beschlossenen 8-Punkte-Plans war.

Stattdessen wird vorgeschlagen, aus den Programmen anderer Städte nur die Verpflichtung des Planungsbegünstigten zu übernehmen, einen definierten Teil der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Hierdurch wird die Belastung der Planungsbegünstigten deutlich gesenkt, so dass der Anteil der Bodenwertsteigerung, der dem Planungsbegünstigten verbleibt, in Friedrichshafen deutlich höher als 1/3 sein wird.

2) Im Gegensatz zu den Ballungszentren mit den sehr viel größeren Bauquartieren wird das Friedrichshafener Modell auch auf kleinere Bebauungsplangebiete, u.U. auf vorhabenbezogene Grundstücke für ein einzelnes Grundstück, Anwendung finden. Die Durchsetzung einer festen Quote an Sozialwohnungsbau für ein einzelnes Grundstück kann im praktischen Vollzug auf Schwierigkeiten stoßen. Es mag Situationen geben, dass der Sozialwohnungsbau an diesem Standort entweder vom Planungsbegünstigten oder aber von der Stadt nicht gewünscht wird, weil es anderen Planungszielen zuwiderläuft. Auch ist voraussehbar, dass die Quote auf dem Grundstück selbst rein bautechnisch nicht erfüllt werden kann, weil die Wohnungen in dem Objekt größer oder kleiner sind als die sich aus der Quote ergebende Geschossfläche. Auch muss berücksichtigt werden, dass es sich bei den Planungsbegünstigten u.U. nicht um Unternehmen handelt, die Mietwohnungen im Bestand halten.

Um im praktischen Vollzug das Programm handhabbar zu machen, wird vorgeschlagen, den Planungsbegünstigten nach deren Wahl verschiedene Alternativen anzubieten, um die Quote zu erfüllen. Sämtliche Alternativen sollen jedoch sicherstellen, dass tatsächlich auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung – evtl. zeitversetzt – zusätzlicher preisgebundener Wohnraum entsteht. Die verschiedenen Alternativen sind unten bei dem Programm erläutert.

3) Rechtsgrundlage für die Einführung einer Quote ist § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Danach kann die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Als mögliches Ziel einer Bauleitplanung, das durch städtebaulichen Vertrag gefördert und gesichert werden kann, findet sich in der beispielhaften Aufzählung der Vorschrift auch die Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen. Nach weitgehend übereinstimmender Meinung in der einschlägigen Kommentarliteratur deckt § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB dabei Vereinbarungen über:

- die Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen im Standard und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus,
- die Einräumung von Belegungsrechten zugunsten der Kommune oder deren Beauftragten,
- Mietpreisbindungen,
- Veräußerungsbeschränkungen und weitere Beschränkungen bei der Errichtung von selbst genutztem Wohneigentum mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

4) Auch ein städtebaulicher Vertrag ist jedoch ein Vertrag, der die Bereitschaft beider Vertragsparteien zum Vertragsabschluss voraussetzt. § 11 BauGB regelt nur die Zulässigkeit solcher Verträge, begründet aber keine Verpflichtung zum Vertragsabschluss. Die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu solchen Verträgen setzt daher ein vom Gemeinderat zu beschließendes Konzept voraus, wonach neues Baurecht im Geschosswohnungsbau nur dort und dann geschaffen wird, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer zu solchen Vereinbarungen bereit sind.

Ein Gemeinderatsbeschluss ist aber nicht nur wegen der Bedeutung für den Wohnungsmarkt und den Auswirken auf die gewerbliche Bautätigkeit erforderlich. Die vorliegenden Baulandmodelle beruhen alle auf der Prämisse, dass der Planungsbegünstigte einen definierten Teil der durch die Bauleitplanung ausgelösten Bodenwertsteigerung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus einsetzen soll. Die Prämisse setzt voraus, dass der Bodenwertsteigerung auch in der Person des Planungsbegünstigten eintritt, was –wie die praktische Erfahrung der letzten Jahre zeigen -oftmals aber nicht der Fall ist. In der derzeitigen Marktsituation erwerben Wohnungsbauunternehmen und Bauträger Grundstücke zu Kaufpreisen, in denen die planungsbedingte Wertsteigerung bereits eingepreist ist. Die Bodenwertsteigerung fließt damit dem Grundstücksveräußerer zu. Dem Bauherrn verbleibt entweder nicht der wirtschaftliche Spielraum, um die Quote kostenneutral zu erfüllen oder er ist darauf angewiesen, die verbleibenden Wohnung entsprechend zu verteuern, was zu weiteren Baupreissteigerungen im freifinanzierten Wohnungsbau führt.

Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates kann nach Auffassung der Verwaltung insofern dämpfend auf die Preisentwicklung des Immobilienmarktes wirken, gibt er doch den Planungsbegünstigten Fakten und Argumente an die Hand, die Kaufpreisverhandlungen beim Grundstückserwerb im Hinblick auf die verpflichtende Quote zu führen.

5) Die Programme anderer Städte sehen zum Teil die verpflichtende Anwendung der Quotenregelung nicht nur bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten zugunsten privater Grundstückseigentümer, sondern auch beim Verkauf von kommunalen Grundstücken vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Programm verpflichtend nur auf private Planungsbegünstigte anzuwenden. Ziel ist es dabei aber nicht, die Stadt besserzustellen. Das Gegenteil ist der Fall.

Städt. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden i.d.R. nach einem Auslobungsverfahren zu vorgegebenen Nutzungskonditionen veräußert. Der Verkaufsbeschluss erfolgt durch den Gemeinderat. Das Baulandmodell schreibt eine bestimmte Quote verbindlich vor. Städt. Grundstücke werden jedoch in aller Regel mit einer weitaus höheren verbindlichen Quote für den Sozialen Wohnungsbau angeboten. Diese Handlungsmöglichkeit sollte der Stadt weiterhin erhalten bleiben. Der Gemeinderat hat es in der Hand, bei den Verkaufsbeschlüssen eine Quote von mindestens 25 % zu fordern.

III. Konditionen

1. Geltungsbereich

Der Anwendungsbereich des „Friedrichshafener Baulandmodells“ erstreckt sich auf Bebauungspläne, die auf Antrag und Interesse eines (oder mehrerer) Planungsbegünstigten erlassen werden. Der Antrag gilt stadtweit für Vorhaben im Geschosswohnungsbau.

Für Vorhaben, bei denen die zusätzlich geschaffene Geschossfläche unter 400 m² liegt, wird keine Quote für geförderten Wohnraum gefordert. Sofern die Fläche über 400 m² liegt errechnet sich die Quote aus der gesamten, zusätzlich geschaffenen Geschossfläche.

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Als **Geschosswohnungsbau** wird ein Mehrfamilienhaus mit **4 oder mehr Wohnungen** definiert.

Mehrere Gebäude eines Bauherrn werden bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Zahl der Wohnungen addiert. Gewerbeflächen bleiben außer Betracht.

2.2 Geförderter Wohnraum ist Wohnraum, der mit Mitteln der Landeswohnraumförderung für mindestens 15 Jahre gebunden ist. Damit verbunden ist eine allgemeine Miet- und Belegungsbindung nach Maßgabe des jeweiligen Förderprogramms.

3. Konditionen und damit verbundene Lasten

3.1 Geförderter Wohnungsbau

3.1.1 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage der Quote für geförderten Wohnraum ist das durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffene Baurecht für den Geschosswohnungsbau. Gewerbeflächen bleiben außer Betracht.

3.1.2 Höhe der Quote

Die vom Planungsbegünstigten zu erbringende Quote liegt bei **25 %** der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche.

3.1.3 Grundsatz (Variante 1)

Die Quote ist **vorrangig** unmittelbar am Ort des zusätzlich geschaffenen Baurechts zu erbringen und mit Mittel der Landeswohnraumförderung für **mindestens 15 Jahre** zu sichern.

3.1.4 Variante 2

Alternativ kann der Planungsbegünstigte die erforderliche Quote zu denselben Konditionen (Flächen- und Termingleich) bei einem anderen, eigenen Neubauvorhaben erfüllen. Eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramms kann, sofern die Voraussetzungen erfüllt werden, in Anspruch genommen werden.

3.1.5 Variante 3

Verzichtet der Planungsbegünstigte auf die Beantragung von Wohnraumfördermitteln (Variante 1 und 2) oder werden ihm keine Mittel bewilligt, so kann die Möglichkeit genutzt werden, eine zeitlich befristete Vereinbarung über die Miet- und Belegungsbindung zu den Konditionen des Landeswohnraumförderungsgesetz/Landeswohnraumförderungsprogramms als Gegenstand des städtebaulichen Vertrages aufzunehmen.

3.1.6 Variante 4

Alternativ kann der Planungsbegünstigte die erforderliche Quote durch eine zweckgebundene Zahlung auf ein Konto der Stadt Friedrichshafen erfüllen. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach den jeweiligen Förderwerten der L-Bank für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand. Für den Fall, dass kein Förderprogramm besteht gilt der zuletzt geförderte Betrag.

Alternativ kann der Planungsbegünstigte der Stadt Friedrichshafen Miet- und Belegungsbindungen aus dem Bestand eines Dritten erwerben. Die Miet- und Belegungsbindungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages erworben werden. Ist dies nicht möglich kommt es zur zweckgebunden Zahlung an die Stadt Friedrichshafen.

3.1.7 Variante 5

Abhängig vom Umfang und Größe der Maßnahmen ist es möglich, zur Erfüllung der Quote eine wertgleiche Grundstücksabtretung an die Stadt Friedrichshafen vorzunehmen, die das

Grundstück für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu verwenden hat. Diese Variante kann allerdings nur ausgewählt werden, wenn aus der Abtretung ein Grundstück entsteht, aus welchen ein eigenes Bauvorhaben realisiert werden kann.

Die Flächenabtretung errechnet sich aus nachfolgender Formel:

Wert der Quote (25% der Geschossfläche) x Landesförderung/m² : Grundstückswert je m² vor Erlass des Bebauungsplans.

3.1.8 Ausgleich von Mehr- oder Minderflächen

Für den Fall, dass die geforderte Quote nicht exakt erfüllt werden kann, ist eine Minderfläche durch Leistung einer zweckgebundenen Geldzahlung analog 3.1.6 (Variante 4) auszugleichen.

(Z.B. 300 m² gefordert; 280 m² werden am Objekt erbracht; 20 m² werden nach Variante 4 durch Entrichtung einer Zahlung ausgeglichen).

3.2 Übernahme der Verfahrenskosten

Der Planungsbegünstigte übernimmt sämtliche Kosten die mit dem Bauleitplanverfahren verbunden sind. Dies sind insbesondere Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Bebauungsplanentwurf, Kosten für externes Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planrechts wie Altlastenerkundungen etc.). Bei mehreren Planungsbegünstigten erfolgt die Übernahme der Kosten nach den jeweiligen Anteilen.

3.3 Bauverpflichtung

Der Bau ist innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages auszuführen.

3.4 Fälligkeitstermine

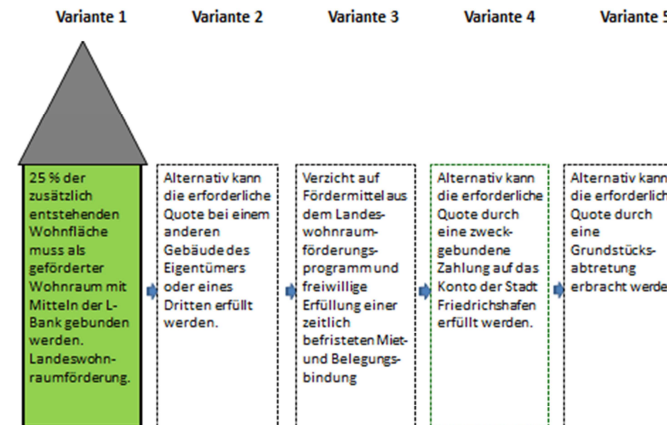
Die zweckgebundene Zahlung an die Stadt Friedrichshafen ist mit Erteilung der Baugenehmigung fällig.

4. Kumulierung von Fördermitteln

Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln ist grundsätzlich möglich. Doppelförderungen sind nicht zulässig.

IV. Erläuterungen

Der Forderung nach einer einheitlichen Quote von 25 % liegt der Gedanke zugrunde, dass der Planungsbegünstigte (Eigentümer, Bauträger oder Investor) mit dem „Friedrichshafener Modell“ die Wahl erhält, dies entweder direkt am Ort des Neubaus oder mit den beiden zur Verfügung stehenden Alternativen zu erfüllen. Damit wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung für jegliche Anwendungsfälle Rechnung getragen.



Für den Planungsbegünstigten ergibt sich bei diesen Optionen eine berechenbare Belastung.

Variante 1: Die Quote wird am Ort des Neubaus erfüllt.

Der Planungsbegünstigte muss den Wohnraum mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm fördern. Auf der „Habenseite“ erhält er ein zinsloses Darlehen für maximal 80 % der Baukosten. Optional kann noch eine kommunale Förderung der Stadt Friedrichshafen für den Erwerb von Belegungsrechten gewährt werden.

Im Gegenzug muss er den Wohnraum für die Dauer von mindestens 15 Jahren an Personen vermieten, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind und die Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete absenken.

Variante 2: Die Quote wird bei einem anderen Gebäude (Neubau) des Eigentümers oder eines Dritten erfüllt entspricht aus wirtschaftlicher Sicht der Variante 1.

Variante 3: Verzicht auf Fördermittel des Landes und freiwillige Erfüllung einer zeitlich befristeten Mietabsenkung.

Verzichtet der Planungsbegünstigte auf die Beantragung von Wohnraumfördermitteln oder werden ihm keine Mittel bewilligt, so kann die Möglichkeit genutzt werden, eine zeitlich befristete Vereinbarung über die Mietpreishöhe als Gegenstand des städtebaulichen Vertrages aufzunehmen.

Die Wohnungen dürfen in diesem Fall nur zu einer monatlichen Miete von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Im direkten Vergleich mit den bisherigen Varianten stellt diese Variante aus wirtschaftlicher Sicht keine attraktive Lösung dar. Der Planungsbegünstigte muss die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete selbst tragen ohne hierfür eine Gegenleistung in Form eines Darlehens oder Zuschusses zu erhalten.

Die Absenkung ist zeitlich zu befristen. Es ist angebracht hierfür einen Zeitraum von 15 Jahren anzusetzen.

Variante 4: Die Quote wird durch Zahlung eines zweckgebundenen Geldbetrages an die Stadt Friedrichshafen erfüllt.

Der Planungsbegünstigte kompensiert mit der Zahlung sowohl den wirtschaftlichen Nachteil als auch die entgangenen Belegung einer preisgebundenen Wohnung.

Die Höhe des Geldbetrages bemisst sich nach nachfolgendem Rechenmodell:

Der Wert der Landesförderung für den Erwerb von allgemeinen Mietpreis- und Belegungsbindungen¹ bei Bestandsobjekten liegt nach dem Förderprogramm 2015/2016 bei 461 €/m² für eine 15jährige Belegungsbindung und bei 638 €/m² für eine 25jährige Belegungsbindung.

Die Höhe der Ablöse berechnet sich aus der erforderlichen Quote (hier jedoch die Wohnfläche) multipliziert mit dem Wert der Landesförderung für eine 15jährige Mietpreis – und Belegungsbindung.

(z.B. 25% aus 600 m² = 150 m² * 461 € = 69.150 € Ablöse)

Im Übrigen gelten die Förderbestimmungen der Friedrichshafener Wohnraumförderung.

Dem Planungsbegünstigten steht es frei, ein kommunales Belegungsrecht aus seinem

¹ Es genügt ein Wohnberechtigungsschein aus Baden-Württemberg für den Bezug einer solchen Wohnung. Der wohnungssuchende Haushalt kann aus jeder Gemeinde aus B-W kommen!

Bestand einzuräumen oder den zweckgebundenen Geldbetrages an die Stadt Friedrichshafen zu entrichten.

Variante 5: Grundstücksabtretung

Abhängig vom Umfang und Größe der Maßnahmen ist es möglich zur Erfüllung der Quote eine Grundstücksabtretung vorzunehmen. Diese Variante wird sicherlich nur bei sehr großen Vorhaben zum Tragen kommen. Allerdings würde hierbei keine Durchmischung in einem Objekt entstehen sondern es gibt ein separiertes Vorhaben auf dem Areal. Das Grundstück, welches dann in das Eigentum der Stadt übertragen wird, muss folglich mit 100 % gefördertem Wohnungsbau erstellt werden. Ein Tätigkeitsfeld, welches vorrangig an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft übergeben werden sollte.

V. Angemessenheitsprüfung

Wie eingangs erwähnt, sollten dem Planungsbegünstigten nach Abzug aller übernommenen Verpflichtungen 1/3 der durch die Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung verbleiben.

Diese so genannte Angemessenheitsprüfung muss für jede Variante geprüft werden.

Der Planungsbegünstigte erhält eine Bodenwertsteigerung, welche vom Gutachterausschuss bewertet werden muss. Gegenstand der Bewertung ist der Bodenrichtwert „alt“ und „neu“. Nicht einfließen darf hierbei der reale Kaufpreis. Dieser liegt mitunter über den Marktwerten und es ist nicht gewollt, dass durch die Bereitschaft des Planungsbegünstigten, einen höheren Preis zu bezahlen, langfristig eine Steigerung der Bodenrichtwerte entsteht.

Aus diesem ermittelten Wert wird ein Drittel als verbleibenden Anteil errechnet. Dieser Betrag kann je nach Grundstück und Vorhaben stark variieren und muss somit im Einzelfall bewertet werden.

Die Summe der Verpflichtungen ist mit den Friedrichshafener Baulandmodell eher gering. Der Focus liegt hierbei auf der Erfüllung der Quote für geförderten Wohnungsbau und der daraus entstehenden Belastung.

Generell gilt, dass dem Planungsbegünstigten der Nachweis vorbehalten bleibt, dass die aus der Verpflichtung zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums resultierende Belastung höher ist als nach diesem Programm angenommen. Maßgeblich für die Bemessung der Bodenwertsteigerung bleibt die Feststellung des Gutachterausschusses. Für die Berechnung der Belastung aus der Mietpreis- und Belegungsbindung gelten die Berechnungssätze- und Verfahren nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm.

Variante 1

Der Planungsbegünstigte erfüllt die Quote direkt auf dem Grundstück und erhält hierfür eine Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm.

Die Förderung kann entweder über ein zinsloses Darlehen von bis zu 2.400 € je Quadratmeter Wohnfläche oder aber einen Direktzuschuss, errechnet aus einem Divisor aus dem Darlehen in Höhe von $4,73 = 507,39$ € ausgereicht werden.

Im Gegenzug muss die Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden. Bei z.B. 10 €/m² wären dies 3,30 €/m² monatlich. In der Summe auf 15 Jahre = 594 €.

Das Defizit des Planungsbegünstigten beträgt in diesem Fall 86,61 € je Quadratmeter Wohnfläche und liegt somit unter dem Wert der Bodenwertsteigerung!

Variante 2

Sofern die Quote in einem anderen Gebäude erfüllt wird, entspricht dies der Variante 1.

Variante 3

Der Planungsbegünstigte gewährt ohne den Gegenwert einer Förderung freiwillig eine Miet- und Belegungsbindung für einen befristeten Zeitraum. Für 15 Jahre stehen somit die bereits in Variante 1 beispielhaft errechneten 594 € pro Quadratmeter. Dieser Wert steht gegen den Wert der Bodenwertsteigerung und muss im Einzelfall errechnet werden.

Variante 4

Der Planungsbegünstigte löst die Quote mit der zweckgebundenen Zahlung eines Geldbetrages auf ein Konto der Stadt Friedrichshafen ab. Die Höhe der Zahlung steht gegen die Bodenwertsteigerung. Die Verwaltung schlägt vor den Wert eines Belegungsrechtes aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Diese liegt derzeit bei einer 15jährigen Bindung bei 461 €/m².

Variante 5

Der Anteil der Grundstücksabtretung steht im Zusammenhang mit dem Wert der Bodenwertsteigerung und muss somit im Einzelfall berechnet werden. Diese Variante kommt ohnehin nur bei einem größeren Bauvorhaben zu Tragen und kann nur zielführend angewendet werden, wenn mindestens ein vollständiges Baufeld für die Erstellung eines geförderten Objekts entsteht.

VI. Allgemeines

Die Verwaltung schlägt vor, die Berechnung im Einzelfall vorzunehmen. Zu viele Faktoren wirken auf den rechnerischen Vergleich und können je nach konkretem Vorhaben zu starken Schwankungen führen. Es verbleibt die Notwendigkeit der Prüfung. Für die beim Friedrichshafener Baulandmodell reduzierten Gegenleistungen sieht die Verwaltung allerdings keine grundsätzlichen Bedenken.

Generell darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Verpflichtung zur Erfüllung der Quote nur für einen Zeitraum von derzeit mindestens 15 Jahren gefordert wird. Die Auswirkungen auf den Planungsbegünstigten und das betroffene Grundstück aber auf Dauer bestehen.

Der Planungsbegünstigte muss bei der Inanspruchnahme der Landesförderung lediglich eine allgemeine Miet- und Belegungsbindung eingehen. Es besteht für die Stadt Friedrichshafen kein direktes Mitbestimmungsrecht bei der Belegung der Wohnungen. Die Stadt überwacht lediglich die Einhaltung der Auflagen aus der Landesförderung im Rahmen der Wohnungsbindung.

Das wertvollere kommunale Belegungsrecht bedeutet, dass die Kommune im Rahmen eines so genannten Benennungsrechtes das Recht für einen konkreten Vorschlag von drei bei ihr gemeldeten Wohnungssuchenden hat. Diese Eingrenzung des Auswahlverfahrens des Eigentümers geht über den Inhalt der Landesförderung hinaus und stellt eine weitere Belastung dar. Es ist unstrittig, dass dieser Umstand eine zusätzliche Förderung rechtfertigt.

Dem Planungsbegünstigten steht es somit offen, diese Förderung am eigentlichen Ort zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Der Wert des kommunalen Belegungsrechtes liegt bei einer 15jährigen Bindung bei 150 €/m² und bei einer 25jährigen Bindung bei 250 €/m².

Für den Planungsbegünstigten wird auch die Miethöhe am Neubauobjekt eine tragende Rolle spielen. Für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus muss die ortsübliche Vergleichsmiete (in Friedrichshafen vorrangig durch den qualifizierten Mietspiegel bestimmt) um 33 % unterschritten werden.

Wird der Wohnraum ohne Preisbindung vermietet, ist bei Neubauten ein Aufschlag von maximal 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.

Geförderter Wohnungsbau stellt ein Tätigkeitsfeld dar, welches nicht zwingend zum regulären Vermietungsgeschäft der Wohnungsbaugesellschaften gehört. Es ist festzustellen, dass es Gesellschaften gibt, die sich diesem Tätigkeitsfeld angenommen haben und die Regularien kennen und beachten.

Für Investoren, Bauträger und private Vermieter sind die rechtlichen Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus in der Regel zu komplex und es kommt oftmals – in der Regel unbeabsichtigt - zu Verstößen, welche die überwachende Gemeinde verfolgen und ahnden muss.

Mit der zweckgebundenen Zahlung auf das Konto der Stadt Friedrichshafen erhält die Stadt Friedrichshafen die Mittel zweckgebunden Belegungsrechte dort anzukaufen, wo sie Bindungskonform wahrgenommen und erfüllt werden. Die so eingenommenen Gelder können mindestens für einen Zeitraum von 5 Jahren reserviert werden. Längere Fristen sind denkbar, müssten jedoch in einem konkreten Verfahren einer juristischen Prüfung unterzogen werden.

Es ist nicht bekannt, dass das so vorgesehene Vorgehen von einer anderen Kommune in Baden-Württemberg bisher angewandt wird.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.