

4

BEZAHLBARES WOHNEN

4.1 ANWENDUNG DER SOBON IN LINDAU

4.1.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat am 25.05.2017 einen Grundsatzbeschluss zur Einführung der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gefasst. Der Grundsatzbeschluss zur SoBoN kann auf der Homepage der Stadt Lindau (B) heruntergeladen werden (www.stadt-lindau.de). Dort wird die SoBoN ausführlich erläutert. Die SoBoN gilt für alle Bauvorhaben, bei denen durch eine gemeindliche Bauleitplanung eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet und dadurch eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung hervorgerufen wird.

Für die Entwicklung der Hinteren Insel wurden Abschnitte für die Erstellung der Bebauungsplanabschnitte gebildet, die als Grundlage für die SoBoN herangezogen werden sollen. Diese werden zur Zeit noch zwischen Stadt und DB Immobilien abgestimmt. Aufgrund der insgesamt geplanten Baumasse und der damit einhergehenden absehbaren Bodenwertsteigerung wird die SoBoN bei allen Bebauungsplanabschnitten Anwendung finden. Verpflichtet sind die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer, die von der DB Immobilien Teilbereiche des Planungsbereichs der Hinteren Insel erwerben.

4.1.2 Allgemeines zur SoBoN

Die SoBoN stellt ein Baulandmodell der Stadt Lindau dar, das im Wesentlichen aus vier Säulen besteht:

- Übernahme der Planungs- und Entwicklungskosten
- Übernahme der Erschließungskosten
- Übernahme der Folgekosten
- Bindungen für bezahlbaren Wohnraum.

Im Grundsatzbeschluss hat die Stadt festgelegt, dass mindestens 40 % der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beim planungsbegünstigten Grundstückseigentümer verbleiben.

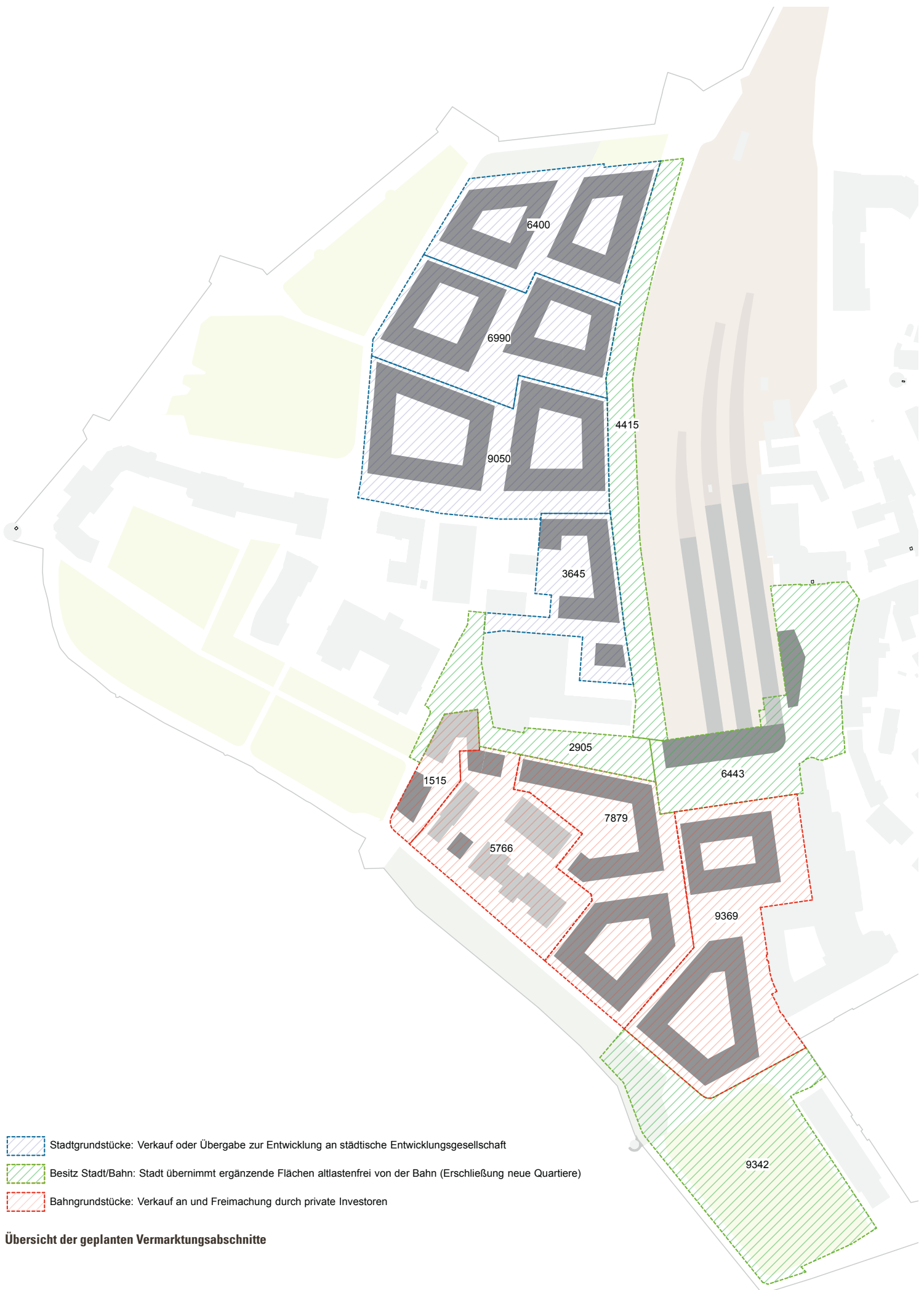
Die Umsetzung der SoBoN erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit der Stadt Lindau.

Um festzustellen, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, wird der Anfangswert (Grundstückswert vor Überpla-

nung) und der Endwert (Grundstückswert nach Überplanung) in der Regel durch Gutachten ermittelt. Klarzustellen ist an diese Stelle, dass Kosten einer Beseitigung oder Sanierung schädlicher Bodenveränderungen (Altlasten) nicht als Last im Rahmen der SoBoN angerechnet werden. Eine Altlastenbeseitigung ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung zu regeln.

4.1.3 Die SoBoN für die Hintere Insel und Priorisierung der Maßnahmen

Die künftige Entwicklung der Hinteren Insel erfordert die Umsetzung von Maßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur, die eine direkte Folge dieser Planungen sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen liegt im Aufgabenspektrum der Stadt Lindau (B). Der finanzielle Aufwand für diese Maßnahmen ist aber nicht unerheblich, weshalb bereits in § 1 (5) BauGB die dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung aufgeführt ist. Die Einbeziehung dieser Maßnahmen in die SoBoN ermöglicht es, die Vorhabenträger anteilig an diesen Kosten zu beteiligen und so die öffentliche Hand spürbar zu entlasten. Nachfolgend sind alle Maßnahmen aufgeführt, für die eine Anrechnung auf die SoBoN möglich ist. Sofern die Kosten der Maßnahmen die anzurechnenden Bodenwertsteigerungen überschreiten, muss die Stadt Lindau entscheiden, welche Maßnahmen durch die SoBoN abgeleistet werden sollen und ob die Maßnahme, z.B. mit einer möglichen Förderung durch die Stadt selbst getragen wird. Diese Priorisierung erfolgt im Folgekostenkonzept, der Beschluss der einzelnen Maßnahmen dann projektbezogen im Stadtrat. Somit ist gewährleistet, dass die Vorhabenträger ihren finanziellen Anteil an der SoBoN tragen, die Stadt die erforderlichen Maßnahmen dann aber entsprechend der finanziellen Möglichkeiten auch umsetzen kann.



- Stadtgrundstücke: Verkauf oder Übergabe zur Entwicklung an städtische Entwicklungsgesellschaft
- Besitz Stadt/Bahn: Stadt übernimmt ergänzende Flächen alllastenfrei von der Bahn (Erschließung neue Quartiere)
- Bahngrundstücke: Verkauf an und Freimachung durch private Investoren

Übersicht der geplanten Vermarktungsabschnitte

4.2 SOBON-KOSTEN UND VERTEILUNG

4.2.1 Erarbeitung Folgekostenkonzept

Aufgrund der Fülle der Maßnahmen und der großen Anzahl der einzelnen Bebauungsplanabschnitte lässt sich weder die soziale Infrastruktur noch die Erschließung alleine einzelnen Planungsschritten zuordnen. Es wird daher im Hinblick auf die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuungseinrichtung, Schule) und die Erschließungsmaßnahmen ein Folgekostenkonzept durch die Stadt erarbeitet. Das Folgekostenkonzept wird erst nach Fertigstellung des Rahmenplans vorliegen und alle SoBoN-Maßnahmen mitsamt ihren Kosten auflisten.

Bis zur Vorlage des fertigen Folgekostenkonzeptes werden die noch nicht ermittelten Kosten grob geschätzt. Die Schätzungen sollen für potenzielle Erwerber der Flächen eine unverbindliche Orientierung bilden, welche Kosten im Rahmen der SoBoN anfallen.

Noch nicht unter Punkt 4.3 mitberechnet wurden Kosten für Schulkassen, Kosten für Planungen und Hochbauwettbewerbe! Für notwendige Maßnahmen der SoBoN, die bereits vorab hergestellt werden müssen (z.B. KITA) geht die Stadt Lindau (B), wenn nötig, in Vorleistung.

Die ermittelten Kosten der SoBoN unterliegen dem Grundsatz der Angemessenheit. Das bedeutet, dass der tatsächlich von den Vorhabenträgern zu erbringende Beitrag von den Bodenwertsteigerungen abhängt, die durch das Anfangs- und das Endwertgutachten vor und vor Abschluss der Bebauungsplanverfahren ermittelt werden. Von den Bodenwertsteigerungen dürfen maximal 60 % für die dann im Folgekostenkonzept konkret ermittelten Beträge verwendet werden.

4.2.2 Verteilung der SoBoN-Kosten

Die Verteilung der Kosten auf die jeweiligen Baugebiete erfolgt anhand der Baumasse (BGF) für Wohnen. Im Entwurf des Rahmenplans liegen für diese nach pauschalem Abzug von 30% für Gewerbe im Erdgeschoss folgende Werte vor (siehe Abb. 17/18).

4.3 MASSNAHMEN DER SOBON IM BEREICH DER HINTEREN INSEL

4.3.1 Bezahlbarer Wohnraum

Nach dem Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung in Lindau sind 30 % der entstehenden Wohnfläche als bezahlbarer Wohnraum herzustellen. In der Regel

erfolgt dies durch geförderten Wohnraum nach der EOF (Staatliches Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung). Vergleichbare Modelle zur Sicherung bezahlbaren Wohnens sind aber ebenfalls vorstellbar. Angestrebt wird hierbei insbesondere Mietwohnungsbau, der davon mindestens 2/3 betragen soll und dessen Anteil einvernehmlich mit der Stadt Lindau (B) abzustimmen ist. Weitere Einzelheiten sind im Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung in Lindau zu entnehmen.

Der bezahlbare Wohnraum soll in allen Planungsabschnitten möglichst gleichmäßig nachgewiesen werden. Eine Verlagerung der gebundenen Wohnungen in andere Entwicklungsabschnitte ist nicht zulässig.

Nachfolgende Tabelle (Abb. 17) gibt eine Orientierung darüber, wie hoch der Anteil an gebundenem Wohnungsbau je Bebauungsplanabschnitt voraussichtlich sein wird. Die Werte beziehen sich auf die im Rahmenplan dargestellte Baumasse und können sich im Zuge der konkreter werdenden Planungen (Hochbauwettbewerb, Nutzung der EG-Zonen) jedoch noch verändern.

Die gebundenen Wohnungen dürfen innerhalb der Baublöcke nicht nur an den ungünstigen Stellen angeordnet werden. Es solle eine angemessene und gleichmäßige Verteilung der Wohnungen in Abstimmung mit der Stadt Lindau (B) erfolgen. Die Lage der Wohnungen soll bereits im Ergebnis des Hochbauwettbewerbs dargestellt werden. Die konkrete Sicherung der geförderten Wohnungen erfolgt in den Planungen zum jeweiligen Bebauungsplan und im Rahmen der städtebaulichen Verträge.

4.3.2 Bildungshaus

Die kommunalen Bildungseinrichtungen VHS und Stadtbücherei sollen in einem neuen Bildungshaus am Quartiersplatz Nord einen neuen Standort finden. Die Planung des Bildungshauses wird nach dem Rahmenplan erfolgen. Als Flächenbedarf werden für VHS und Stadtbücherei rund 3.500 m² BGF angenommen. Gemeinsam mit den erforderlichen Stellplätzen werden die Kosten überschlägig auf 12,25 Mio € geschätzt. Diese Kostenschätzung ist unverbindlich und wird erst im Rahmen der nachfolgenden Kosten konkretisiert.

4.3.3 KITA und Schulen

Der neu entstehende Wohnraum in den geplanten Baugebieten wird einen nicht unerheblichen Bedarf für Kinderbetreuungseinrichtungen auslösen. Die Kosten dafür sind im Rahmen des von den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu tragen. Die Stadt Lindau (B) hat eine flächendeckende Bedarfsanalyse, die auf der Grundlage der im

QUARTIER	BAUABSCHNITT	BAUFELDER	BAUMASSE NEUBAU GESAMT BGF	BAUMASSE ERDGESCHOSS BGF	ABZUG: 30% NICHT-WOHNEN IM EG	WOHNEN BGF ANGERECHNET	ANTEIL (30%) GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
NORD	BA-N3	N1+N2	11.225	3.039	912	10.313	3.094
	BA-N2	N3+N4	12.279	3.235	971	11.309	3.393
	BA-N1	N5+N6	15.787	4.168	1.250	14.537	4.361
MITTE	BA-M1	M1+M2	5.294	1.405	422	4.873	1.462
SÜD	BA-S1a	S1	1.560	345	104	1.457	437
	BA-S1b	S2	865	335	101	765	229
	BA-S2	S5+S6	14.367	4.087	1.226	13.141	3.942
	BA-S3	S3+S4	13.705	3.569	1.071	12.634	3.790
			75.082	20.183	6.055	69.027	20.708

Abb. 17: Ermittlung der Wohnflächen und des Anteils an gefördertem Wohnraum

© Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau

QUARTIER	BAUABSCHNITT	BAUFELDER	WOHNEN BGF ANGERECHNET	ANTEIL SOBON
			[m ²]	%
NORD	BA-N3	N1+N2	10.313	15 %
	BA-N2	N3+N4	11.309	16 %
	BA-N1	N5+N6	14.537	21 %
MITTE	BA-M1	M1+M2	4.873	7 %
SÜD	BA-S1a	S1	1.457	2 %
	BA-S1b	S2	865	1 %
	BA-S2	S5+S6	13.141	19 %
	BA-S3	S3+S4	12.634	18 %
			69.129	100 %

Abb.18: Übersicht der prozentualen Verteilung der SoBoN pro Bauabschnitt

© Studio Wessendorf, Daten: Stadt Lindau

Rahmenplan vorgesehenen baulichen Entwicklung aktuell fortgeschrieben wird, erstellt. Derzeit geht die Stadt davon aus, dass eine 6-gruppige KITA (4 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen) mit einem Außenraumbedarf von 1.250 m² im Gesamtgebiet der Hinteren Insel erforderlich wird.

Die Kosten für die Einrichtung einer KITA in der Luitpoldkaserne werden nach Vorliegen der aktuellen Bedarfsanalyse konkret ermittelt. Überschlägig wird von einem Kostenbedarf von mind. 1,2 Mio € ausgegangen .

Der Bedarf für Schulklassen und mögliche bauliche Erweiterungen von Grundschulen wird ebenfalls nach dem Vorliegen der aktuellen Bedarfsanalyse konkretisiert und kostenmäßig ermittelt. Die baulichen Erweiterungen möglicher Schulen soll in bestehenden Einrichtungen des Plangebiets stattfinden.

4.3.4 Erschließungskosten

Neben den sozialen Folgekosten sind auch Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen über die SoBoN anrechenbar. Dies betrifft sowohl die Kosten für die Planungen, als auch die konkreten Baumaßnahmen.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen und qualitativ hochwertigen Gestaltung des öffentlich zugänglichen Freiraums wird nach Abschluss des Rahmenplans ein freiraumplanerischer Wettbewerb von der Stadt Lindau (B) durchgeführt, der eine detaillierte Gestaltung einschließlich der genauen Vorgabe der Materialqualitäten für den Außenraum vorgibt.

Aus dem Siegerentwurf heraus wird anschließend ein detaillierter Erschließungsplan erarbeitet, der eine Grundlage für die weiteren Planungen, wie die Hochbauwettbewerbe oder die Bebauungspläne bildet.

Die Kosten für den Wettbewerb und die Planungen belaufen sich auf 250.000 €. Die tatsächlichen Erschließungskosten für die öffentlichen Flächen werden auf 6,6 Mio € brutto geschätzt, können aber erst nach Fertigstellung der Erschließungsplanung korrekt beziffert werden.

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Erschließungsgesamtkonzepts sollen kostenmäßig ermittelt und auf alle Planungsbegünstigten, entsprechend ihrem Flächenanteil unter Berücksichtigung des entstehenden Baurechts gleichermaßen verteilt werden. Das Erschließungsgesamtkonzept bezieht die geplante öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 9304 als wesentlichen städtebaulichen Bestandteil des Planungskonzepts mit ein.

4.3.5 Hochbauwettbewerbe und sonstige Planungskosten

Nach dem Rahmenplan und der Erschließungsplanung wird je Baublock ein Hochbauwettbewerb getragen. Diese

sollen insbesondere eine abwechslungsreiche und hochwertige Gestaltung der einzelnen Gebäude innerhalb der Baublöcke sicherstellen und die Grundlage für die jeweiligen Vorhaben- und Erschließungspläne bilden.

Die Kosten der Wettbewerbsverfahren werden vom Planungsbegünstigten nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) durchgeführt. Ebenso sind die Kosten für die Bebauungsplanverfahren und die dazu erforderlichen Gutachten von Planungsbegünstigten zu übernehmen. Hierzu werden vor Beginn der Bebauungsplanverfahren entsprechende Kostenübernahmeverträge geschlossen.

Kosten für die Bebauungsplanverfahren, die dazu erforderlichen Gutachten sowie sonstige Beratung durch die Stadt ist von den Planungsbegünstigten zu übernehmen.

4.3.6 Abschluss der Bahngleise

Nach den Planungen der Bahn werden die Gleise am Bahnhofplatz abrupt enden, ohne räumlich gefasst zu werden. Die bereits bestehenden Überdachungen werden beibehalten und ebenfalls mit den Gleisenden abschließen. Somit finden die Gleise keine bauliche Fassung, so dass auch die Fahrgäste sich nach Verlassen des Bahnsteigs unvermittelt und ungeschützt auf dem Bahnhofplatz befinden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Lindau (B), die Gleisenden baulich zu fassen und einen angemessenen Übergang zwischen Bahnflächen und Bahnhofplatz herzustellen. Im Rahmenplan ist dazu bereits ein Dach eingezeichnet. Die konkrete Planung soll im Rahmen des Hochbauwettbewerbs für den Abschnitt BA-S4 berücksichtigt und nachfolgend im Detail ausgearbeitet werden. Die Kosten für die Planung und Errichtung des Bauwerks zur Fassung der Gleisenden soll dann über die SoBoN abgerechnet werden.

Die Kosten für die Planung und die Errichtung des Bauwerks liegen noch nicht vor. Sie werden auf 2,5 Mio € geschätzt.

4.3.7 Fußgängersteg

Der bestehende Fußgängersteg entfällt mit dem Neubau der Oberleitung durch die Bahn. Es war vielfacher Wunsch der Bürgerinnen und Bürger, einen neuen Fußgängersteg als Ersatz zu errichten, der die Hintere Insel und die Altstadt miteinander verbindet. Ein solcher Fußsteg ist Teil des Erschließungsgesamtkonzepts und wesentlicher Bestandteil des Planungskonzepts. Er schafft eine direkte Verbindung in Flucht des nördlichen Quartiersplatzes zum Schrankenplatz und bindet zusätzlich direkt an die Altstadt und die dort gelegenen Geschäfte und sonstige Infrastruktur an. Im Entwurf des Nahmobilitätskonzepts ist diese Verbindung bereits vorgesehen.

Die Kosten des Fußgängerstegs werden auf 3 Mio € geschätzt.

4.3.8 Freifläche am Gleisende

Das Gleisende westlich der Eilguthalle soll im Zuge des Rückbaus der Gleisanlagen als Freifläche entwickelt werden. In Lindau, insbesondere im Bereich der Insel fehlt eine multifunktional nutzbare Freifläche, die für Veranstaltungen genutzt werden kann (Festplatz). Die Freifläche am Gleisende soll nach dem städtebaulichen Rahmenplan unbebaut bleiben und böte sich ideal für verschiedene Feste und Veranstaltungen an. Die Fläche muss dazu altlastenfrei an die Stadt übergeben werden. Die Kosten für die Planung sowie die Herrichtung der Fläche, z.B. mit einem Schotterbelag oder Schotterrasen sowie die Kosten der dazugehörigen Infrastrukturen, Möblierungen und Bepflanzungen werden im Rahmen der SoBoN bilanziert. Denkbar ist auch, dass die Gleise in den Flächen liegen bleiben können. Dies werden die konkreten Planungen dazu zeigen.