

Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Lindau (B)

Grundsatzbeschluss einschließlich Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung und den Verkauf städtischer Grundstücke

- zugleich Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB -

A) Anlass

In der Stadt Lindau (B) besteht aufgrund der attraktiven Lage am Bodensee ein hoher Wohnraumbedarf und ein angespannter Wohnungsmarkt auch i.S.d. § 201a BauGB i.V.m. der VO des Freistaats Bayern vom 06.09.2022 GVBl 578. Das gilt sowohl im Bereich von Mietwohnungen als auch von Wohneigentum und betrifft in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen, die es in Lindau (B) besonders schwer haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Derzeit gibt es in Lindau (B) nur ca. 350 Wohnungen, die den Grundsätzen der sozialen Wohnraumförderung i.S.d. Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260) und dieses Konzepts entsprechen.

Deshalb soll mit Mitteln der Bauleitplanung ausreichend Wohnraum geschaffen und bei der Baulandausweisung der Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Familien mit Kindern, Senioren, Auszubildende, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) und von unteren und mittleren Einkommensgruppen besonders berücksichtigt werden. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen soll zugleich eine ausgewogene und nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur sichern. Dem dienen die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze für die Baulandausweisung.

Dieser Grundsatzbeschluss stellt damit zugleich ein Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB dar.

Schließlich will die Stadt Lindau (B) mit einer großzügigen Übergangsfrist die Zulässigkeit von Zweitwohnungen begrenzen, um dem Entzug für die allgemeine Wohnraumversorgung geeigneter und dringend benötigter Wohnungen durch diese speziellen Nutzungsformen entgegenzuwirken.

Dieser Grundsatzbeschluss erfolgt in Fortführung der bisherigen sozialen Wohnraumpolitik der Stadt Lindau (B), zuletzt mit Beschluss vom 24. Mai 2017.

B) Allgemeine Grundsätze

Werden neue oder zusätzliche Baurechte für eine Wohnnutzung geschaffen, soll stets ein Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren und mittleren Einkommen und von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Auszubildende, Familien mit Kindern, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) – insbesondere entsprechend den Grundsätzen des geförderten Wohnungsbaus – gesichert werden.

Entsprechendes gilt beim Verkauf städtischer Grundstücke.

Der Planungsbegünstigte soll verpflichtet werden, die Kosten der Bauleitplanung (Planer, Gutachter, rechtliche Beratung etc.), Erschließungskosten und Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Folgekosten (soziale Infrastruktur) der neuen oder zusätzlichen Baurechte zu übernehmen.

Innerhalb der sozialen Zielsetzung sollen Einheimische besonders bedacht werden (Einheimischenmodell).

Dazu sollen städtebauliche Verträge jeweils vor dem Offenlagebeschluss nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB abgeschlossen werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, sonstige geeignete Satzungen und ergänzende städtebauliche Verträge, ggfs. mit dinglicher Absicherung, soll die Anzahl von Zweitwohnungen begrenzt werden.

Diese Grundsätze und die dazu zu entwickelnden Musterverträge und Einzelkonzepte dienen der Transparenz, der Vorhersehbarkeit städtischer Entscheidungen, der Gleichbehandlung auf dem Bausektor, der Verwaltungsvereinfachung und der größtmöglichen politischen Akzeptanz

C) Schaffung von Baurecht

I. Anwendungsvoraussetzungen

Das Konzept findet Anwendung bei Neuausweisung von Baugebieten im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Planbereich und bei der Umwandlung von Konversionsflächen und insbesondere, wenn eine andere Nutzung durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird.

Die besonderen Verpflichtungen bei der Schaffung von Wohnraum sollen grundsätzlich erst ab Schaffung von Baurechten in einem Umfang von 1.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnraum Anwendung finden (Bagatellgrenze).

Die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten sind auf das jeweilige Baugebiet und die dort verfolgten städtebaulichen Ziele abzustimmen.

Der Grundsatzbeschluss gilt entsprechend für den Verkauf städtischer Grundstücke.

II. Leistungsverpflichtete

Planungsbegünstigte im Sinne des Konzepts sind Grundstückseigentümer und Erwerber mit einer rechtlich gesicherten Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke (Auflassungsvormerkung).

Vertragliche Vereinbarungen sind grundsätzlich gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten über die Verteilung von Pflichten nach diesem Konzept können berücksichtigt werden.

III. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

1. Allgemeines

Der Planungsbegünstigte ersetzt Kosten und Aufwendungen der Stadt für die Schaffung und infolge der Schaffung von Baurecht über den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Er übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die Schaffung sozialer Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen), und zwar nach Wahl der Stadt als eigene Verpflichtungen oder durch Ersatz der Kosten und Aufwendungen der Stadt hierfür.

Die Verpflichtungen sind grundsätzlich im Plangebiet selbst zu erfüllen. Die Stadt kann Ausnahmen zulassen, wenn eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich und die anderweitige Erfüllung rechtlich gesichert ist.

2. Planungskosten

Der Planungsbegünstigte ist frühzeitig vertraglich zu verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und ggfs. raumordnerischer Verfahren notwendig werden.

Dazu gehören insbesondere Kosten für Stadtplanung, Landschaftsplanung, Gutachten und Rechtsberatung und Vertretung, auch in etwa folgenden Rechtsstreitigkeiten über die Wirksamkeit planerischer Maßnahmen, Kosten für städtebauliche/architektonische Wettbewerbe, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen und auch für nicht hoheitliche Tätigkeiten der Verwaltung.

Aufträge werden grundsätzlich durch die Stadt und ausnahmsweise durch Stadt und Planungsbegünstigte gemeinsam erteilt; das Weisungsrecht gegenüber den Auftragnehmern bleibt auch dann bei der Stadt.

3. Erschließungsmaßnahmen / Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Der Planungsbegünstigte stellt auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen (einschließlich Leerrohren für die Breitbandverkabelung), Grün- und Gemeinbedarfsflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen her und überlässt sie und die entsprechenden Flächen sodann unentgeltlich an die Stadt.

Das gilt auch für den Grunderwerb und Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind, oder ihrer Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr, Brücken usw.).

Nach ihrer Wahl kann die Stadt auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder sonst auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen einschließlich Grunderwerbs hierfür verlangen.

Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Planungsbegünstigte grundsätzlich für 20 Jahre. Die Flächen müssen im Eigentum der Stadt stehen oder dinglich gesichert werden.

4. Kosten notwendiger Infrastruktur

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens erforderlich, verpflichtet sich der Planungsbegünstigte nach Wahl der Stadt zur Tragung der Kosten (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen etc.) und/oder zur Herstellung.

Der Planungsbegünstigte hat sich an den Kosten für bestehende Einrichtungen zu beteiligen, wenn diese nach einem vom Stadtrat vor Errichtung der Einrichtungen zu beschließenden Konzept auch dem Plangebiet zugutekommen. In dem Konzept werden der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet.

In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

5. Bindung für geförderten Wohnungsbau, Einheimischenmodell

- 5.1. Jeweils 30 % der entstehenden Wohnfläche sind für den geförderten Wohnungsbau, davon mindestens zwei Drittel für geförderten Mietwohnungsbau zu verwenden. In allen Geschossen, in denen vermarktbarer Wohnraum entsteht, muss die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung in ihrer aktuell gültigen Fassung berechnet werden. Diese Flächen sind im Sinne einer qualitativen Durchmischung zu verteilen und vertraglich zu regeln.
- 5.2. Unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben insbesondere zu den sozialen Zugangskriterien strebt die Stadt eine besondere Berücksichtigung der einheimischen Bevölkerung an.
- 5.3. Die Stadt Lindau (B) strebt grundsätzlich eine Wohnraumförderung nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) an.
- 5.4. Die geförderten Mietwohnungen sind jeweils zu einem Drittel nach den Kriterien für die Einkommensstufen 1, 2 und 3 der EOF zu errichten. Soweit erforderlich kann nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) der Anteil der geförderten Wohnungen für die Einkommensgruppen 2 und 3 verringert werden, wenn stattdessen in gleicher Anzahl geförderter Wohnraum zugunsten der Einkommensgruppe 1 geschaffen wird.
- 5.5. Bei Wohneigentum ist ein Verkaufswert von maximal 3.000 €/m² Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO anzusetzen, sofern sich nicht aus dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nebst zugehöriger Förderbestimmungen weniger ergibt.
- 5.6. Im Geschosswohnungsbau sind die Anzahl der geförderten Wohnungen und die Zimmerzahl und -größe von der Stadt Lindau (B) vorzugeben.
- 5.7. Die Festlegung auf ein bestimmtes Fördermodell nach dem BayWoFG nebst zugehöriger Förderbestimmungen erfolgt baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der bekannten Bedarfzahlen und der städtebaulichen Zielsetzungen und bestehenden Rahmenbedingungen.
- 5.8. Sollten sich einschlägige staatliche oder kommunale Förderbestimmungen ändern, soll die Stadt eine Anpassung der vertraglichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung dieses Konzepts vornehmen.

- 5.9. Die Bindung der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau wird mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und durch ein Ankaufsrecht der Stadt Lindau (B) gesichert.
- 5.10. Die Bindungsfristen für geförderte Mietwohnungen sollen möglichst 30 Jahre betragen, für Wohneigentum 15 Jahre, abhängig von der Höhe der Preisminderung.
- 5.11. Die Miethöhe für geförderte Wohnungen darf nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; im Übrigen richtet sie sich nach dem jeweiligen Förderprogramm des Freistaates (höchstzulässige Miete im Sinne der Förderbestimmungen) (s. vorstehend Nr. 5.7).
- 5.12. Je (mindestens) 20 Wohneinheiten ist, soweit vergaberechtlich zulässig, zugunsten der Stadt ein Belegungs- oder Benennungsrecht im Umfang von einer Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen.
- 5.13. Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken möglichst in einem Umkreis von bis zu 500 m erfüllt wird.
- 5.14. Dies gilt auch für die Erfüllung durch einen Dritten.
- 5.15. Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Stadt das Angebot des Planungsbegünstigten annehmen, ihr 30% der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.
- 5.16. Statt der Abtretung kann die Stadt auch zulassen, dass der Planungsbegünstigte ihr einen Ablösebetrag zahlt. Er beträgt 30% des Verkaufspreises des Gesamtgrundstücks oder seines Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beidem). Den Verkehrswert bestimmt der für die Stadt zuständige Gutachterausschuss; die Kosten der Ermittlung trägt der Planungsbegünstigte.
- 5.17. Sie soll Abtretung oder Ablösung zulassen, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich z.B. wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält.
- 5.18. Die Stadt kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit zulassen, dass der Planungsbegünstigte statt geförderten Wohnungsbaus auf wenigstens doppelter Fläche preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt.
- 5.19. Im Einzelfall und mit entsprechender Absicherung kann die Stadt zulassen, dass anstelle geförderten Wohnungsbaus andere dem Allgemeinwohl dienende Projekte entstehen.
- 5.20. Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30% des dann aktuellen Verkehrswerts des Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der für die Stadt zuständige Gutachterausschuss auf Kosten des Planungsbegünstigten.
- 5.21. Die Stadt hat diese Mittel bzw. Flächen zur Förderung von Maßnahmen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.
- 5.22. Soweit anstelle zulässigen Wohnraums mit Bindungen nach diesem Grundsatzbeschluss andere Nutzungen entstehen, gelten die vorstehenden Verpflichtungen entsprechend, um den Anreiz zur Flucht aus diesem Grundsatzbeschluss zu mindern.

6. Mischung von Wohnungsgrößen

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Befriedigung eines besonderen Bedarfs insbesondere bedürftiger Kreise soll die Stadt einzelfallbezogen das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe (Auszubildende, Singlehaushalte, Wohnungen für Familien mit Kindern) festlegen und vertraglich mit dinglicher Bindung sichern.

7. Baupflicht

7.1. Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig fertigzustellen. Zur Sicherstellung 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,
 - o die Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans,
 - o die Durchführung der Erschließung

7.2. Die Stadt behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen.

7.3. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

8. Angemessenheit der Leistungspflichten

8.1. Grundsätzlich soll von der Angemessenheit der Verpflichtungen des Planungsbegünstigten ausgegangen werden, wenn ihm mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke verbleiben.

8.2. Andernfalls ist zu prüfen, ob dem Planungsbegünstigten durch das neue oder zusätzliche Baurecht ein angemessener Unternehmergewinn verbleibt.

8.3. Dazu ist von dem Planungsbegünstigten die wirtschaftliche Gesamtbelastung einschließlich des erwarteten Gewinns des Gesamtgeschäfts darzulegen und nachzuweisen.

8.4. Ist danach die Belastungsgrenze überschritten, ist dies bei der geforderten Lastenübernahme, aber ausschließlich hinsichtlich seiner Übernahme von/Beteiligung an Infrastrukturfolgekosten zu berücksichtigen. Sämtliche anderen Verpflichtungen einschließlich der Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau bleiben davon unberührt.

8.5. Bei Infrastrukturmaßnahmen, die neben dem Planungsbegünstigten bzw. seinem Vorhaben in erheblichem Umfang auch der Allgemeinheit und/oder öffentlichen Interessen dienen, kann eine angemessene Beteiligungsquote der Stadt vereinbart werden.

IV. Verfahren, Sicherungen

Im Interesse der Transparenz sollen grundsätzlich folgende Verfahrensschritte eingehalten werden:

1. Möglichst vor Aufstellungsbeschluss hat der Planungsbegünstigte in einem städtebaulichen Grundlagenvertrag der Kostenübernahme für Planungs- und Entwicklungskosten und der Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses – auch zur Schaffung geförderter Wohnraums – zuzustimmen.
2. Vor dem Offenlagebeschluss, jedenfalls vor Entstehen von Baurecht nach § 33 BauGB, ist ein städtebaulicher Vertrag über Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Wohnungsbindungen, die Erstellung und/oder Finanzierung weiterer Infrastruktureinrichtungen und weitere städtebauliche Verpflichtungen abzuschließen.
3. Der Planungsbegünstigte ist, gesichert durch Vertragsstrafe und/oder Ankaufsrechte der Stadt, zu verpflichten, die betroffenen Grundstücke und ggf. eine für die Durchführung eines Projektes gegründete Gesellschaft oder Anteile hieran bis zur Fertigstellung der Bebauung und zur vollständigen Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt zu veräußern. Die Stadt soll zustimmen, wenn der Rechtsnachfolger mindestens gleiche Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen nach diesem Konzept bietet.
4. Zahlungsansprüche, einschließlich aus Vertragsstrafe, sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften und/oder die Eintragung einer Grundschuld, jeweils in angemessener Höhe, zu sichern.

D) Zweitwohnungen

1. Grundsatz

Zweitwohnungen (Wohnungen, deren Nutzer ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Stadt haben) beeinträchtigen die von der Stadt gewünschte städtebauliche Entwicklung in besonderem Maße. Sie gehen auf Kosten des allgemeinen Wohnraumangebots, schwächen wegen der geringen Nutzungsdauer den Fremdenverkehrsstandort mit seinem Bedarf an Ferienwohnungen und belasten die Stadt überdurchschnittlich mit Infrastrukturanforderungen („Rolladen-Siedlungen“).

2. Fremdenverkehrssatzung

Die Stadt beobachtet weiterhin die Lage auf Handlungsbedarf, insbesondere darauf, ob eine Fremdenverkehrssatzung zur Steuerung und Verringerung von Zweitwohnungen nach § 22 BauGB beschlossen werden soll.

3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen

Die Stadt wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Zweitwohnungen grundsätzlich ausschließen.

4. Zweitwohnungssteuer

Zur gerechteren Verteilung der durch Zweitwohnungen entstehenden besonderen Lasten für die Allgemeinheit wird die Stadt die Besteuerung von Zweitwohnungen beibehalten und als Steuerungsinstrument einsetzen.

E) Schlussformel

Die vorstehenden Grundsätze hat der Stadtrat in Weiterentwicklung seines Grundsatzbeschlusses vom 24.05.2017 nach eingehender Diskussion am 28.06.2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB und als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Z. 11 BauGB beschlossen.

Lindau, den 05.02.2024



Dr. Claudia Alfons, Oberbürgermeisterin