

Städtebauliches Leitkonzept zum geförderter Wohnungsbau der Gemeinde Illingen



1. Ziele und Anwendungsbereich

Die Gemeinde Illingen verfasst die nachfolgenden Grundsätze um das Angebot an preiswertem Wohnraum für bedürftige Personengruppen zu erhöhen. Durch die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze möchte die Gemeinde die Umsetzung dieser Ziele sichern und bei zukünftigen Baulandausweisungen und Schaffung zusätzlichen Baurechts den Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen berücksichtigen. Durch die Zielsetzung der Grundsätze sollen auch private Investoren dazu bewegt werden, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten. Dieses für die gesamte Gemeindefläche in beiden Ortsteilen gültige Konzept zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes soll künftig Grundlage des Handelns sein, um keine projektbezogenen Einzelfallentscheidungen treffen zu müssen.

Durch die Anwendung werden die Planungsbegünstigten unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der zu bauenden Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Im Sinne einer sozialgerechten Nutzung sollen außerdem die von zusätzlich geschaffenem Baurecht begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten für Planung und Infrastruktur beteiligt werden. Langfristige Zielsetzung dieses Konzepts ist eine stetige Ausweisung des Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen und die Ausübung einer dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise der Gemeinde bei Neu- und Umbauten. Gleichzeitig schaffen diese baulandpolitischen Grundsätze ein langfristiges, verbindliches und einheitliches Regelwerk, welches bei künftigen Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung sowie Kalkulierbarkeit sichert und dadurch die Planungssicherheit für den Planungsbegünstigten stärkt. Voraussetzung ist, dass neues Baurecht geschaffen wird, welches die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht, die vorher einer anderen Nutzung zur Verfügung standen oder dass zusätzliche Baurechte für Wohnnutzungen geschaffen werden.

Die Grundsätze finden auch Anwendung beim Verkauf städtischer Grundstücke sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten. Der Planungsbegünstigte steht in diesem Fall für Käufer oder Erbbaunehmer.

2. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan

Sollten durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte für Wohnnutzungen geschaffen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen.

a) Planungsleistungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen sämtliche Kosten der städtebaulichen Planung, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischen Verfahren notwendig werden. Dies umfasst insbesondere die Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter, die bebauungsplanbegleitende Rechtsberatung einschließlich des Aufwands für die Ausarbeitung städtebaulicher Verträge, schließt auch die nichthoheitlichen sachlichen Leistungen der Verwaltung ein sowie die Vertretung in etwaigen nachfolgenden Rechtsstreitigkeiten (Widerspruchs-, Klage-, Normenkontrollverfahren).

Ob die Gemeinde oder der Planungsbegünstigte von Dritten zu erbringende Leistungen beauftragt, entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

b) Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Sinngemäß gilt dasselbe wie für Planungs- und Gutachterleistungen. Die Gemeinde entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

3. Wohnraumförderquote

25 % der für Wohnen neu oder zusätzlich geschaffenen Wohnfläche müssen für preisgünstigen Mietwohnungsbau genutzt und gesichert werden. Die erste preisgünstige Mietwohnung ist ab 350 m² neuer Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) oder ab vier Wohneinheiten pro Gebäude zu erstellen. Die Mietwohnungen sind dabei nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg, den Durchführungshinweisen des zuständigen Ministeriums sowie nach der jeweiligen Verwaltungsvorschrift des zuständigen Ministeriums zum Förderprogramm in der jeweils gültigen Fassung zu errichten und zu vermieten.

Die Verpflichtungen sind vertraglich und soweit möglich dinglich zu sichern und gelten unabhängig von der Inanspruchnahme einer Förderung.

Die derzeit geltenden Einkommensgrenzen sind als Anlage 1 beigefügt. Eine Fortschreibung der Einkommensgrenze findet statt, wenn sich die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms ändern.

Im Einzelfall sind mit Zustimmung der Gemeinde Ersatzmaßnahmen durch Erfüllung der Wohnungsklausel des geförderten Wohnungsbaus in einem anderen Gebäude im gleichen Bebauungsplangebiet möglich. Dies ist dinglich oder in

anderer geeigneter rechtlichen Form abzusichern. In diesem Fall erhöht sich die Wohnbauförderquote auf 30 %.

Die Ersatzmaßnahme muss im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen.

Die Bedingungen für preisgedämpfte Mietwohnungen sind angelehnt an die Landeswohnraumförderung:

- Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur mit einem Abschlag von mindestens 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Wohnungsneubau vermietet werden. Die Anpassung der Nettokaltmiete im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach den derzeitigen Regelungen nach Ablauf von jeweils 2 Jahren jeweils um höchstens 5 v. H. und maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Bei der Wiedervermietung preisgedämpfter Wohnungen im Bindungszeitraum, darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle zulässigen Erhöhungsschritte ausgeschöpft worden wären.
- Die Mietpreisbindung beträgt mindestens 15 Jahre.
- Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Verfügungsberechtigten selbst. Die Einhaltung der Miethöhen wird durch die zuständige Behörde in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft.
- Eine Sicherung muss vertraglich und soweit möglich im Grundbuch erfolgen.

4. Verfahrensgrundsätze

Zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Kap. 3 werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB beziehungsweise Durchführungsverträge nach § 12 BauGB abgeschlossen.

a) Angemessenheit

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Bauvorhaben bzw. Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Grundsatz der Angemessenheit erfüllt ist, wenn den Planungsbegünstigten mindestens 1/3 der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerungen als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten, einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Die Angemessenheit ist im Einzelfall gerichtlich überprüfbar.

Soweit kostenträchtige Maßnahmen in erheblichem Umfang zugleich im öffentlichen Interesse liegen, ist dem im Rahmen der Kostenvereinbarung durch eine Quote für öffentliches Interesse Rechnung zu tragen.

b) Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Schaffung des begünstigenden Baurechts (i.d.R. Bebauungsplan) mit vollständiger Bauantragsstellung zu beginnen und innerhalb von sechs Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung fertig zu stellen. Die Gemeinde behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An- und Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

c) Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Geschieht dies nicht, bleibt der Planungsbegünstigte gegenüber der Gemeinde unmittelbar verpflichtet. Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten, einschließlich aus Vertragsstrafe ist in geeigneter Weise (z. B. Dienstbarkeit, Bankbürgschaft, Eintragung einer Grundschuld) jeweils in angemessener Höhe abzusichern.

Anlage 1 zu Ziff. 3

Aktuelle Einkommensgrenzen des LWohFG für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Für 2022 ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 62.000 € folgende Einkommensgrenzen und Beispiele für den Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2021:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Beträge in Euro
1 Person	52.700
2 Personen	52.700
3 Personen	61.700
4 Personen	70.700
5 Personen	79.700
6 Personen	84.450

Regelungen aus der VWV – Wohnungsbau BaW 2022G zu den Wohnflächen

Bei gefördertem Wohnraum, muss ein bestimmtes Verhältnis von Wohnungsgröße zur Raumanzahl eingehalten werden. Des Weiteren gilt nach den aktuellen Förderprogrammen - bei Neubaumaßnahmen - der Effizienzhaus-Standard KfW55, um eine Förderung zu erhalten. Das Verhältnis von Wohnungsgröße/Raumanzahl stellt sich wie folgt dar:

Zulässige Wohnungsgröße/Raumanzahl

- 1 Wohnraum 23,00 m² bis 47,25 m²
- 2 Wohnräume 23,00 m² bis 63,00 m²
- 3 Wohnräume 42,75 m² bis 78,75 m²
- 4 Wohnräume 57,00 m² bis 94,50 m²
- 5 Wohnräume 71,25 m² bis 110,25 m²

Eine Wohnung muss mind. 23 m² haben; Berechnung der Wohnflächen nach WoFIVo

Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein gibt Wohnungssuchenden die Möglichkeit, eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu beziehen und ist nicht zu verwechseln mit dem Wohngeld. Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße beachtet werden (Tabelle Anlage 3 zu Abschnitt I Nummer 11 der VwV-Wohnungsbau BW; auszugsweise in der Anlage 1 dargestellt). Des Weiteren gibt es durch den Wohnberechtigungsschein Vorgaben bzgl. der Haushaltsgröße und der maximal zu beziehenden Wohnfläche (Tabelle 2; Auszug aus der aktuellen WoFG-BW):