

Tettninger Baulandmodell

Grundsatzbeschluss zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und Sicherstellung einer sozialgerechten Bodennutzung

I. Anlass

In Tettning besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Auch in den kommenden Jahren wird aufgrund der bestehenden Prognosen ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Es ist eine städtebauliche Aufgabe der Stadt, ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu schaffen. Dies kommt insbesondere im Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, im Rahmen der Baulandplanung für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen, zum Ausdruck. Ziel der Stadt ist es, die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern. Dies reicht von der Schaffung von Obdachloseneinrichtungen und Anschlussunterbringungen bis hin zur Schaffung von Wohnbauland für Bevölkerungsgruppen mit durchaus gutem Einkommen, die aber gleichwohl aufgrund der hohen Grundstückspreise Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung haben. Die Schaffung von Mietwohnraum zu angemessenen Preisen, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen, steht dabei besonders im Fokus.

Die Stadt Tettning möchte mit vorliegendem Grundsatzbeschluss für die Bauleitplanung sicherstellen, dass sie den städtebaulichen Handlungsauftrag, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen, Rechnung trägt. Es sollen in Tettning keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen. Bezahlbarer Wohnraum soll für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, damit eine nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der Stadt erhalten bzw. geschaffen werden kann.

Vorliegender Grundsatzbeschluss legt nicht schematisch fest, welche Form bezahlbaren Wohnraums für alle Baugebiete vorgeschrieben wird. Diese Festlegung ist unter Berücksichtigung vorstehender Ziele, der konkreten städtebaulichen Situation

des Plangebiets und auch der aktuellen Bedarfsanalyse baugebietsbezogen festzulegen. Eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer ist im Rahmen der vertraglichen Bindungen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer sicherzustellen.

II. Allgemeiner Grundsatz

Die Stadt Tettnang ist der Überzeugung, dass die dauerhafte Sicherstellung der vorgenannten Aufgaben, eine sozialgerechte Bodennutzung zu erreichen und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu schaffen, am besten und dauerhaftesten über einen vollständigen Flächenerwerb (100%) durch die Stadt im Rahmen einer Baulandausweisung erreicht werden kann. Es ist daher vorrangiges Ziel des Grundsatzbeschlusses, die Neuschaffung von zusätzlichem Wohnbaurecht nur auf Flächen stattfinden zu lassen, die zuvor von der Stadt Tettnang zu angemessenen Bedingungen erworben worden sind. Die Stadt sieht hier die effektivste Möglichkeit, ihre bauleitplanerischen Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums einzusetzen.

In Ausnahmefällen, die städtebaulich oder aus sonstigen, insbesondere aus fiskalischen Gründen abgeleitet werden, kann auch ein eingeschränkter Flächenerwerb nach dem bis zum heutigen Grundsatzbeschluss geltenden Tettnanger Baulandmodell (35/30/35) erfolgen. Danach werden von der Stadt insgesamt 65 % der potentiellen Planungsfläche erworben. 35 % bleiben im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der 35 %-Anteil der Erwerbsfläche soll der Schaffung bezahlbaren Wohnraums dienen. Der 30 %-Anteil dient der Erschaffung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet, angefangen von der Straßenerschließung bis hin zu öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Schule etc.

Die Zulassung einer Ausnahme bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses

III. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf eine Bauleitplanung im gesamten Bereich der Gemarkungsgebiete Tettnang (einschließlich Kau), Langnau und Tannau die auf die Schaffung von Wohnraum ausgerichtet ist. Der Grundsatzbeschluss findet in allen Fällen Anwendung, bei denen zusätzliches Wohnbaurecht geschaffen wird. Dies bezieht beispielsweise auch Innenbereichslagen ein, in denen durch eine Bauleitplanung eine Baurechtserhöhung stattfindet.

2. Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche von Wohnraum von mehr als 400 m² entsteht (Bagatellgrenze). Ausdrücklich klargestellt wird, dass es sich hier nicht um eine Freigrenze handelt. Wird die maßgebliche Geschossfläche überschritten, ist der Grundsatzbeschluss auf das gesamte neu entstehende Baurecht anzuwenden.
3. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung anteilig auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet.
4. Bei einem vollständigen Erwerb der potentiellen Baufläche wird die Stadt über die Zahlung eines angemessenen Kaufpreises sicherstellen, dass dem Grundstückseigentümer der aus Rechtsgründen erforderliche angemessene Anteil an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt.

IV. Schaffung bezahlbaren Wohnraums

1. Nachfolgende Grundsätze gelten sowohl für einen vollständigen Erwerb der Planungsfläche als auch bei einem teilweisen Zwischenerwerb nach dem Modell 35/30/35. Sowohl bei einem vollständigen als auch bei einem teilweisen Zwischenerwerb sollen 17,5 % der insgesamt entstehenden Geschossfläche für Wohnnutzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesichert werden. Dies gilt also bei einem vollständigen Erwerb der Flächen durch die Stadt bezogen auf das gesamte Plangebiet, aber auch für solche Konstellationen, bei denen in begründeten Ausnahmefällen nur ein Erwerb von 65 % der Baulandfläche erfolgt ist.
2. Bezahlbarer Wohnraum umfasst folgende Bereiche:

Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindung, genossenschaftlicher Wohnungsbau, staatlich geförderter Wohnungsbau (LWoFG), Seniorenwohnprojekte mit Bindungen (Preisbindung, Belegungsrechte), Obdachlosenunterkünfte und Anschlussunterbringungen, Einheimischenmodell, Eigenwohnraumförderung (vergünstigter Verkauf von Eigentumswohnungen an bestimmte Berechtigte, orientiert am Einkommen), familiengerechtes Wohnen mit entsprechender Förderung (gegebenenfalls mit Einheimischenbindung), Wohnungsbau für Kommunalbedienstete und Mitarbeiter in sozialen Einrichtungen, vergleichbare Wohnprojekte für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen.
3. Sollten in einem Plangebiet öffentliche Einrichtungen, z. B. Kindergärten, Schule, Sportstätten etc. planungsrechtlich zugelassen werden, ist es möglich, dafür von der Stadt erworbene Flächen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

einzusetzen. Die Stadt ist also dahingehend in der Verwendung der von ihr erworbenen Teilflächen frei.

Sollten im Rahmen eines nur teilweisen Zwischenerwerbs von 65 % der überplanten Grundstücksfläche der geschätzte Anteil für öffentliche Bedarfsflächen unter den pauschalisierten 30 % liegen, wird die Stadt diese Minderfläche im Einzelfall dem Flächenanteil für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zuschlagen.

4. Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollen über Ziff. 1 hinaus weitere 17,5 % der Geschossfläche als preisgedämpfter Wohnungsbau zu Konditionen vergeben werden, die unter marktüblichen Preisen (Mietpreis/Kaufpreis) liegen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den Vergaberichtlinien der Stadt Tettnang.
5. Soweit rechtlich zulässig und städtebaulich gerechtfertigt, soll die Pflicht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gem. Ziff. 1 und 4 auf anderen im Eigentum des Planungsbedürftigen stehenden Flächen, ggfs. auch außerhalb des Plangebiets, erfüllt werden können.

V. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungskosten werden grundsätzlich von der Stadt übernommen. Erschließungskosten werden entsprechend dem Geschossflächenanteil zwischen der Stadt und den sonstigen Planungsbegünstigten aufgeteilt, wobei berücksichtigt wird, dass im Rahmen des 30 %-Anteils bereits eine Veräußerung der Erschließungsflächen an die Stadt stattgefunden hat. Dies wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Kostenbeteiligung an den Erschließungskosten im Rahmen allgemeiner Rechtsgrundsätze der Beitragserhebung berücksichtigt.

VI. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen städtebaulicher Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab in zeitlicher Hinsicht ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Kapazitäten von Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für die soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule).

VII. Angemessenheitsgrundsatz

Sämtliche vertragliche Verpflichtungen der Grundstückseigentümer innerhalb eines Gebiets, das ganz oder teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, müssen dem Angemessenheitsgrundsatz entsprechen. Dies gilt sowohl bei dem vorrangig geltenden Grundsatz eines vollständigen Erwerbs der zu überplanenden Fläche, als auch nur bei einem teilweisen Zwischenerwerb.

Tettnang, den 21.07.2021