

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/019/2014

Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Einführung einer Quote für geförderten Eigenheimbau

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.11.2014	Ö	Gutachten	
Stadtrat	27.11.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
23, 30

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Wohnungsbericht 2012	SGA	05.03.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
	UVPA	16.04.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
Strategie zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen	UVPA	16.04.2013	Ö	Beschluss	Ja 14, Nein 0
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013 (Antragspunkt 2)	UVPA	12.11.2013	Ö	Gutachten	vertagt
	SozB	12.11.2013	Ö	Empfehlung	vertagt
	SGA	12.11.2013	Ö	Gutachten	vertagt
	UVPA	03.12.2013	Ö	Gutachten	Ja 14, Nein 0
	SozB	04.02.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	04.02.2014	Ö	Gutachten	Ja 11, Nein 0
	StR	27.02.2014	Ö	Beschluss	Ja 25, Nein 20
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen – Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau	UVPA	23.09.2014	Ö	Gutachten	Ja 14, Nein 0
	SozB	02.10.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	02.10.2014	Ö	Gutachten	Ja 12, Nein 0
	StR	23.10.2014	Ö	Beschluss	Ja X, Nein X

I. Antrag

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.
Im Rahmen des Strategiepapiers Wohnen ist dies eine weitere Maßnahme.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird ein Ziff. 1 entsprechender Anteil nur an förderberechtigte Erwerber verkauft.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Ausgangssituation

Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten übersteigt das vorhandene Angebot in Erlangen bei weitem. Dies zeigt sich auch anhand der gestiegenen Miet- und Kaufpreise.

Für viele Haushalte mit mittlerem Einkommen ist es aufgrund der hohen Kaufpreise zunehmend schwieriger, ein für sie entsprechendes Eigenheim in Erlangen zu erwerben. Das zeigen auch die überschaubaren Fallzahlen bei der Förderung von neugebauten Eigenheimen. So gab es in den letzten 10 Jahren jährlich durchschnittlich nur 10 Fälle in diesem Fördersegment.

Ziel

In Erlangen sollen vermehrt preiswerte Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen, die den Förderrichtlinien entsprechen und von förderberechtigten Haushalten erworben werden können.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollen 25 % der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden. Dies gilt auch bei der Aufteilung von Grundstücken in Miteigentumsanteile und der Bildung von Sondereigentum an einzelnen Einfamilienhäusern.

Die Einführung der Quote ergänzt die vom Stadtrat am 23.10.2014 beschlossene Regelung, dass in Zukunft bei der Ausweisung neuer Baugebiete 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern sind.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Geförderter Eigenheimbau

Die Wohnraumförderung ist eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern. Antragsberechtigt sind Haushalte, die die Einkommensgrenze des Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes einhalten. Auch sind Obergrenzen für Kosten und Ausstattung des zu fördernden Eigenheims vorgegeben, um die Förderung von Luxusobjekten auszuschließen.

Zukünftig soll bei der Neuausweisung von Wohngebieten ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhausbau für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst. Der niedrige Schwellenwert soll gewährleisten, dass möglichst viele neue geförderte Eigenheime entstehen. Auch aus gebäudetypologischer Sicht macht der Schwellenwert Sinn, da bei Anwendung der Quote mindestens 4 geförderte Eigenheime entstünden, die zum Beispiel in 4 Doppelhaushälften oder einer Reihenhausezeile untergebracht werden könnten.

In der Nachbarstadt Nürnberg gibt es eine ähnliche Regelung, die ab einem Schwellenwert von 30 Doppel- und/oder Reihenhäusern greift. Im Hinblick auf vergangene Verfahren in Erlangen hätte die Regelung zum Beispiel bei den Bebauungsplänen Nr. T 244a Vogelherd Süd-West (ca. 21 Doppel- und Reihenhäuser) und Nr. 391 Wohngebiet Neumühle (ca. 43 Doppel- und Reihenhäuser) Anwendung gefunden.

Verkauf von städtischen Bauflächen für Eigenheimbau

Bei zukünftigen städtischen Baugebieten mit Bauflächen für Einfamilienhäuser soll ein Anteil von 25% der Baugrundstücke nur an förderberechtigte Erwerber verkauft werden.

Regelung über städtebauliche Verträge

Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen, soweit rechtlich zulässig, Regelungen aufgenommen werden, wonach der Vorhabenträger 25 % der zu errichtenden Einfamilienhäuser für den geförderten Eigenheimbau vorzusehen hat.

Alle der Schaffung von gefördertem Eigenheimbau dienenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen müssen der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen. Somit muss in jedem Bebauungsplanverfahren, auf das der Städtebauliche Vertrag Bezug nimmt, die Erforderlichkeit von gefördertem Eigenheimbau für den Einzelfall städtebaulich begründet werden. Dies kann zum Beispiel über das städtebauliche Ziel einer sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen erfolgen.

Die vereinbarten Leistungen eines Städtebaulichen Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dazu ist eine Gesamtbetrachtung aller vertraglichen Verpflichtungen sowie der wirtschaftlichen Begleitumstände vorzunehmen.

Um die Vorhabenträger bei der Erfüllung der in den städtebaulichen Verträgen festgelegten Quote zu unterstützen, wird die Verwaltung die Förderberechtigung der Interessenten objektbezogen prüfen.

Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan

Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan 25 % der Flächen für Einfamilienhausbau als Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Festsetzung bedarf einer städtebaulichen Begründung.

Da im Bebauungsplan nur die Flächen für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden können, hängt dessen Realisierung jedoch vom Willen des jeweiligen Eigentümers ab.

Befreiung von der Bindung

Die Vorgabe, geförderte Eigenheime zu erstellen, entfällt, wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

Werden Fördermittel nicht in Anspruch genommen, gilt die Bindung als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die Erwerber förderberechtigt sind.

Werden für über Städtebauliche Verträge gesicherte Flächen für Einfamilienhäuser innerhalb von zwei Jahren nach Eingang der Baubeginnsanzeige trotz nachgewiesener Vermarktungsbemühungen keine förderberechtigten Erwerber gefunden, kann der Vorhabenträger über die gebundenen Grundstücke frei verfügen.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang