

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 080/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 10, 14, 20, 23, 60, 65	
Vorgang: GR 17.07.2018	AZ:	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	07.05.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	09.05.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	14.05.2019

Betreff:

***Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) zur Schaffung von sozialem Wohnraum im Gebiet der Stadt Winnenden
- Überarbeitung -***

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzzeichen/Datum):				
16.04.2019	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Beschlussvorschlag:

1. Ab dem 01. August 2018 haben Grundstückseigentümer im Gebiet der Stadt Winnenden vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, der erstmalig Wohngebäude und Wohnungen oder eine höhere bzw. weitreichendere Ausnutzung dieser Nutzungsarten zulässt, die im folgenden aufgeführten Verpflichtungen mit der Stadt Winnenden durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren:
 - 1.1. Grundstückseigentümer haben ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Die zulässige Geschossfläche ist aus allen Grundstücken eines Grundstückseigentümers innerhalb des jeweiligen Plangebiets zu ermitteln.
 - 1.2. Zur Umsetzung dieses Grundsatzes können Grundstückseigentümer alternativ
 - die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau im jeweiligen Plangebiet mit Mittel der Landeswohnraumförderung herstellen und für mindestens 15 Jahre binden,
 - ein unbebautes Grundstück zur Schaffung von sozialem Wohnraum an die Stadt übertragen oder
 - eine Ausgleichszahlung an die Stadt tätigen, welche zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwendet wird.
 - 1.3. Der Grundstückseigentümer kann die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau nur dann selbst herstellen, wenn er ein Grundstück hat oder in der Umlegung zugeteilt erhält, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet ist.
 - 1.4. Hat der Eigentümer kein Grundstück, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet ist, entfällt lediglich sein Wahlrecht. Dies hat zur Folge, dass er in einem solchen Fall seine Verpflichtung zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus in der Regel nur durch eine zweckgebundene

Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau erfüllen kann. Seine Verpflichtung zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus entfällt jedenfalls dann nicht, wenn in dem Baugebiet anderweitig Flächen ausgewiesen sind, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet sind und für das betreffende Plangebiet ein Gesamtkonzept für den sozialen Wohnungsbau vorliegt.

- 1.5. Falls der Eigentümer die Wohnungen innerhalb des gleichen Plangebiets selbst herstellt sind die Mittel der Landeswohnraumförderung für eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren abzurufen. Förderanträge werden bei der L-Bank gestellt. Der Förderbescheid der L-Bank regelt die Konditionen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).
- 1.6. Zusätzlich kann der Eigentümer der Stadt ein Benennungsrecht einräumen. Als Gegenleistung erhält der Eigentümer eine städtische Förderung, welche abhängig von der Dauer des Benennungsrechtes und der jeweiligen Wohnfläche ist.
- 1.7. Sollte der Eigentümer auf seinen Antrag bei der L-Bank keine Förderung nach dem LWoFG erhalten, ist eine Ausgleichszahlung entsprechend Nummer 1.11. an die Stadt Winnenden für den sozialen Wohnungsbau zu tätigen. Ein Nachweis über die Ablehnung ist der Stadt vorzulegen.
- 1.8. Die Stadt stellt in Aussicht, geförderte Wohnungen auf die Dauer von mindestens 15 Jahren anzumieten.
- 1.9. Eine Übertragung der Herstellung von sozialem Wohnraum auf einen Dritten kann, nach der erfolgten Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Die Wohnungen sind innerhalb des gleichen Baugebiets herzustellen. Die Grundstücksverfügbarkeit ist durch den Dritten nachzuweisen. Die Herstellung erfolgt entsprechend Nummer 1.5.
- 1.10. Der Grundstückseigentümer hat zudem die Möglichkeit, der Stadt für den sozialen Wohnungsbau ein unbebautes Grundstück zu übertragen, auf dem die Stadt die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche der gesamten Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet als sozialen

Wohnungsbau herstellen kann. Diese Übertragung an die Stadt erfolgt im Rahmen eines notariell zu beurkundenden städtebaulichen Vertrags. Das Grundstück muss nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet sein. Die Übertragung kann nur dann unentgeltlich erfolgen, wenn sich die Stadt Winnenden verpflichtet, das zu übertragende Grundstück dauerhaft für den sozialen Wohnungsbau und damit ausschließlich für einen öffentlichen Zweck bereit zu stellen. Generell verpflichtet sich die Stadt, sozialen Wohnraum mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren auf den übertragenen Grundstücken herzustellen. Sollten die Grundstücke nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden, verpflichtet sich die Stadt bis maximal 60 Jahre nach Beginn der Mietpreis- und Belegungsbindung zu einer Nachzahlung. Die Nachzahlung wird im städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt. Für die Bewertung des Grundstückes bei der Grundstücksübertragung und für die Ermittlung der Höhe der Nachzahlung wird der Gutachterausschuss herangezogen.

1.11. Der Grundstückseigentümer kann auch eine einmalige Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau an die Stadt tätigen. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich nach dem Wert eines im Plangebiet gelegenen unbebauten, vollerschlossenen Grundstücks, auf dem bezogen auf alle Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche als sozialer Wohnraum hergestellt werden kann. Die Stadt Winnenden wird die Zahlungen zweckgebunden für die Schaffung von sozialem Wohnraum mit einer Bindung von 30 Jahren verwenden. Von dem ermittelten Grundstückswert nach Satz 1 ist ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % für die Möglichkeit der Stadt vorzunehmen, das Grundstück nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Die Ausgleichszahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt. Für die Ermittlung des Wertes der Ausgleichszahlung (Ermittlung des Grundstückswerts und der Höhe des Abschlages) wird der Gutachterausschuss herangezogen.

2. Der Verkauf städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wird in Anlehnung an die Grundsätze des Handlungskonzeptes soziales Wohnen in Winnenden im Einzelfall geregelt. Dabei soll der Anteil der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau

überwiegen.

3. Der Grundsatzbeschluss ist in allen Fällen anzuwenden. Ausgenommen sind Vorhaben, für die bereits die Stadt Winnenden vertragliche Vereinbarungen in Grundstücksangelegenheiten geschlossen hat oder in sonstiger Art und Weise Grundstücksgeschäfte initiiert und durchgeführt hat.
4. Für Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer können in begründeten Einzelfällen, nach Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden.
5. Der Grundsatzbeschluss tritt rückwirkend zum 01. August 2018 mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.
6. Die Anwendbarkeit des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird im Turnus von zwei Jahren überprüft.

Begründung:

Winnenden gehört zum regionalen Verdichtungsraum der Region Stuttgart und ist ein regionales Unterzentrum. Aufgrund der schienengebundenen Nahverkehrsanbindung liegt Winnenden an einer Landesentwicklungsachse, welche die Bündelung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur darstellt. Diese nachgefragte Lage macht Winnenden zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Mit dem steigenden Bevölkerungszustrom hat sich auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den letzten Jahren stark erhöht.

Aufgrund der Niedrigzinsphase werden zwar viele Neubauvorhaben, Umbauten, Anbauten und Renovierungen realisiert, jedoch entstehen kaum Mietwohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment. Dies geht insbesondere zu Lasten der Bevölkerung mit geringem Einkommen.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr der Stadtverwaltung Winnenden erhält immer mehr Anfragen von Wohnungssuchenden, die keine Aussichten auf dem normalen Immobilienmarkt haben. Besonders die Mietpreise pro Quadratmeter sind in den letzten Jahren exponentiell stark gestiegen. Meist entstehen Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung. Beim Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr erkundigen sich täglich Wohnungssuchende, die bisher selbstständig keinen angemessenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Winnenden gefunden haben. Zudem nimmt die Zahl der Wohnungssuchenden stetig weiter zu.

Um diesen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zukünftig ausreichend decken zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden daher bereits am 17. Juli 2018 das Handlungskonzept Soziales Wohnen (HasoWo) beschlossen. Das Konzept war ab dem 1. August 2018 anzuwenden. Für die Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge wurde ein Rechtsanwalt beratend hinzugezogen. Bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge hat sich dann herausgestellt, dass das HasoWo im Bereich der Grundstücksübertragung und der Ausgleichszahlung Überarbeitungsbedarf hatte. Das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) sieht weiterhin vor, dass Grundstückseigentümer für alle Wohnbauflächen, für die neues Baurecht geschaffen wird, ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau unterstützen. Die Änderungen sind in Anlage 3 dargestellt. Die Änderungen sind rückwirkend zum 1. August 2018 anzuwenden, da Sie auf dem beschlossenen Handlungskonzept Soziales Wohnen beruhen.

Die Einführung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Gemeinden mittels eines städtebaulichen Vertrags den Wohnungsbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und geringem Einkommen sichern. Das Handlungskonzept dient als grundsätzliche Richtlinie für zukünftige Wohnungsbauvorhaben auf privaten und städtischen Grundstücken. Damit wird für Grundstückseigentümer und künftige Investoren ein notwendiges Maß an Transparenz und Gleichbehandlung geschaffen. Die Durchführung des Handlungskonzepts soll bei der Schaffung von neuem Baurecht, bei der Entwicklung von neuen Baugebieten und beim Verkauf von städtischen Grundstücken zur Anwendung kommen.

Zur Umsetzung dieses Handlungskonzepts können Grundstückseigentümer die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau selbst im gleichen Baugebiet, mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung für eine 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung, herstellen. Die L-Bank legt anhand eines Förderbescheides die Konditionen (Förderhöhe, Förderzeitraum, Belegungs- und Mietpreisbindung) nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) fest.

Der Grundstückseigentümer kann aber auch die Möglichkeit nutzen die Vorgaben zur Schaffung des sozialen Wohnraums auf einen Dritten zu übertragen. Die Herstellung der geforderten sozialen Wohnungen durch einen Dritten ist innerhalb des gleichen Baugebiets durchzuführen und mit Mitteln der Landeswohnraumförderung für eine 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung zu sichern. Es soll eine angemessene gleichmäßige Verteilung des sozialen Wohnraums innerhalb des Stadtgebiets gewährleistet und neuer sozialer Wohnraum nicht an einzelnen Standorten konzentriert werden.

Zusätzlich zu den Konditionen nach dem LWoFG kann der Stadt ein Benennungsrecht einräumt werden. Als Gegenleistung erhält der jeweilige Eigentümer folgenden einmaligen Zuschuss:

Dauer des Benennungsrechts	Zuschuss pro m² Wohnfläche (Wfl.)
10 Jahre	100 €
15 Jahre	150 €
25 Jahre	250 €
30 Jahre	300 €

Sollte der Eigentümer auf seinen Antrag bei der L-Bank keine Förderung nach dem LWoFG erhalten oder möchte er keine Landeswohnraumförderung in Anspruch nehmen, ist eine Ausgleichszahlung entsprechend der Beschlussfassung Nummer 1.11 an die Stadt Winnenden für den sozialen Wohnungsbau zu tätigen. Ein Nachweis über die Ablehnung ist der Stadt vorzulegen. Eine Ablehnung wegen fehlender Unterlagen wird seitens der Stadt nicht anerkannt.

Der Grundstückseigentümer hat zudem die Möglichkeit, der Stadt für den sozialen Wohnungsbau ein unbebautes Grundstück zu übertragen, oder eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Berechnungsformeln aus dem am 17.07.2018 beschlossenen Handlungskonzept führten zu unangemessenen Ergebnissen. Diese waren daher zu überarbeiten. Insbesondere kann bei der Ermittlung der Höhe der Ausgleichszahlung nicht auf den Landeszuschuss für den Eigentümer abgestellt werden. Der Zuschuss in Höhe von 457 € je m² Wohnfläche bietet eine Kompensation des Eigentümers für die Vermietung der Wohnungen um 33 % unterhalb der ortsüblichen Miete oder beschränkt zumindest den „Verlust“ zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf ein zumutbares Maß. Überträgt der Eigentümer ein unbebautes Grundstück auf die Stadt, so kann diese ebenfalls einen Zuschuss in Höhe von 457 € je m² Wohnfläche als Basisförderung beantragen.

Eine unentgeltliche Übertragung des Grundstücks ist jedoch nur dann zulässig, wenn das Grundstück dauerhaft ausschließlich einem öffentlichen Zweck dient, ähnlich wie ein Grundstück für einen Kindergarten. Diese Übertragung an die Stadt erfolgt im Rahmen eines notariell zu beurkundenden städtebaulichen Vertrags. Das Grundstück muss nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet sein. Die Quote von 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche (GF) ist auf die Wohnfläche umzurechnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche (Wfl.) 80 % der Geschossfläche beträgt. Da sich die Stadt nicht dauerhaft binden sollte, wird die Stadt auf übertragenen Grundstücken die Förderung für eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren der L-Bank beantragen. Dies entspricht der derzeit maximal möglichen Bindungsdauer. Sollte das Grundstück im Zeitraum von weiteren 30 Jahren nach Ablauf der Bindung nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden, verpflichtet sich die Stadt zu einer Nachzahlung in Höhe des fiktiven Einwurfswert zum Zeitpunkt des Wegfalls der Zweckbindung sozialer Wohnungsbau. Der fiktive Einwurfswert wird vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Verpflichtung zur Nachzahlung verringert sich linear nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung (nach 30 Jahren). Ausgehend von 100 % Nachzahlung im 31. Jahr bis 0

% Nachzahlung im 60. Jahr. Nach Ablauf der 30 Jahre nach Bindungsende erlischt somit der Anspruch auf Nachzahlung. Die Übertragung des Grundstücks und die Nachzahlung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Grundstückseigentümer kann eine Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau an die Stadt tätigen. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich grundsätzlich nach dem Wert eines im Plangebiet gelegenen unbebauten Grundstücks, auf dem bezogen auf alle Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche als sozialer Wohnraum hergestellt werden kann. Eine Ausgleichszahlung in dieser Höhe ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Stadt Winnenden die Zahlungen zweckgebunden für die Schaffung von sozialem Wohnraum mit einer Bindungsdauer von mindestens 30 Jahren verwendet. Von dem ermittelten Grundstückswert nach Satz 1 ist ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % für die Möglichkeit der Stadt vorzunehmen, das Grundstück nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Die Ausgleichszahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt. Die Ausgleichszahlung wird spätestens mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Für die Ermittlung des Wertes der Ausgleichszahlung (Ermittlung des Grundstückswerts und der Höhe des Abschlages) wird der Gutachterausschuss herangezogen.

Für die Ermittlung des Wertes der Ausgleichszahlung nach 1.11 sowie die Bewertung des Grundstückes bei der Grundstücksübertragung und für die Ermittlung der Höhe der Nachzahlung nach 1.10 wird der Gutachterausschuss herangezogen.

Es besteht in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit für Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer Abweichungen vom Handlungskonzept, nach Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, ausnahmsweise zuzulassen.

Der Verkauf städtischer Grundstücke sollte in Anlehnung an das Handlungskonzept im Einzelfall geregelt werden. Dabei sollte allerdings der Anteil der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau überwiegen. Besonders zur Entwicklung der Innenstadtlage und in Bestandsgebieten müssen hierbei individuelle Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau getroffen werden. Daher können bei der Veräußerung städtischer Grundstücke Abweichungen von den Grundsätzen erforderlich sein.

Dem Vorschlag aus den Gremien einen jährlichen Sachstandsbericht vorzustellen und zweijährig eine Überprüfung des Handlungskonzeptes durchzuführen, wird seitens der

Verwaltung zugestimmt.

Anlagen:

- Darstellung Anwendung HasoWo (Anlage 1)
- Darstellung HasoWo (Anlage 2)
- Gegenüberstellung Änderungen HasoWO (Anlage 3)
- Vergleich der Berechnungsmethoden (Anlage 4)