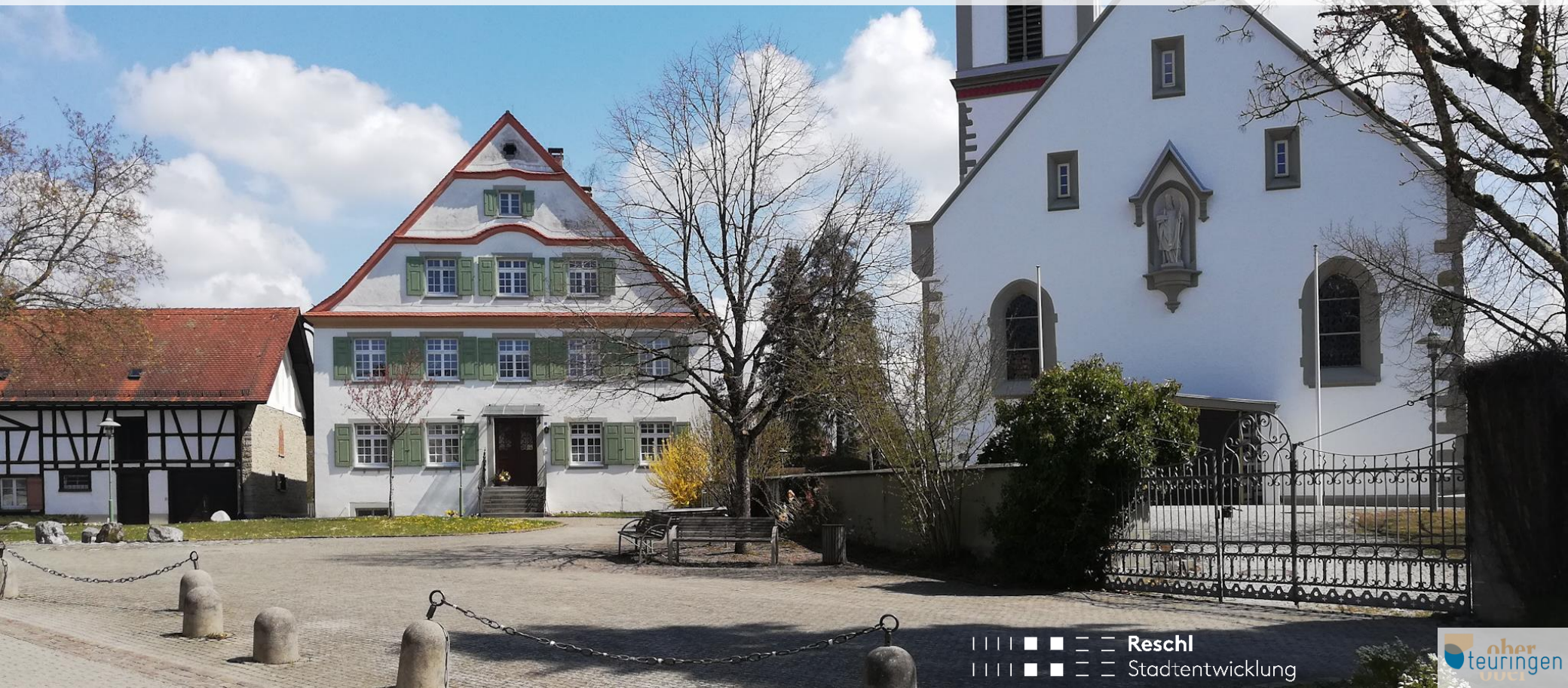
OBERTEURINGEN

Grundsätze der Baulandpolitik 2.0

Vergabe | sozialer und bezahlbarer Wohnraum | Instrumente

Beschlussfassung im Gemeinderat am 29. Februar 2024



Reschl
Stadtentwicklung

oberteuringen

IMPRESSUM

Auftraggeberin:
Gemeinde Oberteuringen
St.-Martin-Platz 9
88094 Oberteuringen

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Stadtplanung | Wohnraum- und Quartiersentwicklung
Gewerbeentwicklung | Sanierung und Kommunalberatung

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 22 00 41 - 0
http://www.reschl-stadtentwicklung.de
info@reschl-stadtentwicklung.de

Projektbearbeitung
M. Eng. Tobias Meigel, freier Stadtplaner AKBW/SRL
Karl-Heinz Walter, Württ. Notariatsass./Betriebswirt (VWA)

Fassung der Beschlussfassung vom 29. Februar 2023
Foto Titelseite: Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, 2021

1 Präambel

Bereits im Jahr **2019** wurden durch den Gemeinderat **„Grundsätze der Baulandpolitik in der Gemeinde Oberteuringen“** mit dem Ziel beschlossen, eine **aktive Flächenpolitik** zur Grundlage für Baulandausweisungen zu machen. Gleichzeitig wurde eine flächensparende Baulandentwicklung durch primäre Entwicklung von innerörtlichen Baulücken und Ortsrandlagen zum Schwerpunkt der Baulandpolitik erklärt.

Ganz im Sinne eines **Aufkaufmodells** wurde beschlossen, Bauland nur in solchen Gebieten auszuweisen, die zuvor durch die Gemeinde oder im Auftrag der Gemeinde vollständig erworben wurden.

Es wurde eine klare, transparente Verfahrensweise beim **Erwerb von Bauerwartungsland** mit definierten Erwerbspreisen und Vorkaufsrechten für bisherige Eigentümer beschlossen. Ebenso wurde die Vereinbarung von **Bauverpflichtungen** bei Verkäufen von kommunalen Baugrundstücken festgelegt.

Diese Grundsätze sollen nun um weitere Elemente zur zielgerichteten Steuerung des Wohnungsbaus erweitert werden mit dem Fokus auf:

- die Vergabe kommunaler Grundstücke;
- der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum sowie
- der Definition kommunaler Steuerungsinstrumente.

Mit dem **Gemeindeentwicklungskonzept Oberteuringen 2035** wurden die strategischen Leitlinien der künftigen Gemeindeentwicklung – unter anderem auch für das Handlungsfeld der künftigen Wohnraumentwicklung – beschlossen. Ein Schwerpunkt des Konzepts besteht in der forcierten und **konsequenten Innenentwicklung**. Hierbei ist bei Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich (Schließung von Baulücken, Reaktivierung von Gebäudeleerständen, Nachverdichtung von bestehenden Grundstücken und Gebäuden) insbesondere auf eine ortsbildverträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung zu achten.

Darüber hinaus soll ein vielfältiges, **preis- und angebotsdifferenziertes Wohnraumangebot** für die Einwohner:innen sowie potentielle Neubürger:innen der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Zulässigkeit von **Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen** soll einer gesonderten Einzelfallprüfung vorbehalten sein.

Um die Ziele der Wohnraumentwicklung zu erreichen, ist eine strategische Steuerung durch die Gemeinde erforderlich. Die Festlegung von den **erweiterten Grundsätzen für die Baulandpolitik** ermöglicht es der Verwaltung und dem Gemeinderat, in die zukünftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen und Notwendigkeiten steuernd einzugreifen.

Einordnung der Grundsätze in die aktuellen Rahmenbedingungen:

Eine Beratung der baulandpolitischen Grundsätze in Zeiten, in denen die Bautätigkeit aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen nahezu zum Erliegen gekommen ist, eröffnet der Verwaltung und dem Gemeinderat die Chance, im Falle eines Aufschwungs am Immobilienmarkt handlungsfähig zu sein, insbesondere auf die dann eintretenden Marktbedingungen passgenau zu reagieren. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens, ist von einer Wiederbelebung der Bauaktivitäten mittelfristig auszugehen.

Wohnungspolitische Fördermaßnahmen des Bundes und des Landes werden dazu beitragen, zumal ohne solche weder der Nachfragedruck gemindert, noch die gesetzlichen Vorgaben für eine energetische Gebäudesanierung zur Erreichung der Klimaziele umgesetzt werden können.

Es erscheint daher wichtiger den je, sich einen gemeinsamen – von Gemeinderat und Verwaltung entwickelten und mitgetragenen – Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung in Oberteuringen zu geben.

2 Innenentwicklung

Innenentwicklungspotential:

Zur Bestimmung und Bewertung der Ausgangssituation analysiert die Gemeinde Oberteuringen in regelmäßigen Abständen alle innergemeindlichen Potentialflächen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sowie im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen, bestehend aus:

- Baulücken
- Leerständen (Gebäude und Wohnungen)
- Nachverdichtungspotentiale
- Konversionsflächen

Prinzipien der Innenentwicklung:

Zur gezielten Steuerung und Bewertung von zukünftigen Bauvorhaben im Innenbereich definiert die Gemeinde Oberteuringen ortstypische „Prinzipien der Innenentwicklung" (beschlossen durch den Gemeinderat am 12.05.2022). Gegenstand dieser Prinzipien sind Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Inhaltlich dienen sie vor allem zur Festlegung städtebaulichen Zielrichtung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für die Bereiche nach § 34 BauGB in der Gemeinde Oberteuringen. Gleichzeitig sorgen sie für Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen bei zukünftigen Bauvorhaben.

3 Zielgruppen und Wohnformen

Der Wohnungsmarkt Oberteuringen soll eine Wohnraumversorgung für möglichst viele Alters- und Zielgruppen ermöglichen. Um dies zu gewährleisten, sollen zukünftig besonders folgende Wohnformen umgesetzt werden:

- **Wohnraum für Alleinstehende, Singles oder junge Paare (Einsteigerimmobilien)**
- **Barrierefreie, seniorengerechte und betreute Wohnformen**
- **Wohnraum für junge Familien**

Die neu entstehenden Wohnungen sollen hierbei sowohl zur Miete als auch zum Eigentum angeboten werden. Darüber hinaus wird eine Durchmischung der unterschiedlichen Alters- und Zielgruppen angestrebt. Hierbei soll die Durchmischung sowohl innerhalb eines Gebäudes, als auch quartiersbezogen erreicht werden.

4 Quote sozialer/bezahlbarer Wohnraum (Sozialbauverpflichtung)

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus soll bei privaten Neubauprojekten **eine Sozialbauverpflichtung in Höhe von 20%** verhandelt und vertraglich gesichert werden. Diese soll in sozialen Wohnraum gemäß den Bedingungen des Landeswohnbauförderungsprogramms (33% Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. des orts-/marktüblichen Verkaufspreises) und bezahlbaren Wohnraum (15% Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. des orts-/marktüblichen Verkaufspreises) aufgeteilt werden. Eigentumsmaßnahmen im Rahmen dieser Sozialbauverpflichtung sind ausschließlich für Fälle der Eigennutzung durch den Erwerber zugelassen.

Hierbei gelten die folgenden Maßgaben:

- Die Regelung ist anzuwenden, wenn die Gemeinde Grundstücke für den Geschosswohnungsbau **ab 5 Wohneinheiten** oder mit einer zu erwartenden **Wohnfläche von über 500 m²** veräußert.
- Die Regelung ist ebenfalls anzuwenden, wenn die Gemeinde über neues Planungsrecht einen höheren Nutzungsgrad der Grundstücke zulässt (ab 5 Wohneinheiten oder bei einer zu erwartenden Wohnflächen von über 500 m²).
- Die Quote über die **Verteilung** der Sozialbauverpflichtung (Aufteilungsverhältnis zwischen sozialen und bezahlbaren Wohnraum) wird im **Einzelfall** festgelegt. Für die Gesamtgemeinde wird angestrebt, dass (neu) entstehende Wohnfläche mit Sozialbauverpflichtung zu **1/3 im sozialen Wohnraum** und **2/3 im bezahlbarem Wohnraum** realisiert werden soll.

- Die ortsübliche Vergleichsmiete bemisst sich an dem für die Gemeinde Oberteuringen maßgeblichen Mietspiegel.
- Die Gemeinde kann sich Belegungsrechte für Sozialwohnungen sichern, dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag (vgl. Ziffer 7) gesichert.
- Bezüglich der Barrierefreiheit gilt die Bestimmung des § 35 LBO als Mindestanforderung.
- Für die Sozialbauverpflichtung sind die jeweils gültigen Bestimmungen des Landeswohnraumgesetzes (LWoFG) und der einschlägigen Förderprogramme maßgeblich, insbesondere hinsichtlich
  o Bindungsdauer (25 Jahre)
  o Einkommensgrenzen
  o Subjektive Belegungsberechtigung
- Eine Ablösung der Sozialbauverpflichtung ist nicht möglich.
- Eine Abweichung von den vorstehenden Verpflichtungskriterien im Einzelfall bedarf einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Voraussetzung für eine Abweichung von den Kriterien ist der Nachweis des Bauwilligen/Investors, dass aufgrund planungs- und/oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben die Sozialbauverpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllt werden kann. Eine ausschließlich wirtschaftliche Betrachtung ist als Voraussetzung für eine Abweichung ist nicht ausreichend.

5 Vergabe von kommunalen Grundstücken

Geschosswohnungsbau:

Gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke für Geschosswohnungsbauten sollen vorrangig mit Hilfe von **Konzeptvergaben** veräußert werden. Dabei werden kommunale Grundstücke nicht unter dem Kriterium des höchstmöglichen Kaufpreiserlöses abgegeben, sondern nach städtebaulichen, sozialen, ökologischen sowie fiskalischen Kriterien, die für jedes Konzeptvergabeverfahren gesondert beschlossen werden. Die Regeln gelten ab einer voraussichtlichen Wohnfläche von über 500 m² bzw. ab einer Anzahl von 5 Wohneinheiten.

Die rechtlichen Voraussetzungen sind hierbei zwingend einzuhalten. Die Umsetzung des eingereichten Konzepts und seiner Inhalte sind vertraglich/dinglich zu sichern.

6 Vergabe von kommunalen Grundstücken

Individueller Wohnungsbau: (Ein- und Zweifamilienhäuser, Hausgruppen)

Grundlage der Bewertung der Bewerbungen sind **Vergabekriterien**, die gesondert beschlossen werden und die sich an den **rechtlichen Vorgaben** orientieren. Hierbei können u.a. soziale Belange, der angebotene Kaufpreis sowie ein Zufalls- bzw. Losverfahren über den letztendlichen Zuschlag entscheiden.

7 Hinweise zur Umsetzung

Vorkaufsrechte und Veränderungssperren:

Zur Sicherung von kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Innenbereich prüft die Gemeinde den Erlass von Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB), um zukünftig mittels Satzung ein Vorkaufsrecht für:

- unbebaute Grundstücke (z. B. für Wohnungsbau), die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, zu begründen.
- Grundstücke zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zu begründen.

Zur Sicherung städtebaulicher Ziele, für welche bereits die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans beschlossen wurde, prüft die Gemeinde den Beschluss einer Veränderungssperre.

Hinweise zur Umsetzung

Sicherung von Zielen der Gemeindeentwicklung in Städtebaulichen Verträgen:

Zu Beginn des Verfahrens wird vom Planungsbegünstigten die Zustimmung eingeholt, in dem dieser die Grundsätze der Baulandpolitik anerkennt und sich bereit erklärt, diesbezügliche Kosten und Lasten zu tragen. In einem weiteren **städtebaulichen Vertrag** (Baurealisierungsvertrag) unmittelbar vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verpflichtet sich der Bauherr/Investor zur Erbringung konkreter Leistungen sowie zur Bebauung des Projektgebietes innerhalb eines Zeitrahmens von in der Regel drei Jahren (Bauverpflichtung).

Dem Planbegünstigten verbleibt im Zuge der Umsetzung von höherwertigem Planungsrecht **mindestens 1/3 der** durch die Planung bedingten **Bodenwertsteigerung**. Die Bodenwertsteigerung wird im Zweifelsfall gutachterlich festgestellt.

Hinweise zur Umsetzung

Kostenübertragung im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags:

Der Investor hat die Kosten von städtebaulichen Maßnahmen, der Schaffung der hierzu notwendigen Voraussetzungen sowie für die Folgen des Vorhaben zu tragen.

Beispielsweise können im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen folgende Kostenübernahmen durch den Investor/Eigentümer vereinbart werden (keine abschließende Auflistung):

- Sämtliche nicht durch hoheitliche Tätigkeit der Gemeinde verursachte Kosten, insbesondere die Beauftragung des Planungsbüros
- Verwaltungs- und Planungsaufwand des Verfahrens bei nicht hoheitlichen Aufgaben
- Kosten der Bodenordnung
- Erschließungskosten und Ablöse der Erschließungsbeiträge
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Der Investor trägt die Kosten für die Pflege der Maßnahmen für die kommenden 25 Jahre, kann diese jedoch ablösen.
- Infrastrukturbeiträge, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind
- Im Bereich Wasser/Abwasser werden die Kosten mit den Anliegerbeiträgen verrechnet und ggf. abgelöst.

Hinweise zur Umsetzung

Ausnahmeregelungen:

Die Grundsätze der Baulandpolitik und die damit einhergehenden Verpflichtungen sind als Rahmenvorgaben zu verstehen. Der Gemeinderat kann über situative Anpassungen und modifizierte Vertragskonditionen im konkreten Einzelfall entscheiden.