

Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Besigheim

(Beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021)

1. Einführung und Ziele

Die Stadt Besigheim gibt sich die nachfolgenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an, vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personenkreise. Damit soll der geförderte öffentliche Wohnungsbau etabliert und auch das preiswerte Wohnungsmarktsegment in Besigheim gestärkt werden.

Durch die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze möchte die Stadt Besigheim die Umsetzung dieser Ziele sichern und bei zukünftigen Baulandausweisungen den Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen berücksichtigen. Dabei werden Instrumente etabliert, die auch private Investoren dazu bewegen, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten. Ein gesamtstädtisches Konzept zur Baulandentwicklung soll künftig Grundlage des Handelns sein, um keine Einzelfall oder projektbezogenen Entscheidungen treffen zu müssen. Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen daher eingebettete werden in Leit- und Richtlinien der Baulandentwicklung in Besigheim, sogenannte Baulandpolitische Grundsätze.

Durch die Anwendung der Baulandpolitischen Grundsätze werden die Planungsbegünstigten unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der zu bauenden Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Im Sinne einer sozialgerechten guten Nutzung sollen außerdem die von zusätzlich geschaffenen Baurecht begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten für Planung und Infrastruktur beteiligt werden.

Langfristige Zielsetzung dieser baulandpolitischen Grundsätze ist eine stetige Ausweisung des Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen, die Ausübung einer dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise der Stadt und die Bereitstellung einer den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen Infrastruktur.

Gleichzeitig schaffen die 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.

2. Anwendungsbereich

Die Baulandpolitischen Grundsätze finden Anwendung bei Vorhaben, die im Stadtgebiet der Stadt Besigheim, einschließlich des Stadtteils Ottmarsheim, liegen. Weitere 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 in Erbbau (Planungsbegünstigte steht in diesem Fall für Käufer, Erbbaubnehmer).

Schließlich regeln die Grundsätze die Ausübung von Vorkaufsrechten.

3. 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.

Ziel dieser Regelungen ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Außerdem erlangt der Planungsbegünstigte Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

3.1. Kostenübernahme und Flächenabtretung

a) Planungsleistungen

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

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

b) Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen sie und die entsprechenden Flächen sodann unentgeltlich an die Stadt. Das gilt auch für die Erschließungsanlagen außerhalb des Gebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind oder ihre Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Nach ihrer Wahl kann die Gemeinde auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder sonst auf ihrer Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

c) Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen

Für Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen gilt sinngemäß dasselbe wie für Erschließungsanlagen und -flächen. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

d) Öffentliche Kinderspielplätze

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die öffentlichen Spielplätze nach den Vorgaben der Stadt Besigheim innerhalb des Planungsgebiets herzustellen und an die Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Nach ihrer Wahl kann die Stadt auch Kostenersatz für von ihr selbst oder sonst auf ihrer Veranlassung hergestellte oder herzustellende Anlagen verlangen.

e) Gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Stadt entweder die Herstellung der für das Plangebiet bzw. Vertragsgebiet zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppen (U 3), Schulen und anderen kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtung, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern.

Ob als Voraussetzung oder in Folge des Vorhabens ein Ausbau oder die Herstellung der genannten Einrichtungen erforderlich ist, bestimmt sich nach einem vom Gemeinderat gesondert zu beschließenden Konzept. In dem Konzept werden der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet. Im städtebaulichen Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

3.2. Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum

a) Wohnbauförderquote

20 % der für Wohnen neu oder zusätzlich geschaffenen Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) müssen für preisgünstigen Mietwohnungsbau genutzt und gesichert werden. Die erste preisgünstige Mietwohnung ist ab 450 m² neuer Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) zu erstellen.

Die Stadt kann auf die Einhaltung der Förderquote verzichten, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, diese Grenze nach Abs. 1 einzuhalten, insbesondere bei typischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken; die Stadt soll den Verzicht von der Bestellung einer Baulast und/oder dinglichen Sicherung abhängig machen.

Zur Vermeidung von Umgehungen ist für die Berechnung der Fläche und für die Angemessenheitsprüfung die Schaffung von Baurechten innerhalb von fünf Jahren für mehrere Grundstücke eines Planungsbegünstigten oder mehrerer Planungsbegünstigter, die familiär oder wirtschaftlich verbunden sind, zusammenzurechnen.

Im Einzelfall sind mit Zustimmung der Stadt Ersatzmaßnahmen im gleichen Stadtteil möglich. In diesem Fall erhöht sich die Wohnbauförderquote auf 30 %. Die Ersatzmaßnahme muss im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen.

b) Aufteilung der Wohnbauförderquote

Der Planungsbegünstigte kann zwischen den nachfolgenden zwei Varianten wählen:

Variante 1: Geförderter Mietwohnungsbau:

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, 20 % der Wohnfläche des Bauvorhabens (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) für preisgünstigen Mietwohnraum bereitzustellen. Die Mietwohnungen sind dabei nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg, den Durchführungshinweise 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.

Variante 2: Preisgedämpfte Mietwohnungen:

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich 20 % der Wohnfläche des Bauvorhabens (berechnet nach der Wohnbauflächenverordnung) an Haushalte mit mittleren Einkommen zu vermieten.

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

Bedingungen für preisgedämpfte Mietwohnungen sind:

- Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur mit einem Abschlag von 20 % von der Ortsüblichen Vergleichsmiete im Wohnungsneubau vermietet werden.
Die Anpassung der Nettokaltmiete im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v. H. bis an die Grenze der Ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. 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 15 Jahre.
- Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst. Die Einhaltung der Miethöhen wird durch die Stadt Besigheim in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft.
- Eine Sicherung muss vertraglich und soweit möglich im Grundbuch erfolgen.

3.3. Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann die Stadt Besigheim Qualifizierungsverfahren und anderes fordern z. B. je nach Situation städtebauliche Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans bzw. eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum oder ggf. Beurteilung durch den Mobilen Gestaltungsbeirat; die Kosten trägt jeweils der Planungsbegünstigte.

3.4. Energetische Anforderungen

Bei sämtlichen Bauvorhaben mit mehr als 450 m² Wohnfläche ist ein Energiekonzept vorzulegen. Das Konzept hat mindestens drei Möglichkeiten der Energieversorgung zu untersuchen, mindestens eine Alternative umfasst eine dezentrale Versorgung (z. B. Wärmenetz) oder eine gemeinschaftliche Lösung (dezentrale Versorgungsanlage, z. B. Blockheizkraftwerk). Der umliegende Gebäudebestand ist dabei zu berücksichtigen.

Für sämtliche betrachteten Varianten ist eine Lebenszykluskostenanalyse vorzulegen. Die Variante mit den niedrigsten CO₂-Emissionen ist umzusetzen, sofern sie wirtschaftlich darstellbar ist. Die Kosten für das Energiekonzept trägt der Planungsbegünstigte.

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. 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.

Zur Wahrung der Angemessenheit und bei Zielkonflikten kann von einzelnen Grundsätzen (Kap. 3, Ziff. 3.1 bis 3.4) abgewichen werden. Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffer 3.1 a), b) und c)) sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

b) Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließungsanlagen fertigzustellen. Die Stadt behält sich vor, andere und weitere Fristen, insbesondere die eine zügige Durchführung des Planverfahrens sichern sollen, 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 und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten, einschließlich aus Vertragsstrafe ist in geeigneter Weise (z. B. Bankbürgschaft, Eintragung einer Grundschuld) jeweils in angemessener Höhe abzusichern.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt und parallel zum Bebauungsplanverfahren abgewickelt:

- **Stufe 1 – Städtebaulicher Vertrag: Grundzustimmung und Kostenübernahme**

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte zunächst diese Baulandpolitischen Grundsätze vertraglich anerkennt und die Planungskosten übernimmt (Grundvereinbarung).

Der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet kann frühestens nach dieser Vertragsunterzeichnung gefasst werden.

- **Stufe 2 – Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen/Durchführungsvertrag**

Rechtzeitig vor Entstehen von Baurecht, spätestens zum Beginn der Offenlage, schließen die Stadt und der Planungsbegünstigte einen weiteren Städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die Baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden (Stufe 2). Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein. Bei Bedarf können über Teilbereiche (z. B. Erschließung) auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

6. Verkauf städtischer Grundstücke

a) Verkauf von Grundstücken

Im Falle des Verkaufs von städtischen Grundstücken gelten die Regelungen nach Kap. 3 bis 5 entsprechend.

Der Käufer kann verpflichtet werden, die Wohneinheiten entsprechend Ziff. 6 b) Satz 1 (Verkauf von Bauplätzen an Endnutzer) nach Richtlinien der Stadt zu vergeben.

b) Verkauf von Bauplätzen an Endnutzer

Für den Verkauf städtischer Bauplätze an Endnutzer folgt der Gemeinderat Vergaberichtlinien bei denen entsprechend den mit der Kommission der EU abgestimmten Vorgaben soziale Kriterien für die Interessen der örtlichen Bevölkerung Berücksichtigung finden (Einheimischen-Modell).

Bei der Veräußerung städtischer Bauplätze an Endnutzer wird eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart, nach der der Erwerber innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit den Bauarbeiten für ein Wohngebäude zu beginnen hat und das Wohngebäude innerhalb von 4 Jahren nach Vertragsabschluss fertiggestellt sein muss.

Damit wird sichergestellt, dass ein Erwerb von Baugrundstücken nicht der Bodenbevorratung dient, sondern die Grundstücke einer zügigen Bebauung zugeführt werden. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) zu sichern.

7. Vorkaufsrechte der Stadt Besigheim

a) Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die Gemeinde prüft im Einzelfall, ob sie ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht ausübt. Dabei berücksichtigt sie, ob Baurecht für eine Wohnnutzung besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll. Das Vorkaufsrecht kann durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren ein Bauvorhaben entsprechend den bestehenden Baurechten fertigzustellen.

b) Verfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Anzeige von Vorkaufsfällen unverzüglich Verhandlungen mit dem Käufer aufzunehmen, um eine Abwendungsvereinbarung vorzubereiten. Der Gemeinderat wird mit der Vorlage zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts und über den Stand der Verhandlungen informiert. Kann aus zeitlichen Gründen vor Ende der Ausführungsfrist keine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, übt die Stadt das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

c) Vorkaufssatzung

Für geplante Baugebiete sichert die Stadt Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine Vorkaufssatzung.

8. Baulückenkataster

Die Verwaltung pflegt ein Wohnbaulückenkataster, welchem dem Gemeinderat jährlich vorzustellen ist.

9. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend Ende 2022, über die Durchführung der Baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung.

10. Inkrafttreten

Diese Baulandpolitischen Grundsätze finden ab sofort Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Besigheim, den 21.07.2021

gez.
Bühler
Bürgermeister

Anlage 1 zu Ziff. 3.2 b), Variante 2**Einkommengrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher**

Für 2021 ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 61.000 €* folgende Einkommengrenzen und Beispiele für Bruttojahreseinkommen:

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen Beträge in Euro
1 Person Einkommengrenze Bruttojahreseinkommen	52.000 53.000
2 Personen Einkommengrenze Bruttojahreseinkommen	61.000 62.000
3 Personen Einkommengrenze Bruttojahreseinkommen	70.000 71.000
4 Personen Einkommengrenze Bruttojahreseinkommen	79.000 80.000
5 Personen Einkommengrenze Bruttojahreseinkommen	88.000 89.000

Hinweise:

Einkommengrenze + Werbungskosten (mindestens Werbungskostenpauschale, aktuell 1.000 €) = zulässiges Bruttojahreseinkommen.

Abschlag für 1 Personen-Haushalt aktuell: -9.000 €

Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab der 3.Person) aktuell: + 9.000 €

* Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Landesprogramm Wohnungsbau BW in der zuletzt geltenden Fassung und Berechnungsbasis für Einkommengrenze für einen zwei-Personen-Haushalt