

Information zur Anwendung der städtischen Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

TOPs

- Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Neuner
- Rechtliche Voraussetzungen der SoBoN
Vortrag Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß, München
- Einführung SoBoN bei der Stadt Landsberg
Vortrag Frau Stadtbaumeisterin Weber
- Diskussion

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Landsberg



Grundsatzbeschluss vom 23.09.2015 des Stadtrates zur stadtweiten Anwendung der SoBoN-Richtlinie

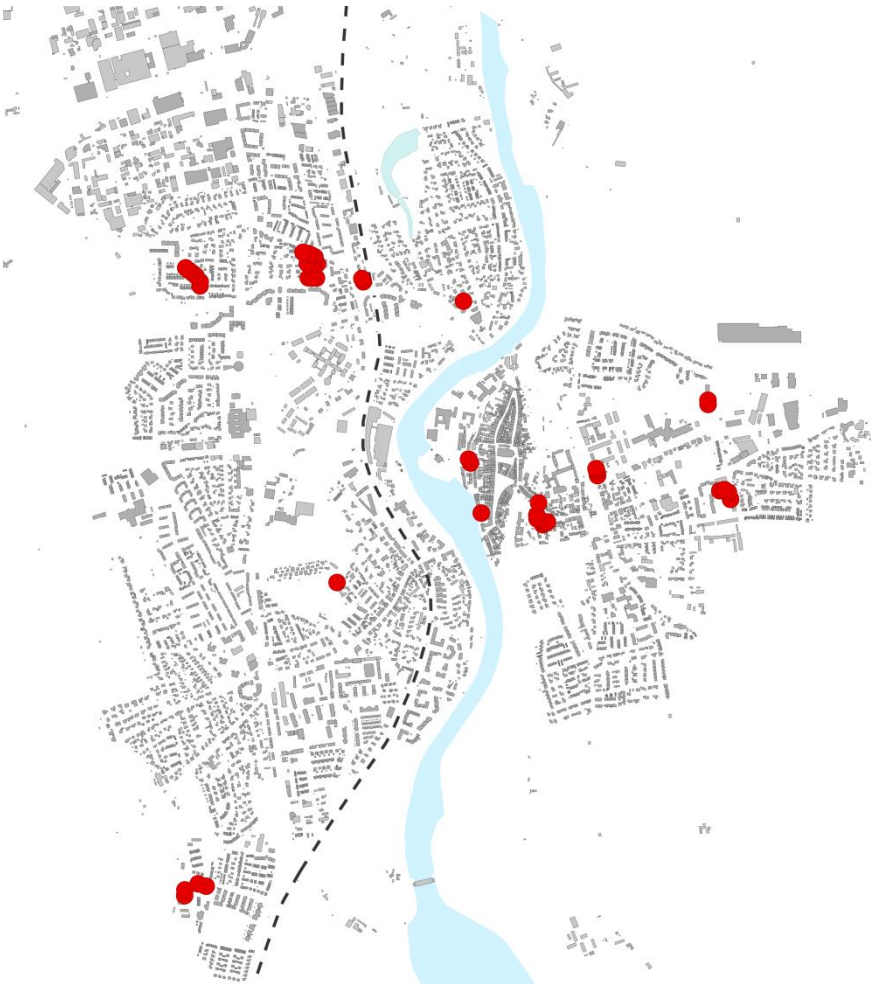
Chancen

- Zuverlässige langfristige Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, weil 30% der neuen Wohnungen für geförderten Wohnungsbau verwendet werden
- die Finanzen der Stadt werden dabei entlastet, weil eine Kostenübernahme des Investors der ursächlichen Infrastruktur erfolgt
- Eine Realisierung des geförderten Wohnungsbaus ist durch Abschluss einer Bauverpflichtung gesichert

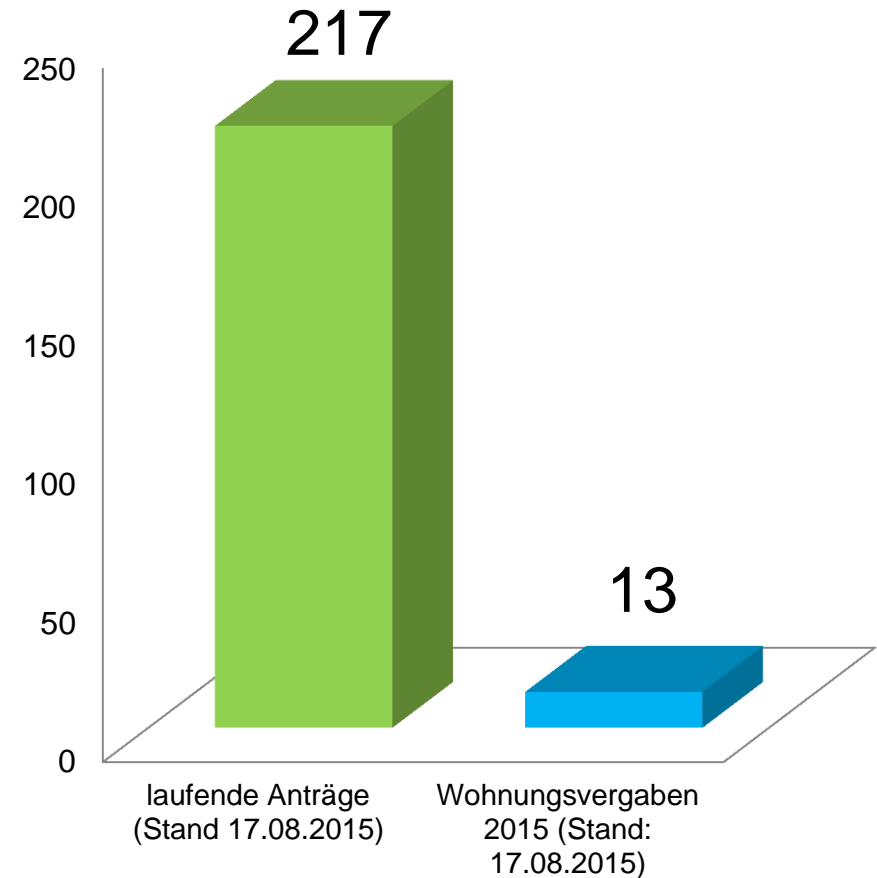
Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Landsberg

Standorte der Sozialwohnungen in Landsberg



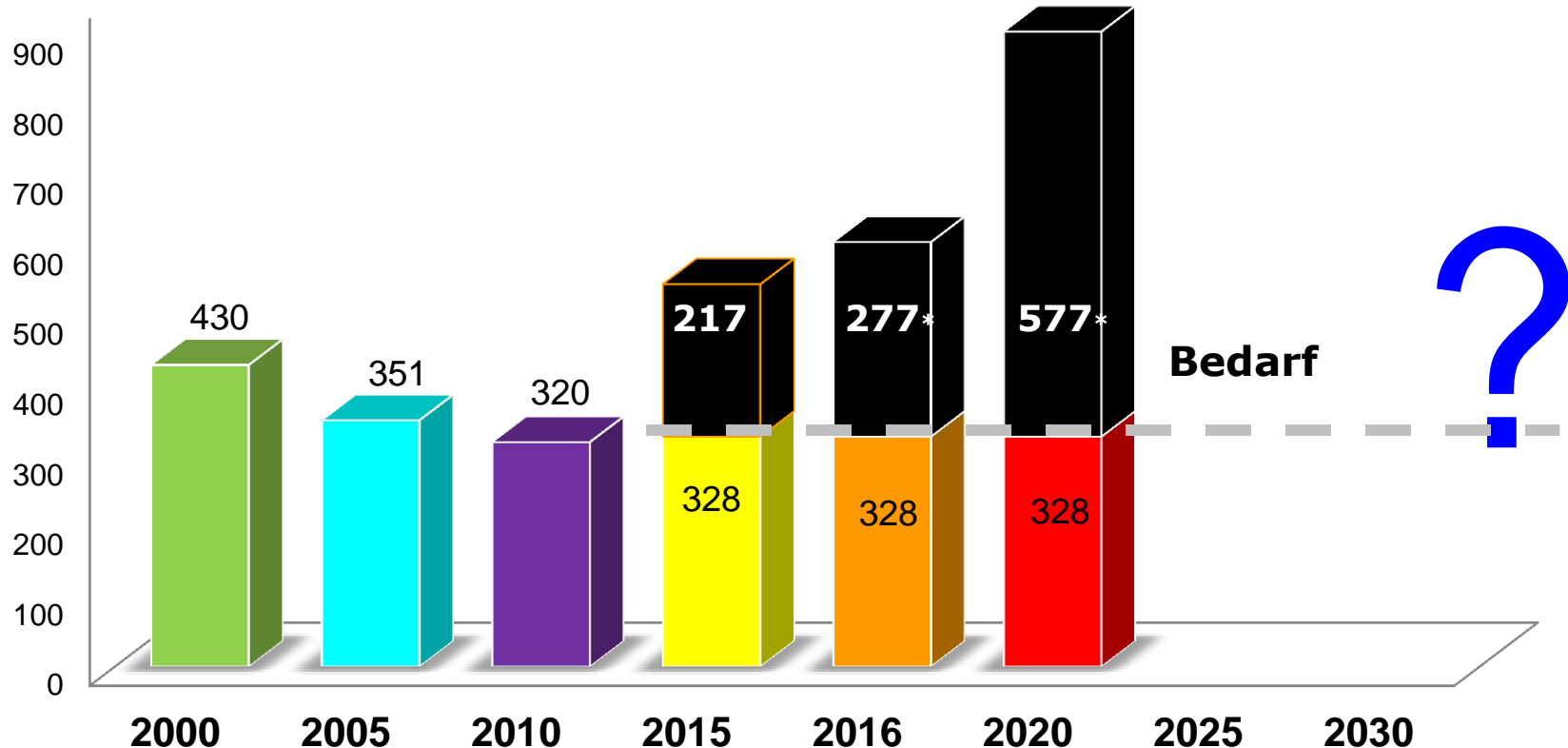
Statistik Sozialwohnungen in Landsberg



Quelle: Stadt Landsberg
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Landsberg

Sozialwohnungen in Landsberg: Bestand / Bedarf (= offene Anträge)



* Annahme: ab 2016-2020 jährlich 60 zusätzliche Anträge durch Asylsuchende

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Ziel: langfristige Versorgung der Bevölkerung der Stadt Landsberg mit bezahlbarem Wohnraum

Weg: stadtweite Richtlinie zur Anwendung der SoBoN bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren

Was ist die SoBoN ?

- Keine „Planungsgewinnabschöpfung“
- Rechtsanwendung nach BauGB

Wo kommt der Begriff her?

Sozialgerechte Bodennutzung (→ § 1 Abs. 5 BauGB)

Methode: Abschluss von städtebaulichen Verträgen während der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Was macht die Stadt im Rahmen der SoBoN?

Schließt städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB über die Tragung von Kosten und Lasten im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen durch die Planungsbegünstigten (planungsbegleitende Verträge)

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Landsberg

Die vier Grundsätze der SoBoN

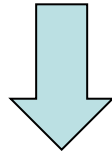
Gleichbehandlung: SoBoN gilt für jede Planung die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben

Ursächlichkeit: konkreter, einzelfallbezogener Zusammenhang zwischen dem geplanten Vorhaben und infrastruktureller Kosten bzw. Lasten, die der Stadt Landsberg durch diese konkretes Vorhaben entstehen

Angemessenheit: mind. 1/3 des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Investor, Ermittlung dieses Zuwachses über eine pauschalierte SoBoN-Berechnung

Transparenz bei der Durchführung:

Kostensicherheit und Rechtssicherheit für beide Projektpartner: Investor und Stadt einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von vornherein die einzelnen Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte



Bsp: Bebauungsplanverfahren Am Papierbach

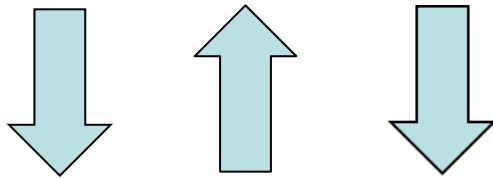
Zwingende Voraussetzungen zur Anwendung der SoBoN

- Baugebiet mit neuer Nutzung ist **nur** über ein Bebauungsplan entwickelbar
- die Umplanung löst Infrastruktur und Kosten wie Kindergarten aus
- Erhebliche Bodenwertsteigerung liegt durch die Überplanung vor

Ablauf SoBoN und Bebauungsplanverfahren



Beispiel



Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

§ § § § § § § § § § § § § §
 § § § § § § § § § § § § § §
 § § § § § § § § § § § § § §
 § § § § § § § § § § § § § §

Die Konkretisierung der Planung und SoboN-relevante Fragen sind inhaltlich und terminlich aufeinander abzustimmen.

D.h. Bebauungsplanverfahren und SoBoN werden laufend aktualisiert

- Grundzustimmung zum Aufstellungsbeschluss
- städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) vor/mit Billigungsbeschluss
- Ausführungsverträge in Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss

Beispiel: Bebauungsplanverfahren Am Papierbach (ULP)

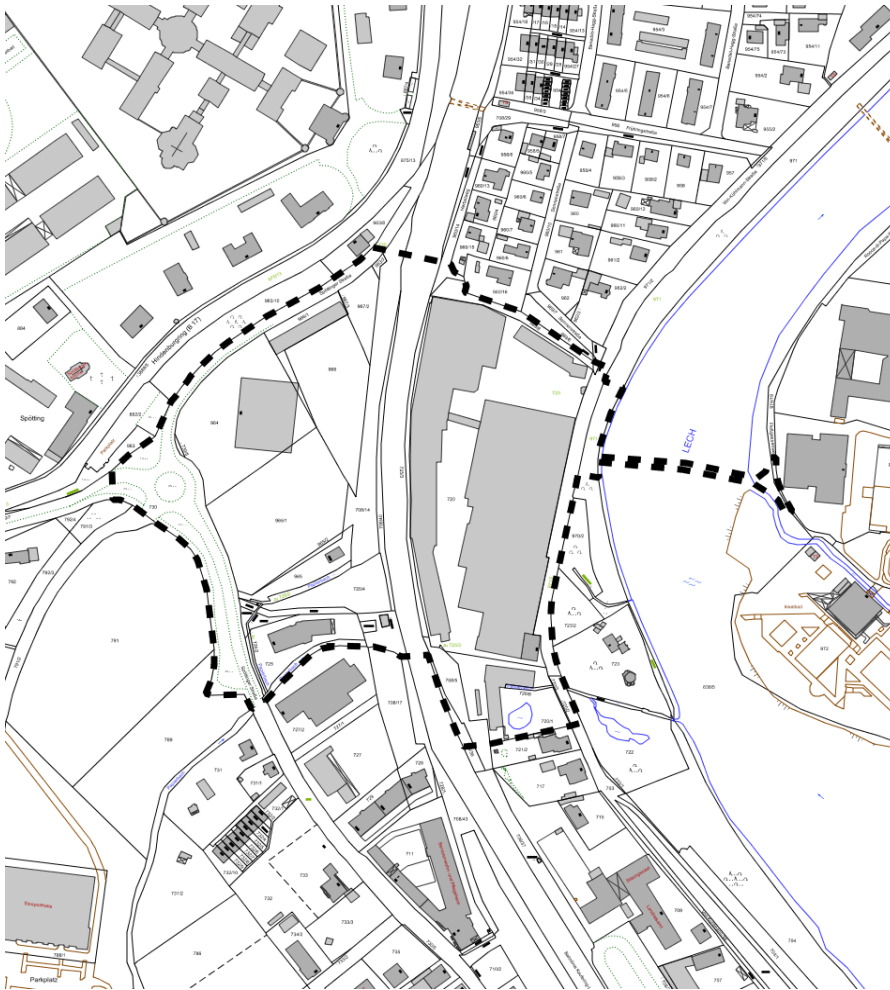
Umnutzung ehemaliges Industriegebiet in ein urbanes Quartier mit Wohnen und Arbeiten



Planungsziele der Stadt Landsberg

- Schaffen eines zeitgemäßen Bauquartiers mit einer Nutzungsmischung in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt über den Lech
- Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Sichern eines Angebots an Kinderbetreuung und kulturelle Nutzung
- Schaffen von gut nutzbaren Frei- und Grünflächen

Beispiel: Bebauungsplanverfahren Am Papierbach (ULP)



Ursächlichkeit Infrastruktur

Folgende Infrastruktur wird bei ULP ursächlich ausgelöst:

- Kindertagesstätte mit ca. 4 Gruppen und ca. 1000m² Außenspielfläche
- Spielplatz mit ca. 2500m²
- Abtretung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebiet
- Kosten und Flächen f. Bahnübergänge
- kulturelle Nutzung ist hier keine SoBoN relevante Maßnahme
- Kosten zur Errichtung des Lechsteges können anteilig ursächlich sein

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Beispiel: Bebauungsplanverfahren Am Papierbach (ULP)



GEMEINBEDARF	
WOHNEN	
ARBEITEN/WOHNEN /KULTUR	
GEWERBE / DL	

Wohnraumversorgung ULP

Geplant:

Ca. **600** Wohnungen (WE)
für ca. 1300 Personen

davon:

70% freifinanz. Wohnungen
(ca. **400** WE)

30% sozialgeförd. Wohnungen
(ca. **200** WE)

Davon z.B.:

Ca. 20% Wohnraum für
niedrige und mittlere
Einkommensgruppen
(Miete bzw Eigentum)
(ca. **130** WE)

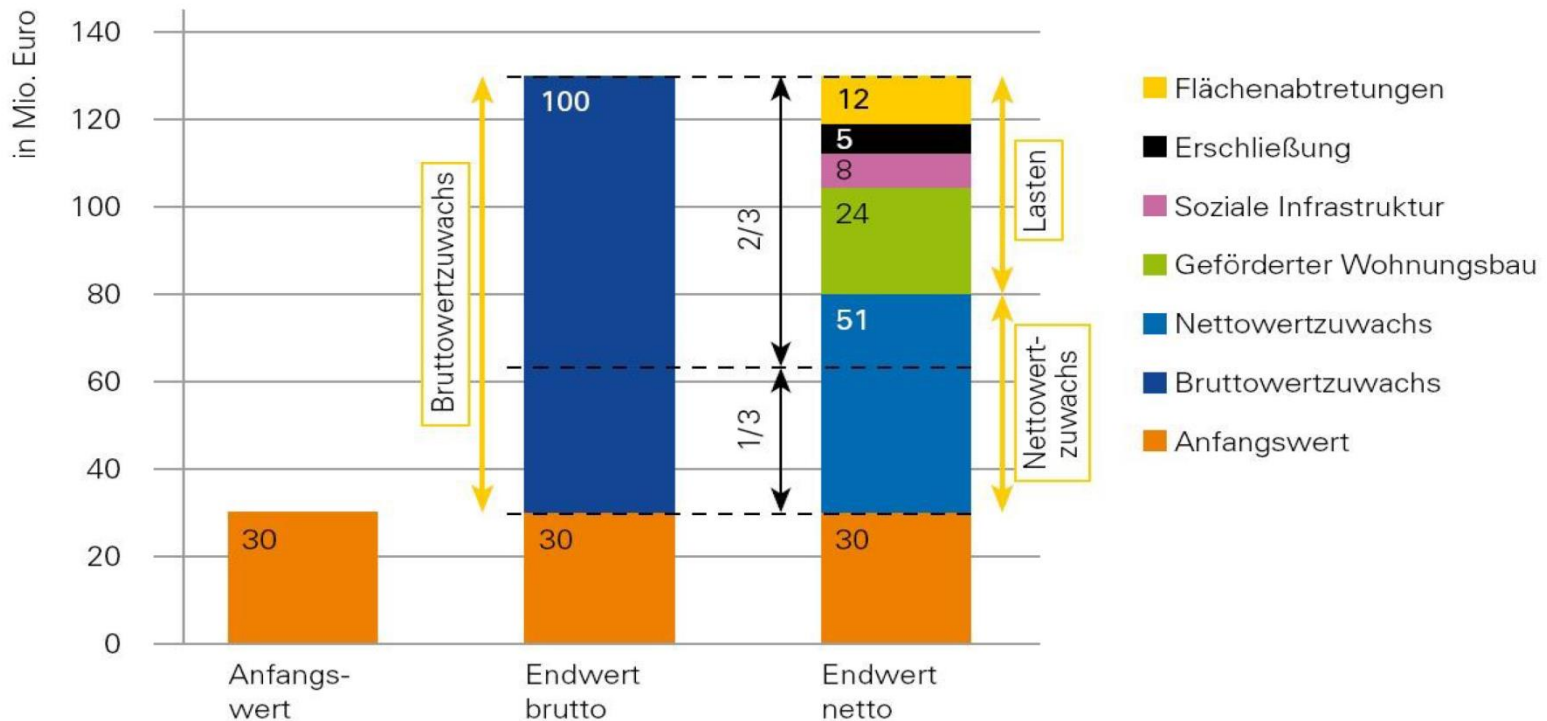
Ca. 10% Sozialwohnungen f.
untere Einkomm.gr.
(ca. **70** WE)

Ablauf einer SoBoN-Berechnung (Beispielhafte Werte)

Die Zahlenwerte werden während des Bebauungsplanverfahrens laufend aktualisiert.

Vor Billigung des Bebauungsplans durch den Stadtrat muss der städtebauliche Vertrag rechtlich bindend abgeschlossen sein.

Bebauungsplan Nr. 9999 (Beispiel)

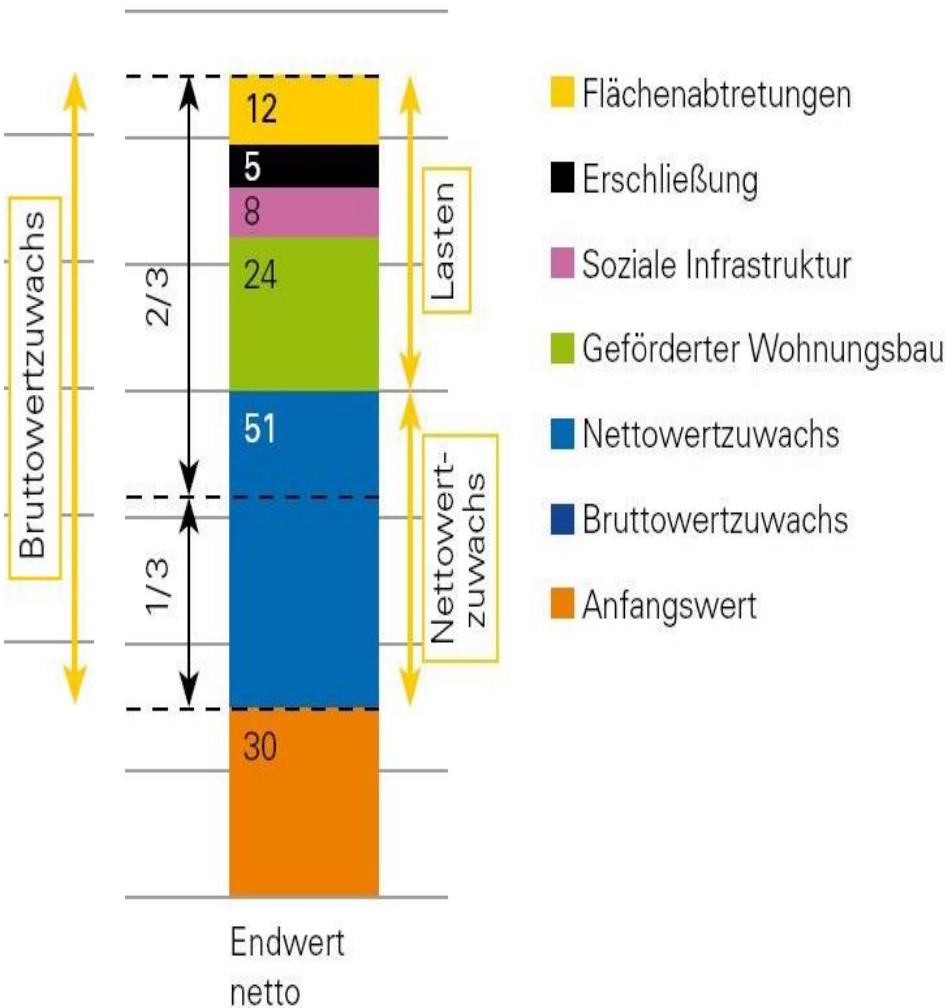


Ablauf einer SoBoN-Berechnung (Beispielhafte Werte)

Im Betrag **Nettowertzuwachs** (hier 51 Mio.) sind enthalten:

- alle vom Investor zu zahlenden Kosten wie Grundstückserwerbs-, Planungskosten (Wettbewerb, Architekturbüros, Gutachten etc.), die Freimachung der Baugrundstücke (Gebäudesanierung, Abbruch, Altlastenbeseitigung etc.), Herstellungskosten der Gebäude
- der verbleibende Gewinn Investor

Kosten und Gewinn des Investors werden für die Anwendung der SoBoN nicht herangezogen und nicht ermittelt! - geprüft wird die Angemessenheit der SoBoN d.h. mindestens 1/3 des Brutto- Wertzuwachses muss dem Investor verbleiben



Quelle: Vortrag der Landeshauptstadt München

Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Landsberg

Zusammenfassung:

Das Ziel einer langfristigen Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wird über eine stadtweite Richtlinie zur Anwendung der SoBoN bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren gesichert.

Die Anwendung erfolgt über städtebauliche Verträge, die begleitend zum Bebauungsplanverfahren abzuschließen sind.

Weiteres Vorgehen:

Auf der Internetseite der Stadt Landsberg werden Informationen zur Verfügung gestellt

Die Stadtverwaltung hat eine Arbeitsgruppe SoBoN initiiert

Der Dialog zwischen Stadt und den Beteiligten wie Immobilien-, Baubranche, Architektenschaft wird weitergeführt