

Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 23.09.2015

I. Anlass

Für die Stadt Landsberg, für die ein deutliches Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, ist die Versorgung der Bevölkerung mit, auch bezahlbarem Wohnraum eine wesentliche Aufgabe zur Daseinsfürsorge.

Mit den hier aufgeführten Maßnahmen wie die Einführung einer Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung besteht die Chance die Versorgung gerade auch für die Bevölkerung mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen zuverlässig und langfristig zu sichern.

II. Definition und Rechtsgrundlagen der SoBoN- Richtlinie

Mit dem Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) wird die Richtlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge und Regelungen bezeichnet.

Der Begriff entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, in denen „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,“ verlangt wird.

Das bedeutet, dass Bauleitplanung neben vielem anderem auch eine „sozialgerechten Bodennutzung“ zu gewährleisten hat.

Daneben ist als Rechtsgrundlage für den Abschluss eines städtebaulicher Vertrag gemäß SoBoN ist der § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB heranzuziehen:

„die Förderung und Sicherung mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, ..., die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung,“

Die hier genannten städtebaulichen Ziele sind die Stärkung der Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen. Insbesondere Schaffen eines ausreichenden Angebotes an Wohnungen für Haushalte mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen.

Dabei ist eine integrative Entwicklung von Wohnquartieren mit einer Wohnungsmischung zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen.

III. Voraussetzung für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Stadtgebiets der Stadt Landsberg am Lech mit allen Gemeindeteilen.

Ein Grundstück erfährt durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung.

Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt.

IV. Grundsätze der SoBoN

- **Transparenz bei der Durchführung**
bedeutet Kostensicherheit und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt, einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte
- **Gleichbehandlung**
SoBoN gilt für jede Planung die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben
- **Angemessenheit**
mind. 1/3 des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Investor
- **Ursächlichkeit**
Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Landsberg entstehen, sind anrechenbar

Die Richtlinie der sozialgerechten Bodennutzung sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Stadt.

Eine stadtweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt, mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung.

Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert).

Sind die Planungsbegünstigten der Auffassung, dass das Drittel in ihrem Fall nicht angemessen ist, müssen sie den Beweis hierfür antreten; danach entscheidet der Stadtrat über den Fortgang der Planung.

In einer SoBoN-Berechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die ermittelten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind.

V. Vertraglicher Ablauf in drei Verfahrensschritten

Die SoBoN wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren abgewickelt und in drei Verfahrensschritten durchgeführt. Entsprechend liegt die Federführung zur Durchführung der SoBoN - Verfahren beim Referat für Stadtplanung (Referat 42).

Erster Schritt: Die Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss.

In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

Eine entsprechende Aussage zur Grundzustimmung wird dem Stadtrat mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

Zweiter Schritt: Die Grundvereinbarung

Die Grundvereinbarung muss stehen, bevor der Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss).

In der Grundvereinbarung erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Planungen hinreichend fortgeschritten um konkrete Leistungen definieren zu können und es liegt eine standardisierte rechnerische Darstellung über die voraussichtliche Belastungsgrenze vor (SoBoN-Berechnung mit Bewertungsgutachten zu Anfangs- und Endwerten).

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind entweder als Teil des städtebaulichen Vertrages oder in einem gesonderten Sozialen Bindungsvertrag auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote für den geförderten Wohnungsbau zu regeln.

Die Grundvereinbarung kann in Form eines städtebaulichen Vertrages, als Einverständniserklärung zu einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren oder als Kombination aus beiden bestehen.

Dritter Schritt: Die Ausführungsverträge

In den Ausführungsverträgen, die im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss getroffen werden, werden die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits verabredet wurden. Das sind zum Beispiel gesonderte Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge für Kinderbetreuungseinrichtungen.

VI. Leistungen des Planungsbegünstigten

Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs-/ Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.

Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen

Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kindertageseinrichtungen, Grundschule

Keine Kostenübernahmen/Beiträge für sonstige Infrastrukturkosten wie z. B. weiterführende Schulen, Sportflächen, kulturelle Einrichtungen

Nur investive Kosten, kein Unterhalt

Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → Anteil von 30% geförderter Wohnungsbau

Davon: 20 % geförderter Miet- bzw Eigentumswohnungsbau

10 % Wohnungen mit staatlicher Förderung

Die Differenz zwischen Verkehrswert der freifinanzierten Wohnung und dem anerkannten Grundstückswert für die sozial gebundenen Flächen wird als Wertminderung in der SoBoN- Berechnung berücksichtigt

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

VII. Städtebauliche Orientierungswerte

Folgende städtebaulichen Orientierungswerte werden zur Ermittlung der städtebaulichen Eckdaten der Neuplanung und damit zur Ermittlung der durch die Planung ausgelösten, erforderlichen Infrastruktur herangezogen:

Wohnungsgrößen und Belegungsdichten

| Wohnungstyp (WE) | Geschossfläche (GF / m ²) | Einwohner je WE |
|--|---------------------------------------|-----------------|
| a) Planung: | | |
| Ansatz Wohnungsmischung 70/30 | | |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 91 | 2,5 |
| | | |
| b) Konkretisierung Vorhaben: | | |
| 1-2 Familienhaus (FH) | 150 | 3,5 |
| Mietwohnung (MW) freifinanziert | 110 | 3,3 |
| Eigentumswohnung (EW) freifinanziert | 110 | 3,3 |
| | | |
| Öffentlich geförderte Mietwohnung (MW) | 85 | 3,0 |
| Freifinanzierte Geschosswohnung (GW) | 90 | 2,0 |
| | | |

Freiflächen, Stellplätze, Versorgungsgrad Kinder, Wohnungsmischung

Pro Einwohnerin/Einwohner (EW) ist ein Angebot von 20m² Freifläche zu schaffen, davon sind grundsätzlich 10m² auf privatem Grund und 10m² als öffentlich nutzbare Frei- bzw. Grünfläche (z.B. öffentl. Spielplatz) nachzuweisen.

Pro 1 WE ist bis zu 1,5 Stellplatz nachzuweisen

Pro 1 WE ist ein Versorgungsgrad von 0,45 Kindern an Kinderbetreuung und schulischer Infrastruktur bis zu 10 Jahren anzusetzen

Ansatz Wohnungsmischung: 70% freifinanziert, 30% geförderter Wohnungsbau, davon 20% einkommensorientierter Wohnungsbau und 10% Sozialwohnungen

Beispiel für eine Ermittlung der Orientierungswerte einer Planung:

Annahme: Neues Wohngebiet mit 20.000 m² Wohnfläche (GF)

Gesamt-GF = 20.000m² : 91m² (durchschnittl. Wohnungsgröße) = 220 Wohng. (WE)

220 WE x 2,5 Einwohnerinnen/ Einwohner (EW) = 550 EW

Davon Wohnungsmischung mit 70/30 %-Anteil an freifinanzierten / geförderten Wohnungen

70% von 20.000m² = 14.000m² GF für freifinanzierte Wohnungen

30% von 20.000m² = 6.000m² GF für geförderte Wohnungen

Ermittlung der Anzahl WE bei der 70/30 WE-Mischung (Gesamtanzahl 220 WE)
GF = $14.000\text{m}^2 : 91\text{m}^2$ (durchschnittl. Wohnungsgröße) = 154 freifinanz. WE
GF = $6.000\text{m}^2 : 91\text{m}^2$ (durchschnittl. Wohnungsgröße) = 66 geförderte WE
Ermittlung der Anzahl WE bei der 20/10 WE-Mischung geförderter Wohnungsbau
(Gesamtanzahl 66 WE):
GF = $4.000\text{m}^2 : 91\text{m}^2$ = 44 WE einkommensorientierte Wohnungen
GF = $2.000\text{m}^2 : 91\text{m}^2$ = 22 WE Sozialwohnungen (EOF)
Ermittlung der Stellplätze
 $220\text{ WE} \times 1,5 = 330$ Stellplätze

VIII. **Bagatellgrenze**

Bei einem Wohnungsbauvorhaben das eine Gesamtgeschossfläche für Wohnen von 500m^2 GF nicht überschreitet ist die SoBoN-Richtlinie nicht anzuwenden.
Hier ist davon auszugehen, dass die Angemessenheit der Maßnahme nicht vorliegt.
Eine Baumaßnahme in dieser Größenordnung verursacht in der Regel einen recht geringfügigen Umfang an infrastrukturellen Kosten und Lasten bei der Stadt (z.B. 1 Kindergartenplatz), der über die bestehenden Einrichtungen abgedeckt wird.
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass neben der geringen Anzahl von geförderten Wohnungen fördermitteltechnische Anforderungen wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltung gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.
Beispielrechnung: Gesamt-GF = $500\text{m}^2 : 91\text{ WE} = 5\text{ WE}$, davon 30% = 1,5 WE

IX. **Ermittlung Anfangs- und Endwerte, infrastrukturelle Kosten der Planung**

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten, die in der Zusammenarbeit mit dem städtischen Amt für Liegenschaften (Abt. 24) bewertet werden.

Das bestehende und das künftige Baurecht wird in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt (Abt. 34) ermittelt.

Für die Ermittlung der infrastrukturellen Kosten sind standardisierte Herstellungskosten für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre wie Kindertageseinrichtungen, Grundschule oder für Frei- und Grünflächen entsprechend vergleichbarer Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet heranzuziehen.

Dabei ist auf die Aktualität der Zahlenwerte wie auch die Anzahl der Kinder angemessen abzustellen.

X. **Geförderter Wohnungsbau**

Bindung, Laufzeiten, Miethöhen bei Sozialwohnungen (EOF-Wohnung)

Der soziale Bindungsvertrag für eine Wohnung im geförderten Wohnungsbau wird mit einem Vermerk im Grundbuch erfasst. Damit ist sichergestellt, dass unberechtigte Vermietung bzw. Verkauf unterbunden wird.

Der Bindungszeitraum für Sozialwohnungen und geförderte Wohnungen beträgt 40 Jahre.

Für die Festlegung der Miethöhe wird die Bewilligungsmiete, die derzeit 7.-€ / m² Wohnfläche beträgt und sich kontinuierlich anpasst, zu Grunde gelegt.

Die Höhe der Miete wirkt sich auf die Berechnung der Lasten für den Planungsbegünstigten aus.

Während dieser Zeit kann die Wohnung nur an Berechtigte vermietet bzw. verkauft werden. Nach Ende der Laufzeit entfallen die Mietpreisbindungen, Mietpreissteigerungen sind entsprechend dem geltenden Mietrecht möglich.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt bei Sozialwohnungen über das Benennungsverfahren (Bauordnungsamt, Amt für Sozialwohnungen, Abt. 34)

Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau (SoBoN-Wohnung)

Für das Modell SoBoN Wohnung wird eine Erhöhung der Einkommensgrenzen gegenüber den Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetz (BayWoFG) um 30% veranschlagt . Damit können auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, die über den Einkommensgrenze nach WFB 2012 liegen gefördert werden.

Für Kinder, Schwerbehinderte und junge Ehepaare werden entsprechend des BayWoFG jeweils Freibeträge vorgesehen.

Die Obergrenzen werden zusätzlich entsprechend der allgemeinen Preissteigerung indiziert.

Die Einkommensgrenzen beziehen sich nach BayWoFG auf das „bereinigte Bruttoeinkommen“,die Bereinigung erfolgt nach §2 DVWoR.

Das Gesamt-Bruttoeinkommen liegt deutlich darüber, z.B. ein 4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern und einem Brutto-Einkommen von ca. 78.000 EUR hat ein „bereinigtes Bruttoeinkommen“ 57.200 EUR und qualifiziert sich daher für den Kauf einer „SoBoN“ - Eigentumswohnung

Vergleichstabelle bereinigtes Bruttojahreseinkommen

| „Bereinigtes Bruttoeinkommen“ | Förderobergrenze §11 BayWoFG | Obergrenze Sobon Miete | Obergrenze Sobon Kauf |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 Person | 19.000 EUR | 21.850 EUR | 24.700 EUR |
| 2 Personen | 29.000 EUR | 33.350 EUR | 37.700 EUR |
| 3 Personen | 35.500 EUR | 40.825 EUR | 46.150 EUR |
| 4 Personen | 42.000 EUR | 48.300 EUR | 54.600 EUR |
| 5 Personen | 48.500 EUR | 55.775 EUR | 63.050 EUR |
| Je weitere Person | 6.500 EUR | 7.475 EUR | 8.450 EUR |
| zusätzlich je Kind | 1.000 EUR | 1.150 EUR | 1.300 EUR |
| Freibetrag Schwerbehindert | 4.000 EUR | 4.600 EUR | 5.200 EUR |
| Freibetrag junges Ehepaar | 5.000 EUR | 5.750 EUR | 6.500 EUR |

Als Kaufpreis wird derzeit für den Neubau 3.000 EUR/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.