

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: 2016/1724-04
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND BAURECHT		Datum: 09.12.2016
		Vorlagenersteller: Grünmüller, Martin
Baulandpolitische Grundsätze: Beschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	31.01.2017	Gemeinderat / Stiftungsrat
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Baulandpolitischen Grundsätze gemäß Anlage „baulandpolitische Grundsätze“ Stand 19.12.2016 werden beschlossen.

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

Die Nachfrage nach Wohnungen in Radolfzell ist ungebrochen - der Wohnungsbau boomt. Vor allem sozial schwächere Gruppen können ihren Wohnungsbedarf jedoch kaum am freien Wohnungsmarkt decken.

Die Chance zur Aktivierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale durch Änderung des Baurechts nutzen derzeit in Radolfzell mehrere Investoren. Zur Vereinfachung und Vereinheitlichung der Verhandlungen mit den Bauträgern ergibt sich die Forderung nach politisch festgelegten Grundsätzen im Bereich geförderter/preisgedämpfter Wohnungsbau.

Diese Thematik stellte sich die letzten Wochen als Kernelement der von der Verwaltung erarbeiteten „Baulandpolitischen Grundsätze für Planungsinteressenten“ heraus. Entwickelt wurden diese als Maßnahme der Haushaltskonsolidierung. Der Gemeinderat beschloss am 10.11.15 die weitere Verfolgung des „Konzepts für städtebauliche Verträge bei Projektentwicklung“ zur Weitergabe städtischer Aufwendungen und Infrastrukturkosten.

Die Dringlichkeit der Grundsätze zum geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau wurde durch den Antrag der Freien Wähler zum Bau von 20 Sozialwohnungen am 14.06.16 erneut bestärkt.

Der Entwurf des Handlungskonzeptes wurde am 26.07.2016 in den Gemeinderat eingebracht. Die Fraktionen wurden um interne Beratung und Rückmeldung gebeten. Es gab keine Rückmeldungen, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass Konsens über die vorgelegten Inhalte besteht.

Beschluss des PUT am 30.11.16

Unter den folgenden Maßgaben:

- Prüfung der energetischen Optionen am Beispiel der Stadt Freiburg,
- Prüfung einer möglichen Überlassung auf Erbpachtbasis und
- der Zusage, dass über das Thema in einem Jahr dem Ausschuss erneut berichtet wird wurden die baulandpolitischen Grundsätze vom Ausschuss zustimmend vorberaten.

Zielsetzung:

Die Verwaltung sichert 30 % geförderten/preisgedämpften/alternativen Wohnungsbau bei kommenden Bauprojekten, sofern neues Planungsrecht erforderlich ist oder städtische Grundstücke verkauft werden. Dem erhöhten Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen

im niedrigen Preissegment wird damit entsprochen.

Die Maßnahme der Haushaltskonsolidierung wird umgesetzt. Je nach Umfang werden jährliche Mehreinnahmen i.H.v. ca. 10.000 – 30.000 € erzielt.

Das Ziel des Konzepts ist es, vom Gemeinderat beschlossene städtische Grundsätze mit einer klaren Struktur als transparente Verhandlungsgrundlage gegenüber Bauinvestoren und Privatpersonen sicherzustellen. Neben der Regelung größerer Vorhaben z.B. im Konversionsbereich geht es auch darum, eine Geschäftsgrundlage für Wünsche von Nachverdichtung im Bereich bestehender Bebauungspläne von Privatpersonen zu haben.

Wesentlicher Inhalt:

Von der Verwaltung wurden die Regelungen der Stadt Freiburg bezüglich der energetischen Anforderungen und die Erweiterung des Anwendungsbereiches bei Erbpachtvergabe geprüft.

Prüfungsergebnis energetische Optionen Stadt Freiburg

Neubauten sollen in Freiburg energieeffizienter werden, als es die bundesweit geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/16 verlangt.

Die aktuell geltenden energetischen Gebäudestandards für Freiburg, Freiburger Effizienzhaus 55 (Wohnen) und Freiburger Effizienzhaus 70 (Büro) werden für Neubauten, die ganz oder in Teilen dem Wohnen oder einer büroähnlichen Nutzung dienen, im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Bei größeren Bauvorhaben ist die Freiburger Regelung analog der aktuell vorgeschlagenen für Radolfzell. Die Pflicht einer Lebenszykluskostenanalyse und die Umsetzung der Variante mit den niedrigsten Co2-Emissionen implizieren den energetisch höchsten Standard und stellen sogar höhere Anforderungen an die Planungsbegünstigten.

Die Freiburger Regelung fordert dass bei größeren Bauvorhaben ein Energiekonzept vorzulegen ist, das verschiedene Varianten zur Energieversorgung untersucht. Die Variante mit den niedrigsten CO2-Emissionen ist umzusetzen, sofern sie max. 10 % teurer als die definierte Basisvariante ist. Dabei ist generell auch ein Anschluss an vorhandene Wärmenetze bzw. Versorgungsanlagen bzw. eine in Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand gemeinschaftliche Lösung zu prüfen.

Bei kleineren Bauvorhaben, also in den meisten Fällen dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, raten wir von einer weiteren Verschärfung der EnEV wie in Freiburg ausdrücklich ab. Eine kürzlich durchgeführte Untersuchung des Bauministeriums zeigt, dass eine weitere Verschärfung mit hoher Wahrscheinlichkeit Bauvorhaben in die Unwirtschaftlichkeit drückt. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust ihre Steuerungsfunktion verloren haben und von der eigentlichen Leitwährung für nachhaltiges Bauen - Bauvorhaben mit den geringsten Co2-Emissionen – abgelöst wird. Dieser Entwicklung tragen wir bei größeren Bauvorhaben bereits Rechnung. Bei kleineren Bauvorhaben können wir aus den o.g. Gründen eine Verschärfung der EnEV nicht befürworten.

Die Freiburger Vorgaben regeln, dass sämtliche Bauvorhaben auf Anwendbarkeit von Photovoltaik zu prüfen sind. Bei einer gegebenen Wirtschaftlichkeit muss diese Form der Energieerzeugung umgesetzt werden. Bauvorhaben müssten so geplant werden, dass PV- oder solarthermische Anlagen jederzeit problemlos nachgerüstet werden können. In Freiburg gilt diese Regelung für alle Bauvorhaben unabhängig von der Größe.

Die Verwaltung kann so eine Regelung, insbesondere die über den aktuellen Anwendungsbereich der baulandpolitischen Grundsätze hinausgeht, also für Bauvorhaben unter 400 qm Geschoßfläche und bis zu 3 Wohneinheiten, nicht empfehlen. Allenfalls wäre

das für größere Bauvorhaben sinnvoll. Hier wird aber im Rahmen der geforderten Varianten zur Energieversorgung falls sinnvoll sowieso projektbezogen Photovoltaik thematisiert.

Sollte sich herausstellen, dass es erweiterten Regelungsbedarf gibt, kann im Zuge der Praxisüberprüfung, die ja vom Ausschuss beschlossen wurde, ggfls. nachgesteuert werden.

Prüfungsergebnis Erbpacht

Da Erbpacht einem Verkauf hinsichtlich der Pflichten und Rechte gleichsteht, wird die Vergabe von Erbbaugrundstücken aufgenommen. Die entsprechende Regelung wird unter „I.Allgemeines a. Anwendungsbereich“ aufgeführt. Dies hätte in der Vergangenheit meist Projekte im Seeuferbereich betroffen.

Berechnung Stundensätze

Die Stundensätze der Verwaltungskosten wurden nach dem Beschluss im PUT am 30.11.16 nach den „Kosten eines Arbeitsplatzes (2016/2017)“, KGSt-Bericht Nr. 7/2016, berechnet und im aktuellen Entwurf angepasst.

Geförderter/preisgedämpfter Wohnungsbau

Sofern durch einen Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen von über 400 m² und mehr als drei Wohneinheiten entsteht, sind vom Investor 30 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm herzustellen.

Die Stadt kann für bis zu 10 % der maßgeblichen Geschoßfläche preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Anfangsmiete von 8,00 € zulassen. Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt ausschließlich an Haushalte, die max. 25 % über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen.

Statt geförderten oder sonst preisgedämpften Wohnungsbaus kann die Stadt im Einzelfall und ohne jede Rechtsbindung auch zulassen, dass sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Durchführung und Sicherung besonderer Wohnkonzepte (wie bspw. sozialer, integrativer oder inklusiver Wohnprojekte) verpflichtet, wenn

- a) hierfür besonderer Bedarf besteht,
- b) diese Maßnahmen für Stadt und Allgemeinheit mindestens gleichwertig sind,
- c) dem Vorhabenträger hieraus keine besonderen Kostenvorteile gegenüber der Wohnbauförderung entstehen und
- d) der Vorhabenträger mindestens gegenüber der Wohnbauförderung gleichwertige Sicherheiten leistet.

Diverse Ausnahmen und Alternativen (Abtretung von Grundstücken, finanzieller Ausgleich...) ermöglichen hier den notwendigen Spielraum.

Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig.

In Stufe 1 erkennt der Planungsbegünstigte die baulandpolitischen Grundsätze mit Kostenübernahme vertraglich an. Der Anfangswert und voraussichtliche Endwert des Grundstücks werden durch den Gutachterausschuss Radolfzell bestimmt. Die Spanne der Bodenwertsteigerung dient als Richtschnur für die Übernahme der anerkekbaren Kosten. Es wird angestrebt, dass 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Vorhabenträger verbleibt.

In Stufe 2 (vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) schließt die Stadt mit dem Planungsbegünstigten einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab. Im Falle eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre dies der ohnehin notwendige Durchführungsvertrag. In diesem werden die Inhalte der baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt. Gegebenenfalls erfolgt die Anpassung des Bodenendwertes, sofern sich Art und wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung im Planungsprozess geändert haben.

Infrastruktur und Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens

Es ist möglich Infrastrukturbeiträge von zusätzlich erforderlichen Kindertagesstätten- und Kindergartenplätzen oder kommunalen Einrichtungen auf Investoren umzulegen. Dazu bedarf es eines zusätzlichen, gesondert zu beschließenden Konzeptes. In dem Konzept muss als Grundlage der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf nachvollziehbar und in einen bestimmten zeitlichen Zusammenhang gesetzt werden.

Übernahme von Planungskosten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle nicht-hoheitlichen verwaltungsinternen Kosten inkl. erforderlicher Gutachten und Rechtsberatung.

Welche Verfahrensschritte von dem vom Planungsinteressenten beauftragten Planungsbüro oder von der Stadt umzusetzen sind, ist im Anhang übersichtlich dargestellt. Außerdem wird zwischen hoheitlichen (unentgeltlich) und anderen Aufgaben der Stadt unterschieden. Die Verwaltungskosten der anderen städtischen Aufgaben werden dem Planungsinteressenten in Rechnung gestellt.

Weitere geregelte Thematiken sind:

- Energetischen Anforderungen
- Schlüsselgrundstücke
- Grünflächen
- Erschließung
- Ausgleichsflächen und –maßnahmen
- Gestaltqualität

Alternativen:

1. Es erfolgt eine Umsetzung von Teilen des Konzeptes.
2. Der Entwurf wird verworfen und nicht weiter verfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Ausgaben:	einmalige Kosten:	Mittel stehen bereits zur Verfügung
	zusätzliche Folgekosten:	Nach 20 Jahren geht der Unterhalt der Ausgleichsmaßnahmen in die Hände der Stadt über.
	Personalkosten:	Zur Bearbeitung der Verträge und der Kontrolle der Vertragsgegenstände werden weiterhin Personalkosten anfallen.
Einnahmen:	laufende jährliche Einnahmen	je nach Vorhaben 10.000 – 30.000 €

Weiteres Vorgehen:

Anwendung bei der Projektentwicklung, Verkauf von städtischen Grundstücken und bei Vergabe von städtischen Grundstücken in Erbpacht.

Anlagen: Baulandpolitische Grundsätze Stand 19. Dezember 2016

Baulandpolitische Grundsätze für Planungsinteressenten

Inhaltsübersicht

I. Allgemeines

- a. Anwendungsbereich
- b. Ziel
- c. Angemessenheit
- d. Zielkonflikte
- e. Vertragliche Ausgestaltung
- f. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

II. Übernahme von Planungskosten

III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens

- a. Erschließungsanlagen
- b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- c. Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen
- d. Grünflächen

IV. Besondere Anforderungen

- a. Geförderter/preisgedämpfter Wohnungsbau
- b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen
- c. Energetische Anforderungen
- d. Schlüsselgrundstücke
- e. Gestaltqualität

Anhang

I. Allgemeines

a. Anwendungsbereich

Die Stadt Radolfzell gibt sich die nachfolgenden Regeln für den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie binden die Verwaltung beim Abschluss solcher Verträge und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat zu beachten.

Die nachfolgend aufgeführten Grundsätze stellen gleichzeitig den Mindestinhalt beim Verkauf städtischer Grundstücke und Vergabe in Erbbau dar. Planungsbegünstigte steht in diesem Fall für Käufer bzw. Erbbaunehmer.

b. Ziel

Ziel dieser Grundsätze ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Diese soll unabhängig vom Volumen des Bauvorhabens sein; das Konzept dient somit als Richtlinie zum Umgang sowohl mit Privatpersonen als auch mit Bauinvestoren.

Außerdem erlangt der Vorhabenträger/Planungsinteressent Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

Zugleich entspricht die Stadt damit ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Sinne der Herstellung und Sicherung gerade preisgünstigen Wohnraums für besonders bedürftige Bevölkerungskreise.

c. Angemessenheit

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB. Dazu soll den Planungsbegünstigten nach Abzug der Kosten nach Ziff. II. und III. mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffern II. und III.) sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

d. Zielkonflikte

Bei Zielkonflikten innerhalb der nachfolgenden Grundsätze (II.-IV.) kann von einzelnen Grundsätzen auch abgewichen werden.

e. Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig:

Stufe 1 Städtebaulicher Vertrag: Grundvereinbarung und Kostenübernahme

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Bereits in der Grundvereinbarung (Stufe 1) wird der Anfangswert nach geltendem Planungsrecht (Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) verbindlich festgelegt, ebenso vorbehaltlich späterer Änderungen der Ermittlungsgrundlagen auch schon der voraussichtliche Endwert.

Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Stadt Radolfzell zu übernehmen (nachfolgend Ziffer II).

Stufe 2 Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen/Durchführungsvertrag

Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplans schließen die Stadt und der Planbegünstigte 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.

Das Wertgutachten des Endwertes ist, sofern sich Art und wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung, seit der Festlegung in Stufe 1 geändert haben, fortzuschreiben.

Die Bodenwertsteigerung wird vom Gutachterausschuss Radolfzell bestimmt. Diese Gutachtenkosten gehen zu Lasten der Stadt Radolfzell.

f. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind ggf. auf Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (Bürgschaft, dingliche Sicherung, ...) zu sichern.

II. Übernahme von Planungskosten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung für hiermit beauftragte Dritte und nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten und Rechtsberatung. Dazu ist möglichst frühzeitig, insbesondere bevor die Stadt kostenauslösende Maßnahmen ergreift, mit den Planungsbegünstigten ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen. Ob die Stadt oder der Planungsbegünstigte von Dritten zu erbringende Planungsleistungen beauftragt, entscheidet die Stadt im Einzelfall.

Hoheitliche Leistungen sind der Transparenz halber im Anhang mit „H“ gekennzeichnet. Leistungen nach § 19 „Leistungsbild Bebauungsplan“ i. V. m. Anlage 3 HOAI 2013 werden gemäß der Honorartafel § 21 I HOAI 2013 „Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen“ berechnet. Hierbei ist jeweils von einer Mischkalkulation mit Mittelsatz der Honorarzone II auszugehen.

Fläche des Plangebietes	Honorarzone II Mittelsatz
≤ 0,5 ha	6.586 €
≤ 1 ha	10.862 €
≤ 2 ha	17.903 €
≤ 3 ha	23.967 €

Die nach der HOAI abgerechneten Verfahrensbestandteile sind in der Tabelle im Anhang mit „P“ gekennzeichnet.

Im Übrigen werden Leistungen der Verwaltung nach den aktuell gültigen **Stundensätzen** auf der Grundlage der Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGSt berechnet.

Diese betragen bei Verabschiedung dieses Konzepts (KGSt-Bericht Nr. 7/2016) durchschnittlich

- *EBM, Stellv. Dezernenten, Fachbereichs- und Abteilungsleitungen* 80 €
- *Ingenieure, Architekten, Sachbearbeiter (geh. Dienst)* 55 €
- *Sachbearbeiter (Angestellt), Praktikanten, Auszubildende* 48 €

Die verwaltungsinternen Kosten sind in der Tabelle im Anhang mit „S“ gekennzeichnet.

III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens

a. Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die erforderlichen Erschließungsflächen und tragen die Kosten für die Erschließung oder ihre Ertüchtigung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen und Nutzungen (Erschließungsstraßen, Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Erschließungsanlagen können Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung oder einer Ablösevereinbarung sein. Dienen die Erschließungsanlagen oder ihre Ertüchtigung auch anderen Zwecken, so übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten anteilig.

b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre, wenn nicht der Planungsbegünstigte eine geringere Pflegezeit als naturschutzfachlich ausreichend nachweist. Für die anschließende Zeit sind jeweils Mittel im städtischen Haushalt vorzusehen. Soweit mit den Verpflichtungen aus dieser Bestimmung (lit. b.) der Stadt eigener Aufwand nicht entsteht, entfällt auch ein Kostenersatz aus der 2013 in Kraft getretenen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Ausgleichsmaßnahmen). In entsprechender Anwendung dieser Bestimmung überlassen die Planungsbegünstigten Grundstücke und tragen die Kosten auch für naturschutzrechtlich sonst gebotenen Ausgleich (Natura 2000, FFH, Vogelschutz, Artenschutz, Baumschutz).

c. Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Stadt entweder die Herstellungskosten der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U3), Schulen oder anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern. Ob als Voraussetzung oder infolge 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 wird der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne

nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet. In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

d. Grünflächen

Die Planungsbegünstigten tragen – ggf. anteilig – die Kosten der Herstellung der für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Grünflächen einschließlich Grunderwerb und überlassen diese Grünflächen unentgeltlich der Stadt.

IV. Besondere Anforderungen

a. Geförderter/preisgedämpfter Wohnungsbau

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 400 m² Geschossfläche i.S.d. § 16 Abs. 2 Z. 2 oder mehr als drei Wohneinheiten neu entsteht, haben die Planungsbegünstigten innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf 30 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und bei Inanspruchnahme der Förderung entsprechend den Förderbedingungen, sonst wie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau, zu sichern.

Die Stadt kann für bis zu 10 % der maßgeblichen Geschoßfläche zulassen, dass statt geförderten Wohnungsbaus flächengleich preisgedämpfter Mietwohnungsbau entsteht. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau setzt voraus, dass

- (1.) für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,00 € gilt,
- (2.) die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte erfolgt, die max. (25 %) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, und
- (3.) die Voraussetzungen angemessen (Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen) gesichert sind.

Die Miete von 8,00 €/m² kann – ggf. – entsprechend der sich aus der Erhebung/Fortschreibung des *Radolfzeller Mietspiegels* (Basis Mietspiegel 2016) ergebenden durchschnittlichen Veränderung angepasst werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken in einer Entfernung bis zu max. 300 m vom Vorhabengrundstück an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Besondere städtebauliche Gründe sind, dass die Mietpreisbindung am Alternativstandort 25 Jahre beträgt und soziale Stabilität am Alternativstandort gegeben ist (Anteil Haushalte mit Anspruch auf

Wohnberechtigungsschein ist unter Berücksichtigung der Planung < 50 %, Bezugsebene ist der statistisch festgelegte Baublock).

Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Stadt das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 20 % der betroffenen Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten. Ist die Umsetzung auf dem Grundstück nicht zumutbar, kann die Herstellungspflicht durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 20 % des Verkaufspreises für die sonst für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau genutzte Fläche an die Stadt abgelöst werden. Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält oder die neu geschaffene Wohngeschossfläche weniger als 400 m² beträgt oder weniger als vier Wohneinheiten. Die Stadt kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit Ausnahmen zulassen, insbesondere bestimmen, dass der Planungsbegünstigte statt geförderten Wohnungsbau auf den entsprechenden Flächen zusätzlich preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30 % des dann aktuellen Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss der Stadt auf Kosten des Planungsbegünstigten.

Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird, soweit dadurch Wohnflächen entfallen.

Statt der Förderung geförderten oder sonst preisgedämpften Wohnungsbaus kann die Stadt ausnahmsweise auch zulassen, dass sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Durchführung und Sicherung besonderer Wohnkonzepte (wie bspw. sozialer, integrativer oder inklusiver Wohnprojekte) verpflichtet, wenn

- a) hierfür am vorgesehenen Standort ein besonderer Bedarf besteht,
- b) diese Maßnahmen für Stadt und Allgemeinheit auch vor dem Hintergrund dringenden Wohnraumbedarfs mindestens gleichwertig sind,
- c) dem Vorhabenträger hieraus keine besonderen Kostenvorteile gegenüber der Wohnbauförderung entstehen und
- d) der Vorhabenträger mindestens gegenüber der Wohnbauförderung gleichwertige, insbesondere ebenso langfristige Sicherheiten leistet.

b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen legt die Stadt den Mindestanteil für Wohnen sowie das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe einzelfallbezogen fest.

c. Energetische Anforderungen

Bei sämtlichen Bauvorhaben mit mehr als 400 m² Geschossfläche oder mehr als drei Wohneinheiten 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. Inwieweit jährliche Mehrkosten dieser Variante als für den Begünstigten zumutbar gelten, wird einzelfallbezogen ermittelt und festgelegt.

Planungsbegünstigte können zur Erstellung des Energiekonzeptes Fördermittel beantragen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

d. Schlüsselgrundstücke

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte, im Stadtteil erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder soziale Infrastrukturen zu reservieren.

e. Gestaltqualität

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität sind Qualifizierungsverfahren gefordert. D.h. je nach Situation ist die städtebauliche Qualität über Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Radolfzell sicherzustellen.

ANHANG

S = Stadt, Verwaltungsinterne Kosten

H = Hoheitliche Aufgaben der Stadtverwaltung

P = Planung nach HOAI, von Planungsbüros zu erbringen

I. Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 / § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB), Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
1. Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials	
2. Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte	
3. Ortsbesichtigungen	
4. Festlegen ergänzender Fachleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer fachlich Beteiligter, soweit notwendig	
5. Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge	P
6. Mitwirken beim Festlegen von Zielen und Zwecken der Planung	
7. Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs	
8. Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung	
9. Berücksichtigen von Fachplanungen	
10. Abstimmen des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen in der vorgeschriebenen Fassung mit der Gemeinde	
11. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat	
12. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates	S
13. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat	H
14. evtl. Ergänzen des Vorentwurfs und der Begründung gemäß Beschluss	P
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
1. Bekanntmachen des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses und der Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt	H
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet	S
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen	H
4. Mitwirken an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Erörterung der Planung; Protokoll des Erörterungstermins	P

III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Erstellen eines Anschreibens und Versand an die Behörden
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind;
insbesondere Durchführen des Scoping, schriftlich oder im Rahmen eines Scoping-Termins
5. Mitwirken an der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden

IV. Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Auslegungsbeschluss

1. Erarbeiten des Entwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs
2. Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligungen
3. Abstimmen des Entwurfs mit der Gemeinde
4. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat
5. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates
6. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat
7. evtl. Ergänzen des Entwurfs und der Begründung gemäß Beschluss

V. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1. Bekanntmachen des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der Öffentlichkeitsbeteiligung

VI. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1. Benachrichtigen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
5. Mitwirken an der Abstimmung mit den Nachbargemeinden

H
S
H
P
P
S
H
P
H
S
H
P
H
S
H
P

VII. Plan zur Beschlussfassung und Satzungsbeschluss

1. Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss durch die Gemeinde
2. Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen, insbesondere Erstellen der Abwägungsvorschläge
3. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat
4. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates
5. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat

VIII. Ausfertigung und Bekanntmachung

1. Erstellen des Planes
in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung
2. Mitteilen des Ergebnisses zur Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Abwägungsergebnis)
3. Ausfertigen der Satzung
4. in den Fällen des § 10 Abs. 2 BauGB
Anschreiben an das Regierungspräsidium Freiburg mit Genehmigungsantrag
5. nach Genehmigung des Regierungspräsidiums bzw. in den übrigen Fällen
Bekanntmachen im Amtsblatt
6. Aktualisierung GIS

P
S
H
P
S
H
S

Gutachterkosten sind nicht Bestandteil der Tabelle und separat zu betrachten.