

Kooperatives Baulandmodell für bezahlbaren Wohnraum

Verfahrensrechtliche Ausführungsbestimmungen

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.07.2017 einen Grundsatzbeschluss für ein kooperatives Baulandmodell zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraums beschlossen. Zur Ausführung dieses Grundsatzbeschlusses und zur Verfahrensabwicklung hat der Gemeinderat nachfolgende Verfahrensgrundsätze beschlossen. Sie dienen dazu, der Verwaltung eine Richtschnur für die Abwicklung der Bauleitplanverfahren, die unter den Grundsatzbeschluss fallen, an die Hand zu geben. Darüber hinaus sollen sie für die betroffenen Grundstückseigentümer ebenfalls eine Richtschnur des gemeindlichen Handelns geben.

I. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im **gesamten Gemeindegebiet**. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen **Außenbereich**, bei **Nachverdichtungen** im Plan- und/oder Innenbereich, soweit eine **wesentliche Baurechtserhöhung** stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten Ziffer 2).
2. Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine **Geschossfläche für Wohnraum von mehr als insgesamt 500 m² entsteht (Bagatellgrenze)**. In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 50% der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt.
3. Maßgeblich für Planinhalte und Vertragsgestaltung sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets.

II. Leistungsverpflichtete

1. Als **Planungsbegünstigter** im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der **Grundstückseigentümer**, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
2. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.
3. Der Markt Murnau wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen.

III. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

Der Planungsbegünstigte soll bezogen auf seinen Grundstücksanteil die ursächlichen Kosten und Aufwendungen der Planung tragen. Dies bezieht sich auf die Planungs-, Gutachten- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die Erschließung einschließlich etwaiger unentgeltlicher Grundabtretungen für öffentliche Bedarfseinrichtungen (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.). Weitere Folgekosten, insbesondere für soziale Infrastrukturmaßnahmen, sollen ebenfalls dem Planungsbegünstigten auferlegt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Zur Umsetzung vorstehender Verpflichtungen wird der Markt städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten schließen.

IV. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Der Grundsatzbeschluss vom 20.07.2017 hat insbesondere das Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere kommen hier **Fördermodelle** nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Betracht, wie z.B. die einkommensorientierte Förderung (EOF) die aufwendungsorientierte Förderung (AOF) oder sonstige Fördermodelle.

Der Markt orientiert sich bei der Umsetzung dabei an den Einkommensgrenzen des BayWoFG.

30 % der entstehenden Geschossflächen für Wohnnutzung sollen für geförderten Wohnraum zur Verfügung stehen. Angestrebt wird aber eine Durchmischung zwischen gefördertem Miet- und Eigentumswohnungsbau.

V. Zwischenerwerb

Neben vertraglichen Bindungen zur Umsetzung sozialgerechter Wohnraumförderung kann im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen auch ein **Erwerb von 50 %** der zu überplanenden Grundstücke durch den Markt Murnau erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird der Markt Murnau dann sozialgebundenen Wohnraum selbst oder durch Dritte errichten. Darüber hinaus strebt der Markt an, die **Ausübung von Vorkaufsrechten** und den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen vermehrt Flächen zu erwerben, die für eine soziale Wohnraumförderung einschließlich Familienförderung, Einheimischenförderung) zur Verfügung gestellt werden können.

VI. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der **Bauleitpläne** voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

VII. Umfang der Leistungspflichten

Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem **Grundsatz der Angemessenheit** Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung ihrer individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung (gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwert).

VIII. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht ein **städtebaulicher Grundvertrag**, in dem neben einer Kostenübernahme für Planungs- und Entwicklungskosten eine Zustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses mit verfahrensrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Schaffung geförderten Wohnraums erfolgt. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.
2. In der Regel wird vor dem Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB ein weiterer **städtebaulicher Rahmenvertrag** geschlossen, in dem Einzelheiten zur Wohnungsbindung, zur Erschließung und zu weiteren städtebaulichen Aspekten erfolgt. Je nach Verfahrensstand können in diesem Vertrag bereits ein Erschließungsvertrag und die verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung etc. integriert werden.
3. Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden notwendige weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Rahmenvertrages (**Ausführungsvereinbarungen**) geschlossen. In dieser dritten Stufe können der Erschließungsvertrag und Ausführungsverträge zur Wohnungsbindung, zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen abgeschlossen werden.