

Wohnbaulandmodell Erfurt:

Richtlinie

Vorlage für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt

Projektnummer: 2018004

Bonn: 15.03.2019

1. Änderung: 16.08.2022

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Collin Beyer

Inhalt

Präambel: Hintergrund und Zielsetzung eines Wohnbaulandmodells für Erfurt und weitere Entwicklungen	- 1 -
1. Vorhaben und Wohnlagen im Sinne des Erfurter Wohnbaulandmodells	- 2 -
2. Bestimmungen des Erfurter Wohnbaulandmodells	- 4 -
2.1 Quotierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.....	- 4 -
2.1.1 Regelfall - Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit ISSP-Förderung.....	- 4 -
2.1.2 Ausnahmeregelung – Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ohne ISSP-Förderung	- 4 -
2.2 Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur	- 5 -
2.3 Weitere Kosten der wohnbaulichen Entwicklung	- 5 -
3. Prüfung der Angemessenheit	- 6 -
3.1 Das Prinzip der Angemessenheitsprüfung	- 6 -
3.2 Festlegung der Angemessenheitsgrenze	- 6 -
3.3 Verfahren bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze	- 6 -
4. Gliederung des Verfahrensablaufs	- 7 -

Präambel: Hintergrund und Zielsetzung eines Wohnbaulandmodells für Erfurt und weitere Entwicklungen

Das Wachstum der Landeshauptstadt Erfurt führt zu einer Verknappung und damit auch zu einer Verteuerung von Wohnraum in Erfurt. Gleichzeitig sind die Miet- und Kaufpreise für neu errichtete Wohnungen für einen erheblichen Teil der Erfurter Haushalte nur noch schwer oder gar nicht mehr finanzierbar.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen beschloss der Erfurter Stadtrat am 18.10.2017 die Entwicklung eines Erfurter Wohnbaulandmodells. Durch diesen Beschluss (DS 1308/17) wurde die Stadtverwaltung beauftragt, ein Baulandmodell zu entwickeln, das seinen Schwerpunkt auf der Neuerstellung mietpreisgebundenen Wohnraums und somit auch der sozialen Durchmischung von Neubauvorhaben legt. Dies geht mit einer vermehrten Inanspruchnahme der Fördermöglichkeiten für den Bau mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen des Freistaates Thüringen einher (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP).

Der Beschluss des Stadtrats bezieht sich ausschließlich auf Neubau- und Umnutzungsvorhaben im Geschosswohnungsbau, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden wird. In diesen Fällen können Anforderungen an das Wohnungsbauvorhaben über städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge (§§ 11 und 12 BauGB) mit den Vorhabenträgern vereinbart und gesichert werden. Eine Prozessbeschreibung, methodische Erläuterungen und Begründungen der Richtlinieninhalte sind in einem separaten Dokument zusammengestellt, die als Anlage dieser Richtlinie beiliegt.

Die Landeshauptstadt Erfurt setzt damit ein Verfahren um, das seit 1994 in ähnlicher Weise in München eingeführt und in der Folgezeit von immer mehr deutschen Städten adaptiert wurde.

Damit verbindet sich auch die Vorstellung, die in Art 14 des Grundgesetzes verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums in einem besonders relevanten Bereich, nämlich dem der Bodennutzung und Stadtentwicklung, zu konkretisieren.

Daraus abgeleitet besteht die Aufgabe der Bauleitplanung unter anderem darin (§ 1 Abs. 5 BauGB) "eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung" zu gewährleisten. § 6 Nr.1 BauGB präzisiert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere "(...) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (...)" zu berücksichtigen sind.

Es geht darum, sogenannte leistungslose Gewinne, die letztlich aus den privaten und öffentlichen Investitionen (z. B. Arbeitsplätze in der Nachbarschaft, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV- Haltestellen) im Umfeld eines Planvorhabens entstehen, zumindest teilweise wieder für die Allgemeinheit nutzbar zu machen. In der Landeshauptstadt Erfurt soll dies insbe-

sondere durch eine Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen und durch eine optionale Beteiligung bei der Schaffung von Kindertagesbetreuungsplätzen erfolgen. Das Erfurter Wohnbaulandmodell ist am 22.05.2019 vom Stadtrat im Entwurf bestätigt worden (DS 0346/19). Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die darin beschlossenen Regelungen ab sofort bei allen unter das Wohnbaulandmodell fallenden Bauvorhaben anzuwenden. Für das auf eine Förderung beruhende Erfurter Wohnbaulandmodell standen zum Zeitpunkt des o. g. Beschlusses im ausreichenden Umfang Mittel aus dem Innenstadt-Stabilisierungsprogramm (ISSP) des Freistaates Thüringen zur Verfügung. Seit August 2020 ist bekannt, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem ISSP-Programm des Freistaates Thüringen aufgrund der hohen Inanspruchnahme der Fördermittel ausgeschöpft bzw. überzeichnet sind. Folglich hat der Erfurter Stadtrat den Beschluss zur Anpassung des Erfurter Wohnbaulandmodells (DS 1612/20) gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Entwurf der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell an die geänderten Ausgangsbedingungen der Thüringer Wohnungsbauförderung anzupassen bzw. eine neue Regelung zur weiteren Aktivierung des sozialen Wohnungsbaus zu erarbeiten.

1. Vorhaben und Wohnlagen im Sinne des Erfurter Wohnbaulandmodells

Das Wohnbaulandmodell Erfurt gilt für alle planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau, für die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen wird und die in der Wohnlage Innenstadt und der Wohnlage Innenstadtnahe Gebiete errichtet werden. Die Richtlinie gilt für alle Vorhaben im Erfurter Stadtgebiet, für die nach dem 27.06.2018 (StR-Beschluss zur Stichtagsregelung - DS 0983/18) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Beschluss über Billigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat gefasst wird.¹ Das Wohnbaulandmodell Erfurt wird auf das gesamte im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffene Wohnbaurecht angewendet. Gegebenenfalls vor der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende und nicht ausgenutzte Baurechte haben auf die Anwendung des Wohnbaulandmodells keine Auswirkung.

Vorhaben, deren geplante Wohnfläche weniger als 3.500 m² beträgt, sind von den Regelungen zum Erfurter Wohnbaulandmodell ausgenommen (Mindestgrenze).

¹ Für planbedürftige Wohnungsbauvorhaben, die sich zum 27.06.2018 innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen Vorentwurf und Entwurf befanden, wird gemeinsam mit den Vorhabenträgern eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung für Anteil und Art des geförderten Wohnungsbaus erarbeitet. Planbedürftige Wohnungsbauvorhaben, für die der Stadtrat bis zum 27.06.2018 bereits einen Entwurf des Bebauungsplans beschlossen hat, fallen nicht mehr unter die Regelungen des Wohnbaulandmodells Erfurt.

Für die Anwendung des Wohnbaulandmodells wurden typische Wohnlagen für Erfurt gebildet (siehe Anlage zur Richtlinie Abb. 6):

- Wohnlage Innenstadt (Lagekategorie 1) - Stadtteile 01-03 (01: Altstadt, 02: Löbervorstadt, 03: Brühlervorstadt)
- Wohnlage Innenstadtnahe Gebiete (Lagekategorie 2) - Stadtteile des im ISEK 2030 (StR-Beschluss 17.10.2018) definierten vorrangigen Entwicklungsbereiches für den Wohnungsbau
- Wohnlage Sonstige Gebiete (Lagekategorie 3) - restliche Stadtteile, inklusive Ortsteilen und Großwohnsiedlungen

Das Wohnbaulandmodell Erfurt findet Anwendung für Vorhaben mit Lage in der Wohnlage Innenstadt (Lagekategorie 1) und der Wohnlage Innenstadtnahe Gebiete (Lagekategorie 2).

Für Vorhaben mit gleichzeitiger Lage in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, in denen die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren (§142 Abs.4 BauGB) durchgeführt wird, erfolgt eine Einzelfallprüfung zur Anwendung.

Das Wohnbaulandmodell Erfurt findet keine Anwendung in der Wohnlage Sonstige Gebiete (Lagekategorie 3) - restliche Stadtteile, inklusive Ortsteilen und Großwohnsiedlungen sowie in Baugebieten, die ausschließlich dem Einfamilienhausbau dienen.

Für neue Einfamilienhausgebiete gelten zukünftig die Regelungen der Eigenheimrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt.²

Für Wohnungsbauvorhaben auf städtischen Grundstücken erfolgen die Festsetzungen von städtebaulichen, sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen. Die dort vereinbarten Regelungen entsprechen mit Blick auf ihre wirtschaftliche Wirkung mindestens denen des Wohnbaulandmodells. Das genaue Verfahren und die Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzept regelt die separate Konzeptvergaberichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt.³

² Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke und Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen bzw. selbstgenutzten Wohnimmobilien – Eigenheimrichtlinie – Beschluss zur DS 0783/20 vom 11.11.2020, Bekanntmachung 15.01.2021

³ Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept vom 15.01.2021

2. Bestimmungen des Erfurter Wohnbaulandmodells

2.1 Quotierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum

2.1.1 Regelfall - Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit ISSP-Förderung

Der Vorhabenträger wird dazu verpflichtet, **max. 20%** des Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen. Die vereinbarten Leistungen der Vorhabenträger gelten weiterhin als angemessen, wenn die wirtschaftliche Gesamtbelastung aus den Verpflichtungen des Wohnbaulandmodells 25 % eines pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags nicht überschreiten (siehe Pkt.3.2).

Für diesen Wohnraum gelten die Regelungen der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) oder entsprechende Folgerichtlinien. Es steht ihm frei, auch einen höheren Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau zu errichten.

Die Mietpreisbindung folgt den Vorgaben der ISSP-Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen bzw. den entsprechenden Folgerichtlinien. Die Dauer der Belegungsbindung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wird auf 20 Jahre festgesetzt.

2.1.2 Ausnahmeregelung – Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ohne ISSP-Förderung

Der Vorhabenträger wird dazu verpflichtet einen angemessenen Anteil an Wohnraum mietpreis- und belegungsgebunden ohne die Bereitstellung von ISSP-Fördermitteln herzustellen. Die vereinbarten Leistungen der Vorhabenträger gelten weiterhin als angemessen, wenn die wirtschaftliche Gesamtbelastung aus den Verpflichtungen des Wohnbaulandmodells 25 % eines pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags nicht überschreiten (siehe Pkt.3.2), d.h. die Quote des sozialen Wohnungsbaus wird in dem betroffenen Vorhaben so weit reduziert, bis der wirtschaftliche Nachteil in seiner Höhe dem vorgesehenen Regelfall (max. 20%-Anteil geförderter Wohnungsbau mit Förderung) entspricht.

Die abweichende Regelung kommt zum Tragen, wenn, trotz nachweisbar vollständig erfolgter Fördermittelbeantragung, die Bewilligung versagt wird oder im Rahmen des Programmantrages eine Förderung des Vorhabens für das Jahr des Vorhabenbeginns ausgeschlossen wird

Für diesen Wohnraum gelten ebenfalls die Regelungen der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung

im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) oder entsprechende Folgerichtlinien.

Es steht dem Vorhabenträger frei, auch einen höheren Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau zu errichten.

Die Mietpreisbindung folgt den Vorgaben der ISSP-Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen bzw. den entsprechenden Folgerichtlinien. Die Dauer der Belegungsbindung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wird auf 20 Jahre festgesetzt.

2.2 Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die Kosten für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zu übernehmen, welche für die Deckung des Mehrbedarfs der in das Wohnungsbauvorhaben zuziehenden Bewohner erforderlich sind und nicht durch Plätze in bestehenden Einrichtungen im entsprechendem Planungsraum gemäß der mittelfristigen Bedarfsplanung Tageseinrichtungen für Kinder / Tagespflege des Jugendamtes der Stadtverwaltung Erfurt gedeckt werden kann. Die Kostenbeteiligung wird nur dann verlangt, wenn der Umfang eines Wohnungsbauvorhabens den Neubau einer kompletten Kindertagesstätte mit 60 Plätzen erforderlich macht.

2.3 Weitere Kosten der wohnbaulichen Entwicklung

Die bestehenden Regelungen zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für naturschutzrechtliche Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatz- sowie Artenschutzmaßnahmen und Erschließungskosten u. a. durch den Vorhabenträger bleiben von dem Wohnbaulandmodell unberührt (Standardleistungen). In der Angemessenheitsprüfung werden nur solche Kosten berücksichtigt, die nicht zwingende (z.B. gesetzlich bzw. satzungsmäßig vorgeschriebene) Voraussetzung für die wohnbauliche Entwicklung sind (Zusatzleistungen).

3. Prüfung der Angemessenheit

3.1 Das Prinzip der Angemessenheitsprüfung

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarte Leistungen nur in der Höhe zulässig, in der sie „(...) den gesamten Umständen nach angemessen sind“. Dies wird durch die Landeshauptstadt Erfurt für jeden städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag überprüft.

3.2 Festlegung der Angemessenheitsgrenze

Die Angemessenheitsgrenze ist die monetäre Obergrenze für alle in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen. Grundlage zur Berechnung der Angemessenheitsgrenze ist der an dem Standort des Baugebiets pauschalisiert zu erwartende Gesamtertrag eines standardisierten Wohnungsbauvorhabens. Dieser wird in einem standardisierten Berechnungsverfahren durch die Landeshauptstadt Erfurt ermittelt. Die vereinbarten Leistungen gelten als angemessen, wenn sie in der Summe 25% des errechneten Gesamtertrages nicht überschreiten.⁴

3.3 Verfahren bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze

Liegt die Summe der unter 2 beschriebenen Leistungen des Planungsbegünstigten oberhalb der Angemessenheitsgrenze, werden die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen soweit reduziert, dass die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird. Die Festlegung, welche Leistungen gegenüber den anderen priorisiert wird, erfolgt vor dem Hintergrund der standortspezifischen Anforderungen zu Beginn jedes Verfahrens (siehe Punkt 4).

⁴ Der Gesamtertrag wird als Kapitalwert aller mit der Finanzierung und Bewirtschaftung des Wohnungsbauvorhabens zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben, sowie der Wertentwicklung der Immobilie für einen Zeitraum von 20 Jahren definiert. Für die Einordnung des Wohnungsbauvorhabens gilt die in der Anlage zur Richtlinie enthaltene Lagekategorisierung.

4. Gliederung des Verfahrensablaufs

Mit der Anwendung des Wohnbaulandmodells verbinden sich verschiedene Verfahrensschritte, welche in den etablierten Ablauf der Planverfahren integriert werden.

(1) Grundzustimmungserklärung und vorläufige Angemessenheitsprüfung:

Vor dem Einleitung- und Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes (und somit bevor für ein Wohnungsbauvorhaben der städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Erfurt geschlossen wird), stimmt der Vorhabenträger ein Verfahren nach dem Wohnbaulandmodell Erfurt in einer Erklärung zu (Grundzustimmungserklärung). Im Zuge dieser Erklärung erhält der Vorhabenträger bereits erste Auskünfte zur Anwendung des Wohnbaulandmodells (vorläufige Angemessenheitsprüfung):

- Auskunft über die für dieses Vorhaben gültige Priorisierung der Bestimmungen aus dem Wohnbaulandmodell nach 3.3.
- Auskunft über die sich zum Zeitpunkt der Anfrage ergebenden Kosten aus den Bestimmungen des Wohnbaulandmodells und der Angemessenheitsgrenze für die unter 2 beschriebenen Leistungen.⁵ Die Kosten und die Angemessenheitsgrenze werden pro m² Geschossfläche Wohnen – die durch den neuen Bebauungsplan ermöglicht wird – angegeben.

(2) Antragstellung Wohnungsbaufördermittel:

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan und der vorläufigen Angemessenheitsprüfung zum Erfurter Wohnbaulandmodell stellt der Vorhabenträger beim Thüringer Landesverwaltungsamt einen Antrag auf ISSP-Förderung bzw. auf eine entsprechende Folge-Wohnungsbauförderung. Die Beantragung von Wohnungsbaufördermitteln ist jährlich, trotz bereits erfolgter Ablehnung für einzelne Förderjahre bis zum Vorhabenbeginn zu wiederholen.

(3) Verbindliche Angemessenheitsprüfung:

Im zeitlichen Zusammenhang mit den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag erfolgt die verbindliche Angemessenheitsprüfung. In der verbindlichen Angemessenheitsprüfung werden die unter 2 beschriebenen Leistungen des Vorhabenträger monetarisiert und aufsummiert. Stichtag für die Berechnung ist das Datum der Unterzeichnung des Vertragswerks, welchem das Ergebnis der Prüfung als Angemessenheitsnachweis beigefügt wird.

⁵ Es obliegt dem Vorhabenträger im Verlauf der fortschreitenden Planung eine Neuberechnung bei der Landeshauptstadt Erfurt anzufordern, sollten sich die wohnungswirtschaftlichen Parameter der Berechnungen in der Zwischenzeit geändert haben.