

Die Bayreuther Wohnbaustrategie

Bestandteile:

1. *Mindestanteil geförderten Wohnungsbaus in künftigen Baugebieten*

A) Quote für geförderten Wohnungsbau bei neuen/zusätzlichen Baurechten in einem WR (Reines Wohngebiet), WA (Allgemeines Wohngebiet), WB (Besonderes Wohngebiet), MI (Mischgebiet) und MU (Urbanes Gebiet).

20% der zulässigen Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau mit \pm 5%-Abweichungsmöglichkeit in Abhängigkeit vom aktuell vorliegenden Bestand an sozial gefördertem und preisgünstigem Wohnungsbau im Umfeld:

- 15 % in Gebieten, in denen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum vergleichsweise gut ist (Bsp. Stadtteil Altstadt, Moritzhöfen nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der BayernHeim GmbH);
- 20 % als Regelfall;
- 25 % in Gebieten, in denen ein hoher Nachholbedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht.

Der Anteil preisgünstigen Wohnraums im Umfeld, auch wenn dieser nicht öffentlich gefördert wurde, wie z.B. günstige Mieten der GEWOG, GBW, des Bauvereins, soll bei der Festlegung der Quote in Form einer Abweichungsmöglichkeit von \pm 5% einbezogen werden. Diese Quote soll künftig regelmäßig geprüft und bei Bedarf angepasst werden. Hierbei soll der AK Wohnen mit Vertreterinnen und Vertretern der (örtlichen) Wohnungsbaugesellschaften, der Verwaltung und der Regierung von Oberfranken mitwirken.

B) Bagatellgrenze für den Einsatz der Quote bei gefördertem Wohnungsbau

Die Quote soll nur dann zum Einsatz kommen, wenn neues Baurecht für Wohnbauvorhaben in einer Größenordnung ab 2.000 m² Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau geschaffen wird. Das heißt, nur geringe Wertsteigerungen, ausgelöst durch kommunale Bauleitplanung, bei kleinen Bauvolumina, unterfallen nicht der Bayreuther Wohnbaustrategie.

C) Ausnahmen von der Quote

Für Gebiete mit geplanter Einfamilienhausbebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) ist die Quote nicht anzuwenden, jedoch gelten die weiteren Bestandteile der Bayreuther Wohnbaustrategie auch für diese Gebiete (siehe 2. und 4.). Somit bildet das Einsatzfeld der Quote für geförderten Wohnungsbau allein der Geschosswohnungsbau.

2. **Übernahme der Planungskosten** für z.B. städtebauliche Wettbewerbe, erforderliche Planungsleistungen Dritter, Fachgutachten und Untersuchungen, die für eine ordnungsgemäße Durchführung des Bauleitplanverfahrens benötigt werden.
Die Kosten der planenden Verwaltung werden hingegen nicht umgelegt.
3. **Unentgeltliche und lastenfreie Flächenabtretungen für künftige öffentliche Flächen** (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Immissionsschutzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Ausgleichsflächen). Ebenso haben sich die Privaten an den Herstellungskosten nach den gesetzlichen Vorgaben angemessen zu beteiligen.
4. **Verpflichtung zur Gewährleistung einer zügigen Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts** (Durchführungs- und Bauverpflichtung). Hier wird im Regelfall eine Frist bis innerhalb von 5 Jahren angemessen sein. Der Zeitpunkt einer baulich abgeschlossenen öffentlichen Erschließung wird berücksichtigt.

Erläuterungen zur Bayreuther Wohnbaustrategie

Zu 1)

- Zielsetzung ist die nachhaltige Sicherung eines quantitativ ausreichenden, sozial ausgewogenen, vielseitig differenzierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsangebotes, damit die Wohnbedürfnisse von allen heutigen und künftigen Bewohnern gesichert werden können.
Es gilt somit, das Oberzentrum Bayreuth als attraktiven Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu erhalten und zu sichern.
- Aktueller Auslöser für die Entwicklung einer Bayreuther Wohnbaustrategie ist der Rückgang geförderten Wohnraums im Stadtgebiet in den nächsten Jahren (Auslauf von Bindungen). Es besteht zur Sicherung der sozialen Ausgewogenheit des Wohnraumangebots ein wohnungspolitischer Bedarf an zusätzlichem geförderten Wohnungsbau (neben dem ohnehin guten Angebot an preisgünstigem Wohnraum, insbesondere durch die GEWOG und die örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften).
- Hierbei soll geförderter Wohnraum an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet entstehen, um soziale Brennpunkte und entsprechende Folgekosten von vornherein zu vermeiden.
- Es wird eine Quote vorgeschlagen, die sich an Quoten anderer vergleichbarer bayrischer Städte orientiert. Zusätzlich wird eine gewisse Flexibilität der Quote (Abweichungsmöglichkeit um $\pm 5\%$) vorgeschlagen, um auf die örtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.
- Bei der vertraglichen Vereinbarung zum geförderten Wohnraum soll sichergestellt werden, dass auch eine entsprechende Bewirtschaftung (z.B. Laufzeit von 25 Jahren) erfolgen muss (Verpflichtung des Vertragspartners mit Aufnahme von vertraglichen Sicherungsinstrumenten und einer Vertragsstrafe).

Zu 2)

- Es werden nur Kosten umgelegt, die aufgrund des Vorhabens entstehen. Hierzu zählen beispielsweise Fachgutachten im Bereich Verkehr, Erschließung, Immissionsschutz, Umwelt-/Natur-/Klimaschutz, Wasserrecht. Bei größeren Gebieten fallen ggf. auch Kosten für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren an. Diese Leistungen und die dabei entstehenden Kosten werden zwingend für eine sachgerechte Würdigung und Behandlung aller öffentlichen und privaten Belange im parallelen Bauleitplanverfahren benötigt.

Zu 3)

- Zur (zeitnahen) Umsetzung der Planung und v.a. der planerisch festgesetzten öffentlichen Infrastruktur muss die Stadt Bayreuth in die Verfügungsgewalt der für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen gelangen. Diese öffentlichen Leistungen bilden die Basis für die Realisierung der anschließenden privaten Bauvorhaben.

Zu 4)

- Vor dem Hintergrund des Wohnungsbedarfs und der Zielsetzung, vorhandene Baupotenziale zu nutzen (Aktivierung von Baulücken und funktional untergenutzten Flächen) sowie eine qualifizierte Innenentwicklung und damit den Schutz des Außenbereichs zu betreiben, sind die neu geschaffenen Baurechte zeitnah zu realisieren. Mit der Verpflichtung zur Umsetzung der möglichen Bebauung wird es tatsächlich zur Entlastung des Bayreuther Wohnungsmarktes kommen.

Umsetzung der Bayreuther Wohnbaustrategie in der Verwaltungspraxis:

Die Umsetzung der Bayreuther Wohnbaustrategie soll durch vertragliche Regelungen erfolgen. Die künftigen städtebaulichen Verträge flankieren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Auf den städtebaulichen Vertrag (nicht die Vertragsdetails) wird beim Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung hingewiesen.

Mit diesem kooperativen Instrument des städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) hat die Stadt Bayreuth in der Vergangenheit bei einigen Planungsprojekten schon gute Erfahrungen gemacht (z.B. bei Regelungen zum Einzelhandel, zur Sicherung des Ausgleichs im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, zur Übernahme von Planungskosten).

Erstellung und Abschluss des städtebaulichen Vertrages im Zuge des Bauleitplanverfahrens:

- Die städtebaulichen Verträge werden inhaltlich vom Referat 4/ Stadtplanungsamt inhaltlich vorbereitet und mit dem Referat 1/ Rechtsamt im Einzelnen abgestimmt. Auf diese Weise werden rechtssichere städtebauliche Verträge verfasst (s.o.: Einhaltung der Vorgaben und rechtlichen Grundsätze wie Gleichbehandlungsgrundsatz, Koppelungsgebot und Angemessenheitsgebot).
- Vor dem Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplan oder bei aktuell laufenden Bauleitplanverfahren, die noch im Verfahren sind und bei denen noch keine Planreife vorliegt, wird eine zunächst rechtlich unverbindliche Grundzustimmung beim Eigentümer/Vorhabenträger zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Bayreuther Wohnbaustrategie umsetzt, eingeholt. Der Eigentümer/Vorhabenträger erklärt sich

grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und die in der Grundzustimmungserklärung benannten Folgekosten und –lasten zu übernehmen (als Gegenleistung für eine Planbegünstigung, die als Voraussetzung eines städtebaulichen Vertrages immer vorliegen muss!).

- Vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung (ggf. auch zur erneuten öffentlichen Auslegung) durch den Stadtrat muss der ausformulierte städtebauliche Vertrag unterzeichnet sein. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Planbegünstigte verbindlich zur Übernahme der vertraglich vereinbarten Gegenleistung.