

Die Bayreuther Wohnbaustrategie

Bestandteile:

1. Mindestanteil geförderter Wohnungsbau bzw. Alternativen hierzu 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); sowie bei Vorhaben mit besonders großem Bauvolumen, bei denen für das Wohnen eine Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO von mehr als 30.000 m² geschaffen werden wird;
- 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 oder 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.

Einzelheiten zur Berechnung der Quote finden sich unter den Erläuterungen zur Wohnbaustrategie zu 1) vierter Spiegelstrich.

- B) Alternative zur Quote für geförderten Wohnungsbau

Die Alternative des „mietpreisgedämpften Wohnungsbaus“ bietet ebenfalls einen sozialen und gesamtgesellschaftlichen Mehrwert für bestimmte Bevölkerungsgruppen. Daher soll diese Alternative, unabhängig von der jeweiligen Situation in Bezug auf die Möglichkeit, EOF-Fördermittel seitens des Freistaats

Bayern zu erhalten, stets den Vorhabenträgern anstelle der Verwirklichung einer Quote für geförderten Wohnungsbau (wie unter Ziffer 1 A) festgelegt) zur Wahl stehen.

Nach dem Modell des „mietpreisgedämpften Wohnungsbaus“ sind 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau für die Dauer von 20 Jahren zu einem reduzierten m²-Preis zu vermieten. Die Miete darf danach die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils gültigen qualifizierten Bayreuther Mietspiegels abzüglich 20% nicht überschreiten. Weitere Einzelheiten des „Bayreuther Modells des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus“ werden in der Richtlinie über das Vergabe- und Belegungsverfahren von preisgedämpften Wohnungen geregelt, zu deren Einhaltung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten muss.

Einzelheiten zur Berechnung der Quote finden sich unter den Erläuterungen zur Wohnbaustrategie zu 1) vierter Spiegelstrich.

C) Sonderregelung für die Umsetzung besonderer Wohnkonzepte als eine weitere Alternative zur Quote für geförderten Wohnungsbau, die aber nur im Einzelfall und standortbezogen vereinbart werden kann. Beispiele können sein:

- Inklusives Wohnen mit ergänzender sozialer Infrastruktur,
- Umsetzung eines gesamten, neu zu errichtenden Wohnquartiers in 100%iger Barrierefreiheit mit einem Mindestanteil an rollstuhlgerechten Wohnungen,
- Umsetzung eines neuen Wohnquartiers mit der Bereitstellung von Räumlichkeiten, die anschließend von der Stadt Bayreuth oder einem anderen Träger z. B. als Quartiersmanagement oder Bürgerbegegnungsstätte (soziale Infrastruktur) betrieben werden können.

D) Bagatellgrenze

Die Instrumente unter A) – C) sollen nur dann zur Anwendung kommen, wenn neues Baurecht für Wohnbauvorhaben in einer Größenordnung ab 2.000 m² Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau geschaffen wird.

Für Gebiete mit geplanter Einfamilienhausbebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind A) – C) nicht anzuwenden, jedoch gelten die weiteren Bestandteile der Bayreuther Wohnbaustrategie auch für diese Gebiete (siehe 2. bis 4.). Somit bildet der Anwendungsbereich der Quote für geförderten Wohnungsbau bzw. deren Alternativen 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 (insb. 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 zwischen 5-10 Jahren in Abhängigkeit des Bauvolumens angemessen sein. Der Zeitpunkt einer baulich abgeschlossenen öffentlichen Erschließung wird hierbei entsprechend berücksichtigt. Die Einhaltung dieser Bauverpflichtung soll über eine Vertragsstrafe gesichert werden.

5. Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Wohnbaustrategie

Die Bayreuther Wohnbaustrategie findet grundsätzlich keine Anwendung, wenn weniger als 1.000 m² Geschossfläche an neuem Baurecht geschaffen bzw. ermöglicht werden. Diese Vorhaben sind von sämtlichen Verpflichtungen der Wohnbaustrategie befreit.

Die Wohnbaustrategie findet ferner keine Anwendung, wenn durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans lediglich ein geringfügiger Planungsvorteil (z. B. begrenzte horizontale und/oder vertikale Nachverdichtung) im Verhältnis zu dem bereits bestehenden Baurecht geschaffen wird.

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.
- Auslöser für die 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 gefördertem Wohnungsbau (neben dem ohnehin guten Angebot an preisgünstigem Wohnraum, insbesondere durch die GEWOG und die örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften) oder zumindest an der Zurverfügungstellung von preisgedämpftem Wohnraum.

- Hierbei soll geförderter Wohnraum an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet entstehen, um soziale Brennpunkte und entsprechende Folgelasten von vornherein zu vermeiden.
- Es ist für die Verpflichtung zur Errichtung und Bereitstellung des geförderten Wohnungsbaus eine Quote von 20% vorgesehen, die sich an Quoten anderer vergleichbarer bayerischer Städte orientiert. Zusätzlich wird eine gewisse Flexibilität der Quote (Abweichungsmöglichkeit um $\pm 5\%$) vorgeschlagen, um auf die örtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Zum Zwecke der Ermittlung der zulässigen Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau ist für die Festlegung der zu erfüllenden Quoten von folgenden Bezugspunkten auszugehen:

Bezugspunkt der Quote ist in reinen, allgemeinen sowie besonderen Wohngebieten (WR, WA und WB) die planungsrechtlich zulässige Geschossfläche.

In Bebauungsplänen, in welchen gemischte Nutzungen festgesetzt werden und zu dem Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages noch nicht absehbar ist, wie sich das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe darstellen wird, wird zur Berechnung der Quote folgende Grundlage herangezogen:

- Mischgebiet (MI): 70% Wohnen : 30% Gewerbe
- Urbanes Gebiet (MU): 80% Wohnen : 20% Gewerbe

Dieses Mischungsverhältnis entspricht dem, wie es sich aus den bisherigen Erfahrungen der Verwaltung in Misch- sowie Urbanen Gebieten üblicherweise darstellt. Bezugspunkt der einzuhaltenden Quote ist somit in diesen Gebieten der Anteil, welcher dem Wohnen zugeordnet wird.

Bei der vertraglichen Vereinbarung zum geförderten Wohnraum soll sichergestellt werden, dass auch eine entsprechende Bewirtschaftung während der Bindungsfrist der Fördermittel erfolgen muss (Verpflichtung des Vertragspartners mit Aufnahme von entsprechenden Sicherungsinstrumenten).

- Aufgrund der Unwägbarkeiten im Rahmen der EOF-Fördermittelsituation (Fördermittelhöhe in den nächsten Jahren für die Stadt Bayreuth), die außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Bayreuth liegen, soll die Wohnbaustrategie flexibler ausgestaltet werden, indem den Vorhabenträgern mehrere Alternativen an die Hand gegeben werden, die einen besonderen „sozialen/gesamtgesellschaftlichen Mehrwert“ für die Stadt Bayreuth besitzen. Eine flexible Ausgestaltung der Wohnbaustrategie soll es ermöglichen, auf spezifische einzelfallbezogene Umstände an den jeweiligen Standorten zu reagieren, und grundsätzlich weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen.
- Hervorzuheben ist aufgrund des demographischen Wandels insbesondere der gestiegene Bedarf an barrierefreiem Wohnraum im Stadtgebiet, der in Zukunft auch noch weiter zunehmen wird. Diesem soll durch die Möglichkeit, die Vorhabenträger zur Errichtung von barrierefreiem Wohnraum und zusätzlich rollstuhlgerechten Wohnungen zu verpflichten, Rechnung getragen werden.
- Grundsätzlich sollen die Alternativen A) und B) „gleichberechtigt“ nebeneinanderstehen.

Wenn die Stadt Bayreuth der Auffassung ist, dass an einem bestimmten Standort auch die Umsetzung eines besonderen Wohnkonzeptes (siehe Ziffer 1 C) einen sozialen und gesamtgesellschaftlichen Mehrwert für die Stadt Bayreuth besitzt, soll dem Vorhabenträger künftig auch die unter Ziffer 1 C) genannte Alternative zur Wahl stehen. Unter dieser Voraussetzung soll sich der Vorhabenträger für eine der drei

Varianten entscheiden können bzw. auf welchem Weg er Maßnahmen für eine soziale Bodennutzung umsetzt.

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 abzuschließenden städtebaulichen Verträge flankieren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder die planersetzenden Genehmigungen, die im Zusammenhang mit den Regelungen zum „Wohnungsbauturbo“ (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 246e BauGB) erteilt werden.

Auf das grundsätzliche Erfordernis eines städtebaulichen Vertrages 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 vorbereitet und mit dem Referat 1/ Rechtsamt sowie weiteren Referaten und Dienststellen (insb. Referat 3/Amt für Soziales, Inklusion, Wohnen und Integration sowie Referat 1/Grundstücksamt, Bauordnungsamt) 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 einen Bauleitplan oder bei aktuell laufenden Bauleitplanverfahren, bei denen noch keine Planreife vorliegt, wird eine zunächst rechtlich unverbindliche Grundzustimmungserklärung beim Eigentümer/Vorhabenträger zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Bayreuther Wohnbaustrategie umsetzt, eingeholt. Der Eigentümer/Vorhabenträger erklärt sich damit grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bayreuth 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!).
- Soll von den Grundsätzen (Quote für den geförderten Wohnungsbau oder für preisgedämpften Wohnungsbau) zugunsten einer besonderen Wohnform abgewichen werden, so erfolgt dies immer unter gemeinsamer Abstimmung zwischen allen zuständigen Referaten (Referat 4/Stadtplanungsamt, Referat 3/Amt für Soziales, Inklusion, Wohnen und Integration/Seniorenamt), ob an diesem konkreten Standort für eine besondere (soziale) Wohnform, wie z. B. inklusives Wohnen oder eine besondere soziale Infrastruktur für das Quartier, ein Bedarf besteht.
- Die letztendliche Entscheidung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages (geförderter Wohnraum und Option preisgedämpfter Wohnraum und/oder einzelfallbezogene Sonderregelung mit Gemeinwohlbezug) trifft vor entsprechender Planreife weiterhin grundsätzlich der Stadtrat.
- 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 Gegenleistungen.