

Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Schaffung von Mietwohnungen mit sozialem Mietpreis und zum Baugebiet „1. Änderung Thomaswiesen“ in Laichingen

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 20.01.2020 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Kommunalwahlen 2019 wurde in der Öffentlichkeit auch darüber diskutiert, dass sich die Mieten in Laichingen erheblich verteuert haben und dass es vielen Laichinger Bürger/innen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten gelingt, am Laichinger Grundstücksmarkt preisgünstige Wohnungen anzumieten.

Deshalb hat der neu gewählte Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, bei denen die Stadt keine großen Finanzmittel verwenden muss und trotzdem preisgünstiger Wohnraum in Laichingen geschaffen werden kann.

2.2 Städtebauliche Verträge

Der Gesetzgeber bringt in § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausdruck, dass er die städtebauliche Ordnung, Entwicklung und Gestaltung von Städten und Gemeinden im umfassenden Sinne von Städtebau, Stadt- und Siedlungsentwicklung als eine Aufgabe definiert, die – unbeschadet der Aufgaben einer planenden oder ordnenden Verwaltung – in hohem Maße als ein von öffentlicher Hand und privatem Sektor gemeinsam zu gestaltenden Gemeinwohlauftrag verstanden werden soll. Der Zusammenhang besteht insbesondere darin, dass durch städtebauliche Verträge in Aufgaben, die die Gemeinde prinzipiell auch unmittelbar selbst durchführen könnte, der private Bereich verantwortlich einbezogen wird oder ihm Aufgaben ganz oder teilweise überlassen werden.

Die Übernahme von Verantwortung durch Private ist so gesehen Ausfluss der Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 2 GG. D.h. es werden durch städtebauliche Verträge keine Gemeinwohlaufgaben aus dem rechtlichen und politischen Verantwortungsbereich der Gemeinde „entlassen“. Das Gesetz ist von der Vorstellung geprägt, dass sich stärkere Einbindung des privaten Sektors in Gemeinwohlaufgaben einerseits und Flexibilität des Verwaltungshandelns andererseits wechselseitig bedingen. Zugleich eignen sich städtebauliche Verträge auch bei der Sicherung kommunaler Gestaltungsaufgaben.

Die Stadt kann danach vertraglich u. a. städtebauliche Ziele sichern, die den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen

Wohnraumversorgungsproblemen betreffen. Städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4. Fall verfolgen das Ziel, den Wohnbedarf der einkommensschwachen und „weniger begüterten“ Personen der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Solche Vereinbarungen werden seit einiger Zeit in immer mehr Gemeinden und Regionen praktiziert.

Der Begriff der „Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ i. S. d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 umfasst insbesondere kinderreiche und junge Familien, Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern, Schwerbehinderte mit spezifischen Problemen bei der Wohnungsversorgung, alte Menschen und Personengruppen, deren Einkommen die Deckung des Wohnbedarfs erheblich erschwert.

Vertraglichen Vereinbarungen, die zur Erreichung dieses Ziels getroffen werden können, sind z. B. Verpflichtungen, eine bestimmte Anzahl von Wohnungen oder eine bestimmte Geschossfläche zu errichten und diesen Wohnraum mit Mietpreisbindungen zu versehen. Die Stadt kann sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag auch ein Belegungsrecht, ein Mitspracherecht oder ein Vergaberecht für solche Wohnungen vorbehalten. Auch können vertragliche Veräußerungsbeschränkungen oder Veräußerungsverbote während der Dauer der Mietpreisbindung vereinbart werden.

Seit der Beauftragung durch den Gemeinderat hat die Verwaltung die Lage am Wohnungsmarkt sondiert und in zahlreichen Verhandlungen versucht, eine verbilligte Überlassung von Wohnraum mit Hilfe vertraglicher Regelungen zu erreichen.

Der nunmehr zur Entscheidung anstehende Vertragsentwurf (Anlage 1) zwischen der Stadt Laichingen und der Tempus BauPartner GmbH & Co. KG sowie Herrn Reiner Betz sieht zum einen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Karlstraße 20 mit 9 durchschnittlich ausgestatteten barrierefreien Wohnungen und die Vermietung der Gesamtwohnfläche von ca. 643 m² für die Dauer von 10 Jahren zu sozialen Mietpreisen mit 20 % unterhalb der ortsüblichen Miete vor, wobei die Prüfung und die Vorauswahl der Mietinteressenten durch den Vorhabenträger (Vermieter) erfolgen soll. Daran soll sich dann die Auswahl der Mietinteressenten für die Mietvertragsabschlüsse durch ein vom Gemeinderat zu bestimmendes fünfköpfiges Vergabegremium, bestehend aus dem Bürgermeister und je einem Mitglied der einzelnen Gemeinderatsfraktionen, anschließen. Sofern dieses Gremium in konkreten Einzelfällen eine höhere oder niedrigere Mietminderung für erforderlich hält als dies die vertragliche Regelung (Mietminderung um 20 %) vorsieht, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die höhere oder niedrigere Mietminderung zu gewähren. Die vertraglich geregelte Laufzeit verändert sich in diesen Fällen entsprechend. Der Abschluss und der Vollzug des Mietvertrags obliegt dann wieder dem Vorhabenträger.

Diese Vertragspflichten werden durch Einsichts- und Prüfungsrechte, durch Vertragsstrafen und Einzelveräußerungsverbote abgesichert.

Die Gegenleistung der Stadt besteht nicht in der Zahlung eines adäquaten Geldbetrags, der die Differenz zwischen den sozialen Mieten und den ortsüblichen Mieten für die Vertragslaufzeit ausgleicht, sondern in der Änderung des Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ für den Teilbereich der Flst. 420/33, 420/34 und 420/35 hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III und der GFZ von 0,8 auf 1,2), der Änderung der

Bauweise in eine offene Bauweise mit einer Hauslänge bis zu 50 m entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO, der Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhen und der zulässigen Dachformen.

Die Bebauungsplanänderung führt zu einer grundstücksbezogenen Nachveranlagung der betroffenen Grundstücke bei den Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen.

Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages sind insgesamt und im Einzelnen angemessen, stehen im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen und sind Voraussetzungen und Folge der geplanten Vorhaben. Details zur Angemessenheit können der Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag entnommen werden.

3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung werden vom Vorhabenträger bis zum Höchstbetrag von 10.000 € getragen.

4. Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat stimmt dem beiliegenden Entwurf des städtebaulichen Vertrags zur Schaffung von Mietwohnungen mit sozialem Mietpreis und zum Baugebiet „1. Änderung Thomaswiesen“ in Laichingen zu.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, den Vertrag abzuschließen und zu vollziehen.

Vertagungsfähig: ja/nein

Laichingen, den 07.01.2020

Gefertigt:

Gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen: 1 x Entwurf städtebaulicher Vertrag vom 20.01.2020
- Anlage 1 Genehmigungsplanung Ott Architektenpartnerschaft mbH vom 07.01.2020
- Anlage 2 Nachweis der Angemessenheit des städtebaulichen Vertrags