

Stuttgart, 13.11.2018

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Fortschreibung der Konditionen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	27.11.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	30.11.2018
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.12.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.12.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.12.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2018
UA WA + UTA Wohnungsbau	Vorberatung	öffentlich	25.03.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	02.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.05.2019

Beschlussantrag

1. Der Anteil geförderter Wohnungen wird von 20 auf 30 % der im SIM-Gebiet für das Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche erhöht. Bei Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m um das SIM-Gebiet erhöht sich der Anteil von 30 auf 45 %. Die Erhöhung erfolgt ausschließlich zu Gunsten des Anteils der Sozialmietwohnungen (SMW).
2. Die Regelung gemäß Beschlussantrag 1 gilt in allen Baugebieten der Baunutzungsverordnung, die der Ausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen mit Wohnanteilen dienen. Die bisherigen Sonderregelungen für Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) entfallen damit.
3. Der Verlängerung der Bindungsfristen von 15 auf 25 Jahre bei den Sozialmietwohnungen (SMW) und von 15 auf 20 Jahre bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) innerhalb des SIM wird zugestimmt.
4. Der Heraufsetzung der Verkaufspreise im Programm preiswertes Wohneigentum (PWE) innerhalb des SIM gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.
5. Der Erhöhung der Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten von 360.000 auf 410.000 € gemäß Anlage 3 wird zugestimmt.

6. Die Anträge 1 bis 5 gelten ab Beschlussfassung des Gemeinderates für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne (Aufstellungsbeschluss nach dem 6. Dezember 2018)

Kurzfassung der Begründung

Allgemeines Ziel dieser GRDRs ist es, neben einer Erhöhung der SIM-Quote, der Bindungsfristen, der Infrastrukturkostenpauschale und der Verkaufspreise im PWE, die Konditionen des SIM zu vereinfachen und damit die Akzeptanz zu stärken.

Beschlussantrag 1:

Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung wurde mit dem Beschluss der GRDRs 894 im Jahr 2010 das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM eingeführt. Seither sind die Grundstücks- und Baukosten und in der Folge auch die Immobilienpreise und Mieten am freien Markt stark angestiegen. Verschärft wird die angespannte Marktlage durch einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. In dieser Situation kommt der Stadt die Aufgabe zu, mehr noch als bisher für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu sorgen. Zu diesem Zweck soll die SIM-Quote um 50 % erhöht werden. Die Erhöhung erfolgt ausschließlich zu Gunsten des SMW, da hier der größte Nachfragebedarf besteht. Aus Gründen der Vereinfachung und mit dem Ziel einer weiteren Erhöhung des SMW-Anteils am Programm mix entfällt zudem die Variante mit je einem Drittel SMW, MME und PWE, so dass ausschließlich die bestehende Alternative mit 10 % SMW, ergänzt um 10 % MME und/oder PWE als Basis für die Erhöhung der Quote um 10 % herangezogen wird. Damit sind künftig 20 % der für das Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche im SMW und 10 % im MME und/oder PWE zu erstellen. Dem entsprechend sind bei einer ausnahmsweisen Realisierung außerhalb des SIM-Gebiets 30 % im SMW und 15 % im MME und/oder PWE zu erstellen.

Beschlussantrag 2:

Die bisherigen Sonderregelungen für MK und MI werden aus Gründen der Vereinfachung abgeschafft. In der Folge wird sich der Anteil geförderter Wohnungen in gemischten Baugebieten mit hohem Wohnanteil über die in Beschlussantrag 1 festgelegten Erhöhungen hinaus nochmals leicht erhöhen. Des Weiteren gilt das SIM nun auch im MK mit einem Wohnflächenanteil unter 20 %.

Beschlussantrag 3:

Um dem Nachhaltigkeitsgedanken bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums Rechnung zu tragen, sollen die Bindungsfristen in SMW und MME verlängert werden. Zur Vereinheitlichung erfolgt eine Anpassung der Mietpreis- und Belegungsbindungen an die außerhalb von SIM-Gebieten geltenden Bindungsfristen des MME.

Beschlussantrag 4:

Anpassungsbedarf besteht des Weiteren bei der mit GRDRs 1018/2016 eingeführten Festsetzung von Obergrenzen für Verkaufspreise im PWE. Weil die Bauträger aufgrund der seit Festlegung stark angestiegenen Boden- und Baupreise nicht mehr in der Lage sind, zu diesen Preisen zu verkaufen, ist das PWE faktisch zum Erliegen gekommen. Es handelt sich um eine Erhöhung der Obergrenzen, die es einerseits den Bauträgern ermöglichen soll, einen angemessenen Gewinn zu erzielen und die andererseits für den

Adressatenkreis noch bezahlbar sein soll. Die Tabelle mit den neuen Obergrenzen ist als Anlage 2 beigefügt.

Beschlussantrag 5:

Nach den Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) sind die Kosten für eine Kindertagesstättengruppe seit der letzten Fortschreibung mit GRDRs 464/2016 um mehr als 10.000 € angestiegen. Die Kosten sind daher anzupassen. Zudem wurde der Betrachtungszeitraum für die gegenüber einer Wohnnutzung

geringere Miete für eine Kindertagesstätte von 25 auf 50 Jahre verlängert, da die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer einer Kindertagesstätte gemäß Sachwertrichtlinie (SachwertRL) im Mittel 50 Jahre beträgt. Die Erhöhung der Pauschale bedarf nach dem Protokoll zur Sitzung des UTA am 28. Juli 2015, TOP 24, GRDRs 600/2015, einer Beschlussfassung durch den UTA. Die Berechnungsgrundlage für den Erhöhungsbeitrag ist als Anlage 3 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Sofern der Planungsbegünstigte eine Kostenpauschale für soziale Infrastruktur zahlt, weil eine Kindertagesstätte nicht innerhalb des SIM-Gebiets realisiert werden kann, erhält die Stadt Mehreinnahmen von 50.000 € je Gruppe. Weitere finanzielle Auswirkungen entstehen nicht.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Verkaufspreise im Programm PWE
Anlage 3: Infrastrukturkostenpauschale für eine Kitagruppe

Zu Beschlussantrag 1:

Die bisherige Regelung gemäß GRDRs 13/2014, Konditionen, Ziffer 1., sieht vor, 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung zu sichern. Im Regelfall sollen hiervon je ein Drittel und somit 6,67 % auf SMW, MME und PWE entfallen. Alternativ ist ein hälftiger Anteil von 10 % für SMW und eine freie Verteilung der anderen 10 % auf MME und/oder PWE möglich.

Die Alternative unter ausschließlicher Inanspruchnahme des MME stellt momentan den Regelfall dar, weil eine Realisierung von PWE-Maßnahmen zu den aktuell festgesetzten Verkaufspreisen nicht möglich ist. Dieser Sachverhalt ist positiv zu bewerten, soweit es den erhöhten Anteil im SMW betrifft. Negativ zu bewerten ist dagegen mit Blick auf die gewünschte Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten der Ausfall des PWE. Um beiden Sachverhalten Rechnung zu tragen, und nicht zuletzt auch aus Gründen der Vereinfachung, wird die bisherige Alternative mit ihrer höheren SMW-Quote zum Regelfall erklärt, während parallel dazu die zulässigen Verkaufspreise im PWE angehoben werden (letzteres siehe Beschlussantrag 4). Die bisherige Standardregelung mit einer Drittelung der Programme entfällt damit.

Für die Zusammensetzung der Programmarten im SIM bedeutet dies, dass sich der SMW-Anteil von 10 auf 20 % der für das Wohnen neu geschaffenen Fläche erhöht, während der Anteil für MME und/oder PWE bei 10 % belassen wird. Für die ausnahmsweise Realisierung von Maßnahmen im Radius von 1.000 m um das SIM-Gebiet wird der SMW-Anteil von 15 auf 30 % erhöht, während der Anteil für MME und/oder PWE bei 15 % verbleibt.

Zu Beschlussantrag 2:

Die Sonderregelungen im Kern- und Mischgebieten waren der Akzeptanz des SIM in der Einführungsphase geschuldet, um in gemischt genutzten Baugebieten mit einem hohen Wohnflächenanteil die SIM-Quote zu begrenzen. Nachdem das SIM mittlerweile gängige Praxis ist und bei den gemischten Bauflächen mit Einführung des Urbanen Gebiets (MU) eine weitere Differenzierung erforderlich geworden wäre, wird der Vereinfachung Vorrang eingeräumt. Sämtliche Sonderregelungen zu MK und MI entfallen damit.

Zu Beschlussantrag 3:

Die Bindungsdauer im MME beträgt nach den städtischen Richtlinien 20 Jahre, im SMW beträgt sie nach dem aktuellen Förderprogramm des Landes, VwV Wohnungsbau BW 2018/2019, wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre. Im Rahmen von SIM-Verfahren dagegen endet die Mietpreis- und Belegungsbindung für beide Programme bislang bereits nach 15 Jahren. Ausschlaggebend für die kürzeren Fristen im SIM waren Akzeptanzgründe, beim MME zusätzlich auch die Lasten, welche immer nur begrenzt auf Grundlage des jeweiligen Wertzuwachses auf die Vorhabenträger übertragen werden können.

Nachdem sich das SIM mittlerweile etabliert hat und die Wertzuwächse aufgrund der immer weiter steigenden Grundstückspreise auch kein grundsätzliches Hemmnis mehr darstellen, sollen die Bindungsfristen angepasst werden. Die Bindungsfrist im PWE bleibt unverändert bei 10 Jahren.

Zu Beschlussantrag 4:

Gemäß GRDRs 1018/2016 sind Verkaufsobergrenzen anzupassen, sofern sich wesentliche Änderungen bei den Einkommensgrenzen im PWE und/oder bei den Bedingungen auf dem Kapitalmarkt ergeben. Die Grundstückspreise haben in den letzten Jahren eine erhebliche Dynamik erlebt. Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beträgt der durchschnittliche Kaufpreis ohne Garagen- oder Stellplatzanteil 5.800 € pro m² Wohnfläche. Die bislang fixierten Verkaufspreise sind daher entsprechend anzuheben.

Die Differenz zwischen freifinanzierten Eigentumswohnungen und fixierten Verkaufsobergrenzen war in der Vergangenheit so groß, dass die Vorhabenträger ausschließlich die beiden geförderten Mietwohnungsprogramme gewählt haben und das Programm PWE beim SIM quasi zum Erliegen gekommen ist.

In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass die neu definierten Verkaufsobergrenzen vom jeweiligen Haushalt mit den vorgegebenen Einkommensgrenzen noch bezahlt werden können. Aus diesem Grund wurden Berechnungen je Einkommensgruppe angestellt, um einen Höchstverkaufspreis ohne Stellplatzkosten zu ermitteln. Die Berechnung ist als Anlage 2 beigefügt.

Die zukünftigen **Verkaufspreise inkl. Grundstückskosten ohne Garagen- oder Stellplatz je m² Wohnfläche im SIM** werden je Einkommensgruppe wie folgt begrenzt:

Einkommensgruppe I	Einkommensgruppe II	Einkommensgruppe III
3.500 €/m ²	4.300 €/m ²	5.100 €/m ²

Nebenkosten aus dem Kaufvertrag, so z. B. Grunderwerbsteuer und Notarkosten, sind wie im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich vom Käufer zu übernehmen.

Wie schon in der GRDRs 1018/2016 werden zudem weiterhin die Wohnflächen begrenzt. Aufgabe für die Architekten ist es, bei kompakten Grundrissen bezahlbare familiengerechte Wohnungen zu konzipieren. Die Stadt trägt mit dieser Begrenzung dazu bei, dass sich der Wohnflächenbedarf pro Person verringert.

Im SIM sind bei PWE-Wohnungen ausschließlich familiengeeignete 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen zulässig. Die Wohnfläche für eine 3-Zimmer-Wohnung wird auf max. 85 m², die Wohnfläche für eine 4-Zimmer-Wohnung auf max. 100 m² und die Wohnfläche für eine familiengeeignete 5-Zimmer-Wohnung auf max. 110 m² beschränkt. Bei den genannten Wohnflächen sind Terrassen, Loggien, Dachgärten und Balkone nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung bereits berücksichtigt. Bei Reihenhäusern sind in Abstimmung mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen, Abweichungen zulässig.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden in Analogie zu den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m ²	Anteil PWE
3 Zimmer 75 m ² bis maximal 85 m ²	ca. 10 %
4 Zimmer 90 m ² bis maximal 100 m ²	ca. 80 %
5-Zimmer 100 m ² bis maximal 110 m ²	ca. 10 %

Ein Kinderzimmer für ein Kind muss mindestens 10 m² und für zwei Kinder mindestens 15 m² groß sein. Für einen Haushalt mit drei Kindern müssen mindestens zwei Kinderzimmer vorgesehen werden.

Die Einkommensgrenzen aus den PWE-Richtlinien gelten bei SIM entsprechend.

Durch die Festlegung von Verkaufsobergrenzen je Einkommensgruppe und durch Wohnflächenbegrenzungen ist es für die jeweilige Einkommensgruppe möglich, Eigentum zu erwerben. Die monatlichen Belastungen sind unter Berücksichtigung des verfügbaren Einkommens mit den festgelegten Einkommensgrenzen tragbar.

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen im PWE hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der durchschnittliche Verkaufspreis den festgelegten Preis der Einkommensgruppe II nicht überschreitet. Beim Verkauf der Eigentumswohnungen soll somit gewährleistet werden, dass in jedem Vorhaben alle drei Einkommensgruppen im Rahmen des PWE bedient werden.

Als Last wird die Differenz zwischen dem vorgenannten gedeckelten Verkaufspreis in der Einkommensgruppe II und dem vom Stadtmessungsamt ermittelten durchschnittlichen Verkaufspreis in gleicher Lage und bei vergleichbarer Ausstattung angerechnet.

Der Bauherr ist für den Verkauf der Grundstücke bzw. der Wohnungen selbst verantwortlich. Der Käufer ist entsprechend den Förderrichtlinien auf die Dauer von 10 Jahren gebunden, das Objekt selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Käufer der Wohnungen im Preiswerten Wohneigentum können bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes mit zinsverbilligten Darlehen gefördert werden. Sie müssen diese Mittel in Anspruch nehmen.

Zu Beschlussantrag 5:

Die Überprüfung der Kostenentwicklung auf Basis der BKI Baukosten schließt mit einer Verteuerung gegenüber der letzten Fortschreibung gemäß GRDRs 464/2016 in Höhe von gerundet 30.000 €. Hinzu kommen 20.000 € aus der Verdoppelung der Laufzeit, die den geringeren Mieteinnahmen bei Kindertagesstätten gegenüber Wohnungen zu Grunde gelegt wird. Damit erhöht sich die Infrastrukturkostenpauschale von 360.000 € auf 410.000 € pro Kitagruppe. Die Berechnungsgrundlage ist als Anlage 3 beigefügt.

Wird die Kindertagesstätte ausnahmsweise außerhalb des SIM-Gebiets durch die Stadt oder einen Dritten realisiert, so ist dieser Betrag durch die Planungsbegünstigte an die Stadt oder diesen Dritten zu zahlen.

Die Heraufsetzung des Betrachtungszeitraums für die Mindermiete bei Kindertagesstätten gegenüber Wohnungen ist sachgerecht, da nach Ablauf der unverändert bei 25 Jahre liegenden Bindungsfrist für die Nutzung als Kita zwei Möglichkeiten der weiteren Nutzung bestehen. Entweder tritt die bevölkerungspolitisch gewünschte Variante ein, und die Räume werden weiterhin als Kita genutzt, weil ein entsprechender Bedarf vorhanden ist oder die Räume werden mangels Bedarf zu Wohnungen umgebaut.

Bei einer weiteren Nutzung als Kita wird auch weiterhin weniger Miete eingenommen. Der Betrachtungszeitraum wird daher entsprechend der üblichen Gesamtnutzungsdauer einer Kita gemäß SachwertRL von 25 auf 50 Jahre verdoppelt.

Sollte die Kita dagegen wider Erwarten nicht mehr benötigt werden, so dürfte für den Umbau zu Wohnungen ein wesentlich höherer Betrag als 20.000 € anfallen. Bei einer Realisierung der Kita im SIM-Gebiet trägt dieses Kostenrisiko die Planungsbegünstigte, bei einer ausnahmsweisen Realisierung außerhalb durch die Stadt oder einen Dritten, tragen diese das Risiko.

Da sich heute nicht mit Sicherheit sagen lässt, welche Situation in 25 Jahren tatsächlich eintritt, ist das Kostenrisiko aus Sicht der Verwaltung sowohl auf Seiten der Planungsbegünstigten als auch auf Seiten der Stadt oder eines Dritten hinzunehmen.

Sonstiges:

Als weitere Änderung wird bei den energetischen Anforderungen die neue Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart zu Grunde zu legen sein, die mit GR Drs 769/2017 am 19. Juli 2018 im UTA eingebracht wurde. Für die Anwendung der neuen Energierichtlinie im Rahmen des SIM ist kein Beschluss erforderlich, da die Verwaltung mit GR Drs 13/2014, Ausführliche Begründung, Ziffer 3.8, ermächtigt wurde, das jeweils aktuelle städtische Regelwerk zu Grunde zu legen.

Vorbehaltlich des unveränderten Beschlusses durch den Gemeinderat bedeutet dies für die letztmals in GR Drs 13/2014 an gleicher Stelle definierten Standards, dass für Wohngebäude die Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 55 anstatt 70 festgelegt werden. Bei den übrigen Gebäuden ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 anstatt 2009 um nun 20 anstatt 30 % zu unterschreiten. Beim baulichen Wärmeschutz ist die EnEV 2016 anstatt 2009 um nun 30 anstatt 20 % zu unterschreiten.

Ausblick:

Aus Gründen der Übersichtlichkeit soll dem Gemeinderat im Rahmen der nächsten umfassenden Aktualisierung des SIM eine vollständige Textfassung zum Beschluss vorgelegt werden, die alle bisherigen Änderungen berücksichtigt. Künftige Änderungen können dann durch Fortschreibung dieser Fassung erfolgen.