

Stuttgart, 20.02.2020

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	05.05.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.05.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.05.2020

Beschlussantrag

1. Den aktuellen Fortschreibungen F1 bis F4 und den Präzisierungen P1 bis P9 zu vorangegangenen Fortschreibungen wird zugestimmt.
2. Der neuen Volltextfassung gemäß Anlage 2 wird zugestimmt. Diese beinhaltet die Änderungen aus Beschlussantrag 1 sowie sämtliche seit der erstmaligen Beschlussfassung zum SIM mit GRDrs 894/2010 beschlossenen Änderungen.
3. Die Beantwortung der noch offenen Punkte aus den Anträgen 411/2018, 136/2019 und 138/2019 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Fortschreibungen und Präzisierungen gemäß Beschlussantrag 1 und die Volltextfassung gemäß Beschlussantrag 2 gelten ab Beschlussfassung dieser Vorlage durch den Gemeinderat für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne.

Kurzfassung der Begründung

Anlass für diese Gemeinderatsdrucksache ist die jährlich anstehende Aktualisierung der Kita-Pauschale und die abschließende Beantwortung der Anträge 411/2018, 136/2019 und 138/2019. In diesem Zusammenhang erfolgt die Vorstellung der neu gefassten Volltextfassung zum SIM, welche die Verwaltung aus Gründen der Übersichtlichkeit im Rahmen der letzten Fortschreibung mittels GRDRs 783/2018 angekündigt hatte. Die Volltextfassung berücksichtigt einerseits alle bisherigen Änderungen und die aus den Antragsbeantwortungen abgeleiteten Rückschlüsse und optimiert andererseits die grundsätzliche Verständlichkeit der SIM-Konditionen. Dadurch soll die Handhabung für die Verwaltung erleichtert und die Transparenz gegenüber der Immobilienwirtschaft gestärkt werden.

Die neue Volltextfassung soll zukünftig im Rahmen jeder Fortschreibung unter Berücksichtigung der dann anstehenden Änderungen aktualisiert und zusammen mit diesen Änderungen beschlossen werden.

Bei den Fortschreibungen F 1 bis F 4 handelt es sich um echte Neuerungen gegenüber der bisherigen Beschlusslage, die Präzisierungen P 1 bis P 9 dienen, wie der Name schon erahnen lässt, der Konkretisierung bereits bestehender Beschlüsse.

Die Fortschreibungen betreffen die verbindliche Berücksichtigung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau SMW, die Eigenbelegung bei Partnern des Bündnisses für Wohnen, die Anpassung der Infrastrukturkostenpauschale für Kitas sowie deren regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung und die Berichtspflicht hierzu.

Die Präzisierungen betreffen die Bruttogrundfläche als Bemessungsbasis, die Ausdehnung der erhöhten Förderquote beim Verkauf städtischer Grundstücke auf Erbbau-rechtsgrundstücke, die Aufteilung der Förderquote bei städtischen Grundstücken, den Umfang der anrechenbaren Lasten, die Rangfolge der anrechenbaren Lasten bei modifizierten Konditionen, die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch, die unentgeltliche Flächenabtretung, die Qualitätsstandards der Vorhaben und die Bauverpflichtung.

Finanzielle Auswirkungen

Sofern die Planungsbegünstigte eine Kostenpauschale für soziale Infrastruktur zahlt, weil eine Kindertagesstätte nicht innerhalb des SIM-Gebiets realisiert werden kann, erhält die Stadt 70.000 € mehr je Gruppe im Vergleich zur GRDRs 783/2018.

Die geänderte Reihenfolge bei den modifizierten Konditionen kann dazu führen, dass der Stadt Verfahrenskosten, Kosten für soziale Infrastruktur und Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB
Referat SI
Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

411/2018 SPD-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion,
Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
136/2019 SPD-Gemeinderatsfraktion
138/2019 Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), Gesamtfortschreibung
Anlage 3: Neuberechnung Kitapauschale 2019

Ausführliche Begründung

Zu Beschlussantrag 1:

Im Folgenden sind die Fortschreibungen F 1 bis F 4 und die Präzisierungen P 1 bis P 9 des Beschlussantrags 1 aufgelistet, die neu in die als Anlage 2 beigefügte Volltextfassung aufgenommen wurden. Nicht gesondert erläutert sind nachrangige redaktionelle Ergänzungen zur besseren Verständlichkeit und kleinere textliche Ergänzungen, die der Stärkung der Handlungsposition der Stadt dienen.

F 1: Verbindliche Berücksichtigung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen im SMW gemäß Abschnitt III. Nr. 1.2.5 der neuen Volltextfassung

Schon bisher gibt es im Rahmen des SIM-Regelwerks einen Passus, nach dem 10 % der Wohnungen auf Rollstuhlbenutzer ausgerichtet sein sollen (GRDRs 13/2014, Anlage 2, Abschnitt II, 6. Unterpunkt). Dieser Passus ist nicht praktikabel, lässt er doch offen, wie sich die Bezugsgröße definiert, wie die daraus resultierenden Lasten angerechnet werden und ob es sich um barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen handelt. Zudem war die Verbindlichkeit nicht definiert, weil die Regelung als Richtschnur definiert war.

Es wird daher vorgeschlagen, nun konkreter in die Thematik einzusteigen und jede fünfte im Rahmen des SIM entstehende Sozialmietwohnung barrierefrei zu erstellen sowie jede zehnte Wohnung rollstuhlgerecht; dies jeweils verbindlich und im Sinne der DIN 18040-2. Die finanziellen Lasten der größeren rollstuhlgerechten Wohnungen werden durch Förderung einer entsprechend größeren Wohnfläche im Rahmen des jeweiligen Förderprogramms des Landes oder ggf. des Bundes aufgefangen, die barrierefreien Wohnungen müssen im Rahmen des § 35 Abs.1 LBO sowieso erstellt werden und erhalten die normale Förderung.

Für das Programm MME scheidet eine entsprechende Regelung aus Sicht der Abteilung Wohnen (61-9) aus, weil nach dortiger Kenntnis nur ein verschwindend geringer Anteil der als schwerbehindert eingestuften Bevölkerung in der Lage ist, die im MME zulässigen Mieten von 9,00 € bis 10,50 € zahlen zu können. Seitens des Sozialamts wird die Miethöhe beim MME weniger kritisch gesehen, weshalb die Thematik bis zur nächsten Fortschreibung nochmals genauer untersucht und bewertet werden soll.

F 2: Eigenbelegung von Sozialmietwohnungen bei Partnern des Bündnisses für Wohnen gemäß Abschnitt III. Nr. 1.2.6 der neuen Volltextfassung

Sofern es sich bei den Planungsbegünstigten um Partner des Bündnisses für Wohnen handelt, schlägt die Verwaltung, wie in der letzten Sitzung des Bündnisses am 21. Oktober 2019 zugesagt, vor, für die Belegung der Sozialmietwohnungen künftig auch im Rahmen des SIM die Regelungen zur Eigenbelegung aus dem Eckpunktepapier des Bündnisses anzuwenden.

Voraussetzung ist, dass die Mieter einen gültigen Wohnberechtigungsschein A der Stadt Stuttgart haben und die Wohnungen die Richtgröße der Vormerk- und Belegungsrichtlinie nicht überschreiten. Die Stadt erhält für die gesamte Bindungsdauer ein Belegungsrecht.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt entsprechend der im Zeitpunkt der Belegung geltenden Vormerk- und Belegungsrichtlinien. Unabhängig davon kann die Vorhabenträgerin für die Belegung der Sozialmietwohnungen Vorschläge unterbreiten, um Wohnungsumsetzungen aus dem eigenen Bestand zu versorgen. Die Vorschläge werden von der Stadt Stuttgart entsprechend berücksichtigt.

F 3: Aktuelle Anpassung der Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten gemäß Abschnitt III. Nr. 4.5 der neuen Volltextfassung

Die Überprüfung der Kostenentwicklung auf Basis der Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI-Baukostenindex) schließt mit einer Verteuerung gegenüber der letzten Fortschreibung gemäß GRDRs 783/2018 in Höhe von gerundet 60.000 €. Hinzu kommen 10.000 € aus der Kapitalisierung der Mietdifferenz zwischen Wohn- und Kindertagesstättennutzung. Damit erhöht sich die Infrastrukturkostenpauschale von 410.000 € auf 480.000 € pro Kitagruppe. Die Berechnungsgrundlage ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Regelfall wird die Kindertagesstätte durch die Planungsbegünstigten im SIM-Gebiet errichtet und die Pauschale als Last angerechnet; wird die Kindertagesstätte ausnahmsweise außerhalb des SIM-Gebiets durch die Stadt oder einen Dritten realisiert, so ist der Betrag durch die Planungsbegünstigten an die Stadt oder diesen Dritten zu zahlen.

F 4: Regelmäßige Überprüfung der Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten gemäß Abschnitt III. Nr. 4.8 der neuen Volltextfassung und allgemeine Berichtspflicht

Die mit Beschlussantrag 2 zu GRDRs 464/2016 eingeführte Stichtagsregelung, zu jedem 1. Oktober eines Jahres die Kita-Pauschale dem BKI-Baukostenindex anzupassen, ist nicht praktikabel, denn sie korrespondiert zum einen nicht mit dem uneinheitlichen Ausgabedatum der Daten des BKI, zum anderen lässt sich nicht mit Sicherheit abschätzen, ob künftig tatsächlich eine jährliche Fortschreibung notwendig ist. Es wird daher vorgeschlagen, die Pauschale jeweils zeitnah nach Ausgabe neuer Daten durch das BKI auf die Notwendigkeit einer Fortschreibung hin zu überprüfen und diese bei Bedarf durch die Verwaltung ohne gesonderte Beschlussvorlage vorzunehmen.

Die an die jährliche Fortschreibung der Pauschale gekoppelte und im Rahmen der Behandlung der GRDRs 600/2015 in der UTA-Sitzung am 28. Juli 2015 gegebene Zusage der Verwaltung zu einer jährlichen Berichterstattung kann in der Folge auf zwei Jahre ausgedehnt werden, sofern nicht durch Anträge oder sonstigen Änderungsbedarf eine dichtere Taktung erforderlich ist.

P 1: Bruttogrundfläche als Basis für die Ermittlung von Schwellenwerten und Quoten gemäß Abschnitt I. der neuen Volltextfassung

Die Praxis hat gezeigt, dass oftmals unterschiedliche Begrifflichkeiten in Bezug auf die Geschossfläche verwendet werden. Der geläufige, aber im Bau- und Planungsrecht nicht existente Begriff „Bruttogeschosfläche“ wird deshalb durch den in der DIN 277 verwendeten Begriff Bruttogrundfläche ersetzt.

P 2: Erhöhte Förderquote beim Verkauf städtischer Grundstücke, Vergabe in Erbbaurecht, gemäß Abschnitt I.a Nr. 5 der neuen Volltextfassung

Die momentane Vergabepaxis von Amt 23 sieht hauptsächlich den Verkauf von Grundstücken vor. Sollte jedoch ein Grundstück in Erbbaurecht vergeben werden, gibt es zu diesem Punkt momentan ein Regelungsdefizit, weil der Begriff des Erbbaurechts nicht aufgeführt ist. In der neuen Volltextfassung wird dieser Begriff daher ergänzt.

P 3: Aufteilung der Förderquote auf zum Verkauf oder zur Vergabe in Erbbaurecht vorgesehenen städtischen Grundstücken gemäß Abschnitt I.a Nr. 5.2 der neuen Volltextfassung

Bislang gibt es für zum Verkauf stehende oder in Erbbaurecht zu vergebende städtische Grundstücke, außer bei den städtischen Wohnungsbauschwerpunkten gemäß GRDRs 906/2015 (Neufassung), keine Quoten, welche die Aufteilung der Förderprogramme auf diesen Grundstücken regeln. Diesem Umstand wird mit der getroffenen Regelung, rund 2/3 der Förderquote von mindestens 50 % für SMW und rund 1/3 für MME und/oder PWE vorzusehen, begegnet, welche sich an die Regelung zu den privaten Grundstücken anlehnt.

P 4: Umfang der anrechenbaren Lasten gemäß Abschnitt II. Nr. 6. der neuen Volltextfassung

Die GRDRs 13/2014 war in der Frage der Anrechenbarkeit von Altlastenbeseitigungs- und Abbruchkosten ursprünglich eindeutig. Gemäß Nr. 3.6 sind solche Kosten nicht als Last anrechenbar; unter Nr. 5, zweiter Unterpunkt zur Festlegung der Rangfolge bei den modifizierten Konditionen sind diese Kosten dementsprechend gar nicht erst aufgeführt. Im Beschluss einer geänderten Rangfolge der Anrechenbarkeit bei den modifizierten Konditionen gemäß Protokoll zur Gemeinderatssitzung am 10. April 2014 entstand dann ein Widerspruch, indem Altlasten und Abbrüche in die Rangfolge aufgenommen wurden, ohne gleichzeitig auch die Nr. 3.6 zu ändern.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Teil der Beschlussfassung korrekt, mit dem die Anrechenbarkeit gemäß Nr. 3.6 ausgeschlossen wird. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind grundsätzlich unabhängig davon, ob Altlastenbeseitigungs- und Abbruchkosten zu erwarten sind. Des Weiteren entspricht diese Vorgehensweise den Bewertungsgepflogenheiten bei Umlegungsverfahren, sofern die belastete Fläche dem ursprünglichen Eigentümer wieder zugeteilt wird. Die Kostentragung liegt, wie beschlossen und bisher auch praktiziert, bei den Planungsbegünstigten als Eigentümer.

P 5: Rangfolge der anrechenbaren Lasten bei modifizierten Konditionen gemäß Abschnitt II. Nr. 8. der neuen Volltextfassung

Durch den geänderten Beschluss der Grundsatzvorlage 13/2014 im Gemeinderat am 10. April 2014 wurde eine Rangfolge innerhalb der Modifizierten Konditionen festgelegt, gemäß derer die finanziellen Lasten, die sich aus den Verfahrenskosten, den Erschließungskosten sowie den Altlasten und Abbrüchen ergeben, bei der Ermittlung der erforderlichen Bodenwertsteigerung Vorrang haben sollen vor den Lasten des geförderten Wohnungsbaus und der Kostenübernahme für gebietsbezogene Infrastruktur.

Nachdem die Stadt mit dem Ziel angetreten ist, durch das SIM in erster Linie für geförderte Wohnungen am angespannten Wohnungsmarkt zu sorgen, erscheint es in der Rückschau nicht zielführend, sich durch diese Regelung vorrangig Kosten erstatten zu lassen. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, künftig dem geförderten Wohnungsbau den ersten Rang bei den modifizierten Konditionen einzuräumen. Erst danach erfolgt eine Abschöpfung der bei der Stadt entstehenden Kosten. Die bei den Planungsbegünstigten selbst entstehenden Kosten für Altlasten und Abbrüche entfallen gemäß Abschnitt „Zu P 4“ gänzlich.

P 6: Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch gemäß Abschnitt III. Nr. 1.1.3 der neuen Volltextfassung

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen ist es Verwaltungspraxis, dass solche Regelungen Bestandteil der städtebaulichen Verträge werden, ohne dass hierzu bisher ein Hinweis im SIM enthalten war. Um die Planungsbegünstigten frühzeitig über diesen Sachverhalt zu informieren wird dieser Passus mit aufgenommen.

P 7: Unentgeltliche Flächenabtretung gemäß Abschnitt III. Nr. 2. der neuen Volltextfassung

Mit der Grundsatzvorlage GRDRs 894/2010 wurde erstmalig beschlossen, dass eine Planungsbegünstigte im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Flächen unentgeltlich an die Stadt abzutreten hat. Zur Klarstellung sei an dieser Stelle erwähnt, dass für die dadurch entstehenden Verluste keine Lastanrechnung erfolgt. Des Weiteren fallen unter diese öffentlichen Flächen auch Flächen für den Gemeinbedarf. In der Grundsatzvorlage war hierzu ein Passus eingefügt. In der darauffolgenden Fortschreibung GRDRs 13/2014 ist diese Regelung nicht mehr enthalten, ohne dass hierzu ein Beschluss gefasst wurde. Die Verwaltung vermutet, dass es sich seinerzeit um einen redaktionellen Fehler gehandelt hat und hat die entsprechende Passage wieder mit aufgenommen.

P 8: Nachweis städtebaulicher, freiraumbezogener und klimatischer Qualitätsstandards gemäß Abschnitt III. Nr. 7. der neuen Volltextfassung

Ziel der Einführung der Qualitätsstandards in der GRDRs 894/2010 war die Absicherung von Stadtqualitäten in der Innenentwicklung. Im Laufe der Zeit haben diese Standards jedoch immer wieder für Irritationen bei den Verfahrensbeteiligten gesorgt, da durch den Begriff „Mindestqualitätsstandards“ suggeriert wurde, dass diese nicht verhandelbar sind. Mit dieser Vorlage wird klargestellt, dass Abweichungen möglich sind, diese jedoch einer Begründung im Einzelfall und der Zustimmung der Stadt bedürfen.

P 9: Bauverpflichtung gemäß Abschnitt III. Nr. 9. der neuen Volltextfassung

Die bisherige Regelung lässt Interpretationsspielräume, was den Beginn des Zeitraums bis zum Baubeginn anbelangt. Als adäquaten und präzisen Startzeitpunkt schlägt die Verwaltung deshalb den Tag der Erteilung einer Baugenehmigung vor. Zusätzlich wird für die Stellung des Bauantrags ein Zeitfenster von 6 Monaten ab Vorliegen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans festgelegt.

Zu Beschlussantrag 2:

Um künftige Fortschreibungen effizienter umsetzen zu können und die jeweils aktuell gültige Beschlusslage gegenüber der Immobilienwirtschaft transparenter darstellen zu können, wurde eine neue Volltextfassung erarbeitet, die als Anlage 2 beigefügt ist.

Neben den Fortschreibungen und Präzisierungen gemäß Beschlussantrag 1 dieser Drucksache sind folgende Beschlüsse in der neuen Volltextfassung berücksichtigt:

- **GRDRs 894/2010** -Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Grundsatzbeschluss für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart-

Beschlussfassung im Gemeinderat am 24.03.2011 unter Berücksichtigung des Antrags 74/2011 -Wohnungsbau verlässlich und dauerhaft stärken-
- **GRDRs 13/2014** -Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart - Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)-

Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.04.2014
- **GRDRs 46/2014** -Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Evaluierung-

Kenntnisnahme im Gemeinderat am 10.04.2014
- **GRDRs 600/2015** -Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen-

Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 24.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 28.07.2015 unter Berücksichtigung des Protokolls vom 28.07.2015, Zusage BM Hahn zu jährlichem Bericht
- **GRDRs 464/2016** -Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen - Erhöhung der Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten-

Beschlussfassung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 27.09.2016 und im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 30.09.2016
- **GRDRs 1018/2016** -Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen für den geförderten Wohnungsbau-

Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 31.03.2017 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.04.2017

- **GRDRs 783/2018** -Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Fortschreibung der Konditionen-

Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.05.2019 unter teilweiser Berücksichtigung des Antrags 136/2019 -Eine sozial gerechte Bodennutzung besser sicherstellen: Änderungsvorschläge zur Fortschreibung der Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells-

Die neue Volltextfassung soll zukünftig im Rahmen jeder Fortschreibung unter Berücksichtigung der dann anstehenden Änderungen aktualisiert und zusammen mit diesen Änderungen beschlossen werden. Dadurch soll vermieden werden, dass einzelne Beschlusspunkte zu Widersprüchen oder Missverständnissen führen, wenn man sie in den Kontext des Gesamtwerks stellt. Präzisierungen wie in Beschlussantrag 1 dieser Drucksache sind dann entbehrlich.

Zu Beschlussantrag 3:

Antrag 411/2018, Nr. 1

-Länger niedrige Mieten absichern- und

Antrag 138/2019, Nr. 4

-Die Belegungsbindung bei Sozialmietwohnungen (SMW) wird auf 50 Jahre verlängert-

Beantragt wird die Ermittlung der erforderlichen städtischen Fördermittel, um eine Belegungs- und Mietpreisbindung bei den Sozialmietwohnungen (SMW) auf 30 oder 50 Jahre und bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) auf 25, 30 oder 50 Jahre festsetzen zu können.

Aus Sicht der Fachverwaltung ist eine Verlängerung der Bindungsfrist bei Sozialmietwohnungen auf 50 Jahre nicht zielführend. Mit Aufgabe der Fehlbelegungsabgabe Ende 2007 wird lediglich bei der Erst- und bei jeder Wiedervermietung seitens der Wohnraumversorgung geprüft, ob die jeweiligen Haushalte die Einkommensgrenzen einhalten und die Wohnungsgröße für den Haushalt angemessen ist. Nach dem aktuellen geltenden Förderprogramm des Landes -Wohnungsbau BW 2018/2019- beträgt die längst mögliche Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß Abschnitt B, Ziffer 3.1, 30 Jahre. Dies wurde mit Beschluss zur GRDRs 783/2018 bereits im SIM verankert.

Es gilt zu vermeiden, dass mit rein städtischer Förderung nach Ablauf der Landesförderung Haushalte bezuschusst werden, die außerhalb der Einkommensgrenzen liegen bzw. bei denen, beispielsweise durch Auszug von Personen, keine angemessene Wohnungsgröße mehr vorliegt. Die finanziellen Aufwendungen wären enorm. Im SIM liegen die Mieten für Sozialmietwohnungen bei max. 9 €/m² WF. Selbst bei einer 45 m² Wohnung beträgt das Delta bei einer ortsüblichen Miete von 14 €/m² WF bei einer Verlängerung von 20 Jahren mindestens 54.000 €. Die finanziellen Mittel hierfür stehen nicht zur Verfügung.

Vielmehr wird angeraten, dass sich der Vorhabenträger kurz vor Beendigung der Bindungszeit bei der Abteilung Wohnen um eine Verlängerung der auslaufenden Bindung bemüht. Derzeit ist dies im aktuellen Programm -Wohnungsbau BW 2018/2019- gemäß Abschnitt B, Ziffer 1.6 möglich, sofern das Belegungsrecht durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung einer auslaufenden Bindung fortgeführt wird. Die SWSG macht von diesem Instrument rege Gebrauch. In diesem Fall sind Einkommensüberprüfungen der derzeitigen Mieter erforderlich.

Sofern die Einkommensgrenzen eingehalten werden und eine angemessene Belegung der Wohnung je nach Wohnungsgröße nachgewiesen werden kann, erfolgt ein Antrag auf Anschlussförderung. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden durch Zuschüsse seitens des Landes Baden-Württemberg bereitgestellt. Der städtische Anteil reduziert sich auf eine ggf. notwendige städtische Mitfinanzierung, sofern sich trotz der Vorgaben des Landes Mieten ergeben sollten, die von den Haushalten nicht zu tragen sind.

In SIM wird deshalb ein Passus aufgenommen, der Vorhabenträger nach Abschluss der Bindung verpflichtet, mögliche Anschlussförderungen seitens des Landes oder ggf. des Bundes für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Die derzeitigen Richtlinien im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) setzen eine Bindungsdauer von 20 Jahren fest, die nun auch in SIM übernommen wurde. Beim Verkauf eines städtischen Grundstücks beträgt die Verbilligung bis zu 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts. Die Grundstücksverbilligung lässt sich von den Wohnungsbauunternehmen über das L-Bank Tool in nahezu allen Fällen nachweisen. Daran erkennt man schon die hohe städtische finanzielle Belastung. Die Mieten im MME dürfen nachzeitigem Stand max. 10,50 €/m² WF betragen. Bei einer durchschnittlichen Wohnung im Programm MME von 80 m² WF betragen die finanziellen Aufwendungen allein bei einer Verlängerung um 5 Jahre bei einer angenommenen Neubaumiete von 14 €/m² WF mindestens 16.800 €. Die finanziellen Mittel hierfür stehen nicht zur Verfügung.

Antrag 411/2018, Nr. 2

-Höhere Förderquoten- und

Antrag 138/2019, Nr. 2

-Die Quote des geförderten Wohnungsbaus an der gesamten für Wohnungsbau festgesetzten Fläche wird auf 50 % erhöht-

Beantragt wird die Ermittlung der erforderlichen städtischen Fördermittel, um den Anteil der geförderten Wohnungen auf insgesamt 40 bis 50 % erhöhen zu können.

Die städtische Mitfinanzierung bei den Sozialmietwohnungen würde bei der derzeitigen Förderkulisse des Landes in einem überschaubaren Rahmen bleiben. Grundsätzlich ist das Landesprogramm so angelegt, dass die fehlenden Mieteinnahmen durch Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit vergünstigten Darlehen bzw. Zuschüssen ausgeglichen werden sollen.

Wie vorstehend bei der Antragsbeantwortung zu Antrag 411/2018, Ziffer 1 erwähnt, kommt es bei SIM im Bereich der MME-Wohnungen zu erheblichen finanziellen Verlusten, da hier keine Landesförderung entgegensteht.

Wie hoch das Mietdelta durch Erhöhung der Förderquote im geförderten Mietwohnungsbau tatsächlich ist, kann pauschal nicht beantwortet werden, sondern ist vom Einzelfall und Lage des Entwicklungsareals abhängig.

Es wird daher weiterhin davon abgeraten, die mit GRDRs 783/2018 von 20 auf 30 % erhöhte Förderquoten erneut heraufzusetzen, denn ein Baulandmodell lebt immer auch von der Akzeptanz der Immobilienwirtschaft, selbst wenn die Stadt eine städtische Mitfinanzierung in Aussicht stellt.

Der Antrag 138/2019 geht zudem über die Konditionen von SIM hinaus, da eine Förderquote von 50 % an der gesamten für Wohnungsbau festgesetzten Fläche gefordert wird. Berechnungsgrundlage beim SIM ist jedoch immer der über das neue Planrecht zusätzlich geschaffene Anteil an Wohnfläche. Der Antrag widerspricht damit den Grundsätzen des SIM.

Antrag 411/2018, Nr. 6

-Vorgaben für Wohnungen für Pflegebedürftige bzw. Menschen mit Behinderung- und

Antrag 138/2019, Nr. 9

-Schaffung von Pflegewohnungen analog zum Bau von Kitas-

Es wird beantragt, im Rahmen des SIM analog zur Schaffung von Kita-Betreuungsplätzen auch eine Quote für Pflegewohnungen einzuführen bzw. sich ersatzweise an deren Finanzierung zu beteiligen.

Dass eine Regelung in Analogie zur Schaffung von Kita-Plätzen mangels Kausalität nicht möglich ist, wurde bereits mit Beantwortung der Anträge 411/2018, Nr. 6 und 138/2019, Nr. 9 dargelegt. An dieser Bewertung seitens der Fachverwaltung hat sich seither nichts geändert. Es wurde daher erfolgreich nach einem anderen Weg zur Umsetzung des als notwendig erachteten Antragsziels gesucht.

So soll künftig ein bestimmter Prozentsatz an barrierefreien Sozialmietwohnungen als gleichrangiger Zielbedarf analog zur Quote für standardisierte Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und preiswertes Wohneigentum (PWE) in das SIM aufgenommen werden, der in seinem Umfang durch die bei der Stadt bekannten Bedarfe zu begründen ist.

Der Anteil schwerbehinderter Menschen in der städtischen Wohnungs- und Vormerkdatei beträgt aktuell rund 500 Haushalte und damit rund 11 %. Ziel muss es daher sein, einen entsprechend hohen Prozentsatz barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Sozialmietwohnungen im SIM vorzusehen. Für dieses Vorgehen spricht auch, dass gerade behinderten Menschen eine besondere Fürsorge im Rahmen der bestehenden Sozialsysteme zusteht.

In Abstimmung mit Referat SI wird daher vorgeschlagen, jede fünfte im Rahmen des SIM zu erstellende Sozialmietwohnung barrierefrei zu erstellen und jede zehnte Wohnung rollstuhlgerecht; dies jeweils im Sinne der DIN 18040-2. Die finanziellen Lasten der größeren rollstuhlgerechten Wohnungen werden durch Förderung einer entsprechend größeren Wohnfläche im Rahmen des jeweiligen Förderprogramms des Landes oder ggf. des Bundes aufgefangen, die barrierefreien Wohnungen müssen im Rahmen des § 35 (1) LBO sowieso erstellt werden und erhalten die normale Förderung. Die nach LBO zu errichtende Anzahl barrierefreier Wohnungen dürfte sogar über der Anzahl nach dem SIM liegen, sofern es sich nicht gerade um ein Hochhausprojekt handelt.

Rechenbeispiel:

Im Rahmen eines Bauvorhabens müssen 15 Sozialmietwohnungen erstellt werden. Hier von sind die fünfte und fünfzehnte barrierefrei, die zehnte ist rollstuhlgerecht.

Für das Programm MME scheidet eine entsprechende Regelung aus Sicht der Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen aus, weil nach dortiger Kenntnis nur ein verschwindend geringer Anteil der als schwerbehindert eingestuften Bevölkerung in der Lage ist, die im MME zulässigen Mieten von 9,00 € bis 10,50 € zahlen zu können.

Das Sozialamt bewertet diesen Sachverhalt weniger kritisch, weshalb die Thematik zur nächsten Fortschreibung nochmals hinterfragt werden soll. Im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung durch das Statistische Amt werden auch Fragen zum Haushaltseinkommen und nach barrierefreien Wohnungen (Bedarf und Bestand) abgefragt. Diese Daten lassen sich im Anschluss durch das Statistische Amt auswerten und können, sofern erforderlich, bei der nächsten Fortschreibung des SIM berücksichtigt werden.

Aus Gründen der Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, dass auch mit dieser Herangehensweise keine Pflegewohngemeinschaften, sondern lediglich einzelne Wohnungen begründet werden können. Bei Pflegewohngemeinschaften bestehen unverändert erhebliche juristische Zweifel an der Angemessenheit. Pflegewohngemeinschaften umfassen in der Regel 8 Plätze und führen zu erheblichen Einschränkungen bei der Baukörper- und Grundrissgestaltung auch in den anderen Stockwerken; zudem ist ein gegebenenfalls erforderlicher Rückbau zu Wohnungen mit erheblichen Kosten verbunden. Wo es die Größe des jeweiligen Bauvorhabens zulässt, wird selbstverständlich auch weiterhin versucht, Pflegewohngemeinschaften, ebenso wie Pflegeheime, auf freiwilliger Basis zu realisieren.

Antrag 136/2019, Nr. 4

-Förderprogramme weiterentwickeln-

Es wird beantragt, die bestehenden Förderprogramme für Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Preiswertes Wohneigentum (PWE) weiter zu entwickeln.

Die angefragte Erhöhung der Förderquote auf 50 bis 67 %, gleichmäßig in die Programme SMW und MME aufgeteilt, würde voraussichtlich dazu führen, dass die meisten Fälle nicht mehr im Regelverfahren durchgeführt werden können, da die Belastungen insbesondere im Programm MME sehr hoch ausfallen. Auf die vorangegangene Beantwortung zu Antrag 411/2018, Nr. 2 und Antrag 138/2019, Nr. 2 wird hingewiesen.

Zur angefragten Verlängerung der Bindungsfristen auf 50 Jahre wird auf die vorangegangene Beantwortung zu Antrag 411/2018, Ziffer 1 hingewiesen.

Des Weiteren wurde beantragt, die Mieten für Sozialmietwohnungen auf 6 €/m² WF zu begrenzen. Die regelmäßige Landesförderung beruht auf einer Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 %. Nach dem derzeit geltenden Landesprogramm ist eine maximale Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 40 % förderfähig. Bei derzeitigen Neubaumieten von 14 €/m² WF ergeben sich bei einer üblichen Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 % Mieten in Höhe von 9,38 €/m². Mieten in dieser Größenordnung subventioniert die Abteilung Wohnen ohnehin mit städtischen Mitteln. Hierzu gibt es eine jährliche Vorlage -städtische Mitfinanzierung von Sozialmietwohnungen des jeweiligen Förderjahres-. Zuletzt erfolgte ein Bericht mit der GRDRs 284/2019. Eine Reduzierung auf stets 6 €/m² scheint überzogen. Nach den Regeln des Bündnisses für Wohnen und auch nach den SIM-Regelungen erfolgt eine Reduzierung der Mieten im Sozialmietwohnungsbau in Abhängigkeit der Lage der Immobilie im Bereich zwischen 7,50 €/m² und 9,00 €/m² WF. Zudem sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Neubaumieten und Bestandsmieten gewahrt bleiben.

Mit der Fortführung der Subjektförderung gemäß GRDRs 420/2019 erfolgt unter bestimmten Voraussetzungen nach Beendigung der Mietpreisbindung eine solche Subjektförderung in Form einer Mietreduzierung direkt an die Mieter. Zielgruppe sind Mieter, die die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen erfüllen oder geringfügig überschreiten.

Ansonsten hat sich das kommunale Programm MME aus Sicht der Abteilung Wohnen bewährt. Die Mietspannen von derzeit 9 €/m² bis 10,50 €/m² WF, abhängig von Lage und Bodenwerten, erscheinen zum derzeitigen Zeitpunkt gerechtfertigt und bedürfen aktuell keiner Anpassung.

Weiterhin wird die Abteilung Wohnen die Eigentumsprogramme PWE und Familienbauprogramm weiterentwickeln und die Förderkulissen attraktiver gestalten. Gegebenenfalls werden die jetzigen zwei Eigentumsprogramme zu einem Programm vereinigt. Für das Baulandmodell SIM gibt es schon Verkaufsobergrenzen. Es wird beobachtet, ob die derzeitigen Preisobergrenzen im SIM von der Immobilienwirtschaft angenommen werden. Die eigentliche Fortschreibung der städtischen Eigentumsförderung ist unabhängig vom SIM zu sehen.

Ausblick:

Die nächste Fortschreibung ist für voraussichtlich Ende 2020 vorgesehen, ein Bericht zu den SIM-Verfahren erfolgt spätestens 2021. Ab diesem Zeitpunkt soll regelmäßig alle zwei Jahre berichtet werden.