

Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GRDs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDs 1018/2016)

1. Geltungsbereich

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Wenn nach Abzug der Lasten mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen.

Sämtliche Verfahrensschritte werden durch die eingerichtete Baulandkommission mit den Planungsbegünstigten abgestimmt. Auf Vorschlag der Baulandkommission entscheiden die zuständigen Ausschüsse des Gemeinderats über die Konditionen.

2. Grundvereinbarung

Zum Verfahrensbeginn wird eine Grundvereinbarung zwischen Planungsbegünstigtem und Stadt geschlossen, worin sich der Vorhabenträger den Grundsätzen von SIM verpflichtet. Der Anfangswert wird verbindlich festgelegt und ein vorläufiger Endwert bestimmt.

3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

3.1 Geförderter Wohnungsbau

3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung.

a) Mindestgrößen: Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m² neue GF Wohnungsbau zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF von 1.350 m² ausweist, ist die erste Sozialwohnung zu bauen.

b) Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 30 %.

c) Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mind. 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden. Im Einzelfall kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auch über 50 % liegen.

Aufteilung der Wohnbauförderquote:

Variante 1: Die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau ist zu je 1/3 (6,67 % der neuen GF) auf die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) zu verteilen.

Variante 2: Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Programm MME zu verwenden.

Variante 3: Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Eigentumsprogramm PWE zu verwenden.

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich, eine Ablösung in Geld nicht.

Kerngebiete (MK) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Bei Kerngebieten sind aus der insgesamt neu geschaffenen GF 4 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden, sofern beim Bauvorhaben ein Wohnanteil von mind. 20 % vorgesehen ist. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MK-Gebiet erhöht sich der Wohnanteil des geförderten Wohnungsbaus auf 6 % der GF des zugehörigen SIM-Gebiets.

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GRDrs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDrs 1018/2016)

Mischgebiete (MI) nach BauNVO

Bei Mischgebieten mit einem Wohnanteil von mindestens 70 % beträgt der Anteil am geförderten Wohnungsbau 14 % der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau beträgt ansonsten 20 % der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MI-Gebiet erhöht sich der Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 21 % der gesamten Geschossfläche bezogen auf das zugehörige SIM-Gebiet.

3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau

Preiswertes Wohneigentum (PWE):

Die Verkaufspreise der PWE Wohnungen sind je nach Bodenwert und Einkommensgruppe wie folgt gedeckelt:

			Verkaufspreis inkl. Grundstück ohne Stellplatz		
			Einkommensgruppe		
			I	II	III
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$\leq 750 \text{ €/m}^2$	Basiswert	2.750 €/m ²	3.250 €/m ²	3.750 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$\leq 1.000 \text{ €/m}^2$	Basiswert + 150 €/m ²	2.900 €/m ²	3.400 €/m ²	3.900 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$> 1.000 \text{ €/m}^2$	Basiswert + 300 €/m ²	3.050 €/m ²	3.550 €/m ²	4.050 €/m ²

Es sind ausschließlich familiengeeignete Drei- und Vierzimmerwohnungen zulässig. Mit Zustimmung der Stadt sind ausnahmsweise einzelne familiengeeignete Fünzimmerwohnungen zulässig. In diesem Fall ist die Wohnfläche auf maximal 105 m² beschränkt.

Bezüglich des Wohnungsgemenges und der Wohnungsgrößen werden nachstehende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m ²	Anteil PWE
3 Zimmer 70 m ² bis maximal 80 m ²	ca. 10%
4 Zimmer 85 m ² bis maximal 95 m ²	ca. 90%

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der durchschnittliche Verkaufspreis den festgelegten Preis der Einkommensgruppe II nicht überschreitet.

Dem Planungsbegünstigten wird die Differenz zwischen dem gedeckelten Verkaufspreis (Einkommensgruppe II) und dem ermittelten durchschnittlichen Verkaufspreis gleicher Lage und vergleichbarer Ausstattung als Last angerechnet. Der Bauherr ist für den Verkauf der für 10 Jahre gebundenen Wohnungen verantwortlich.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 9,00 €/m² und 10,50 €/m² vermietet werden. Sollten sich Änderungen bei den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne ergeben, gelten diese analog.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre.

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GRDs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDs 1018/2016)

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m²	Anteil MME
Bis zu 2 Zimmer 55 m ² bis 65 m ²	20%
3 Zimmer 70 m ² bis 80 m ²	20%
4 Zimmer 85 m ² bis 95 m ²	50%
5 Zimmer 95 m ² bis 105 m ²	10%

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst.

Sozialmietwohnungen (SMW):

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 7,50 €/m² und 9,00 €/m² vermietet werden.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre. Die Miete darf entsprechend den Vorgaben des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogrammes erhöht werden.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten angestrebt:

Typ / Wohnfläche in m²	Anteil SMW
bis zu 2 Zimmer <= 45 m ²	mind. 30%
2 bis 3 Zimmer <= 60 m ²	max. 20%
3 bis 4 Zimmer <= 75 m	max. 20%
4 bis 5 Zimmer <= 90 m ² bzw. 5 bis 6 Zimmer <= 105 m ²	mind. 30%

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Der Bauherr erhält von der Stadt pro Sozialmietwohnung zehn Mietvorschläge.

3.2 Flächenabtretung

Im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Flächen sind kostenlos an die Stadt abzutreten.

3.3 Übernahme der Verfahrenskosten

Kostenübernahme der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.

3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen

Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist grundsätzlich im Gebiet durch den Bau einer entsprechenden Einrichtung nachzuweisen.

Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreibung nicht möglich ist, wird je Gruppe ein Betrag von 360.000 € fällig.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat der Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen.

3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand

Übernahme der Erschließungskosten sowie der entstehenden Kosten für (externe) natur-

schutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Zeit von in der Regel 30 Jahren.

3.6 Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch

In der Regel werden die Abbruchkosten nicht als Lasten anerkannt, da die Wertermittlung für den Anfangswert nach dem gültigen lastenfreien Baurecht erfolgt. Für Altlasten gilt sinngemäß das Gleiche.

3.7 Nachweis Mindestqualitätsstandards

Die Mindestqualitätsstandards sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die Grundvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

3.8 Unterschreitung von geltenden Energiestandards

Die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden werden auf KfW Effizienzhaus 70 und in den übrigen Gebäuden auf eine 30%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 festgelegt.

Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20% zu unterschreiten.

Sollte der Gemeinderat die Forderungen fortschreiben, gelten die dann beschlossenen Festsetzungen entsprechend.

3.9 Bauverpflichtung

Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.