

Stuttgart, 08.12.2010

**Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
Grundsatzbeschluss für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte
Bodennutzung in Stuttgart**

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung | nicht öffentlich | 14.12.2010 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung | öffentlich | 11.02.2011 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | öffentlich | 15.02.2011 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 24.02.2011 |

Beschlußantrag:

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird mit den nachfolgend beschriebenen Konditionen und Verfahrensweisen als Grundlage für die künftige Verwaltungspraxis beschlossen. Nach einer zweijährigen Testphase erfolgt nach Auswertung der Ergebnisse eine Fortschreibung des SIM.

Geltungsbereich:

1. SIM gilt stadtweit ab einer Baugrundstücksgröße von 2000 qm, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und wenn
2. mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt
3. SIM gilt auch bei geringerer Wertsteigerung, bei denen Ausnahmen möglich sind (Empfehlung modifizierter Konditionen durch eine einzurichtende Baulandkommission und Entscheidung durch Gemeinderat)

Ziele und Konditionen:

4. Sicherung von 20 % der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung, unter Gewährleistung ausreichender Flexibilität und mit dem Ziel eines möglichst ausgeglichenen Verhältnisses beim Einsatz der Programme
5. Sicherung eines Wohnanteils mit mind. 20 % bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen städtebaulich geeigneten

- Standorten. Ab 20 Wohneinheiten sind wiederum 20 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden.
6. Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten bei einer nachvollziehbaren und transparenten Verfahrensweise
 7. Übernahme von Kosten (Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung sowie Kostentragungen für städtebauliche Verfahren, Grundstücksvorbereitung und Erschließung, anteiliger Infrastrukturbereitstellung und Umsetzung der Mindestqualitätsstandards etc.)
 8. Mindestqualitätsstandards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt, Grünordnung etc.
 9. Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in der Innenentwicklung und zur Gewährleistung von Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger, soll künftig in der Landeshauptstadt Stuttgart ein neues Modell zum Einsatz kommen. Das Modell orientiert sich an der bewährten Praxis des in der klassischen Stadterweiterung (Umlegungsgebieten) entwickelten „Erweiterten Stuttgarter Modell der Bodenordnung“.

Mit dem am Wohnungsmarkt seit Jahren zunehmenden Interesse an gut erreichbaren und städtebaulich integrierten Lagen bei gleichzeitiger Verknappung von Bauland im Außenbereich können neue Chancen von Urbanität, insbesondere ein qualitätsorientierter Stadtumbau und eine in diesem Sinne gezielte Investitionslenkung verbunden sein. Gleichzeitig fehlt es an familiengerechtem und zugleich preiswertem Wohnraum. Insbesondere ist der zunehmende Bedarf an Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen signifikant. Daher sind in der Innenentwicklung dauerhaft Kontingente und Optionen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern. Ferner bedingt die Alterung und Differenzierung der Stadtgesellschaft und damit der Wohnungsnachfrage auch eine größere Vielfalt an Projektträgerschaften und Wohnraumkonzepten im Wohnungsbau.

Städtebauliche Planungen sind daher weiterhin unverzichtbar, um eine ausgewogene Versorgung der Stadtgesellschaft mit Wohnbauflächen und Wohnraum sicher zu stellen. Daher sollen sich Planungsbegünstigte an der Wohnbauförderung mit einer Quote von mind. 20% der zu schaffenden Geschossfläche beteiligen.

Städtebauliche Planungen sind auch in der Innen- und Bestandsentwicklung mit finanziellen Lasten verbunden. Die Planungsbegünstigten haben sich daher an den ausgelösten Kosten zu beteiligen.

Städtebauliche Planungen sollen schließlich gewährleisten, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen in der Innenentwicklung gesichert werden und sich die unter Qualitäts- und Kostengesichtspunkten optimierten Bauvorhaben aufgrund ihrer Zukunftsfähigkeit besser vermarkten lassen. Daher werden für

städtebauliche Verfahren (Wettbewerbe, Bauleitpläne) sowie Verträge mit Bauverpflichtung, Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards mit Kennzahlen vorgegeben. Je nach Lage der Bauvorhaben im stadträumlichen Gefüge ist bei einzelnen Maßgaben jedoch noch eine unterschiedliche Anwendung und Ausgestaltung erforderlich.

Das SIM soll zunächst im Rahmen einer Pilotphase von zunächst zwei Jahren zur Anwendung kommen. Nach Ablauf dieser Frist sollen auf Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und erster Praxiserfahrungen weitere Verfahrensoptimierungen und Anpassungen der Konditionen vorgenommen sowie das noch zu erarbeitende Dichtekonzept integriert werden. Die Erfolgskontrolle wird für drei Fallkonstellationen (Fläche im Eigentum eines Investors, der Stadt und mehrerer Eigentümer) durchgeführt.

Das SIM soll gleichzeitig zu einer Akzeptanzverbesserung und zu einer höheren Mitwirkungsbereitschaft der Bau- und Immobilienwirtschaft bei Vorhabenplanungen in den Stadtbezirken beitragen. Daher wird in diesem Zeitraum ein kontinuierlicher Dialog insbesondere mit der Wohnungswirtschaft begonnen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

Referat WFB kann die Vorlage aus grundsätzlichen Erwägungen nicht mittragen, da die Regelungen sich potentiell abschreckend auf Investoren auswirken werden. In jedem Fall wird die Dynamik der Stadtentwicklung und Stadterneuerung abgeschwächt. Bei Umsetzung des SIM wird sich tendenziell der bestehende Gebäudebestand zementieren, was im Einzelfall zwar durchaus wünschenswert, in seiner Gesamtwirkung jedoch langfristig negative Folgen haben wird.

Die Stuttgarter Wohnungswirtschaft hat den Wunsch geäußert, vor der Entscheidung über das SIM im Wege einer Anhörung beteiligt zu werden.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Antrag SPD-Gemeinderatsfraktion Nr. 157/2009 vom 6. April 2009 (Zwischenbescheid vom 29.09.2009),
Antrag der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen Nr. 666/2009 vom 6. November 2009 (Auftrag des WA an die Stadtverwaltung),
Anfrage der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen Nr. 223/2010 vom 29. Juli 2010 (mit Zwischenbescheid vom Sept. 2010)
Antrag der Gemeinderatsfraktionen SPD und Bündnis 90 / Die Grünen Nr. 353/2010 vom 19. November 2010

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Regelungen zur Wohnbauförderung

Anlage 3: Sicherung von Mindestqualitätsstandards

Anlage 4: Umsetzung der Ziele

Anlage 5: Ablaufdiagramm

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss

zur sozial gerechten und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung

1. Verwaltungsinterne Organisation und gesetzliche Ermächtigung

Zu Jahresbeginn wurde eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe zur Erarbeitung eines Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) eingerichtet, die sich aus Vertretern des federführenden Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abteilungen Stadtentwicklung sowie Stadterneuerung und Bodenordnung) und des Amtes für Liegenschaften und Wohnen (Abteilung Wohnbauförderung) zusammensetzt.

Die Arbeitsgruppe war seit Anfang 2010 damit befasst, ein praktikables Modell und einen damit verbundenen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss zu entwickeln und dieses auf Angemessenheit, Ausgewogenheit und Akzeptanz zu prüfen. Das Innenentwicklungsmodell orientiert sich am Münchner Modell der sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN). Zudem soll das in der Außenentwicklung über Jahrzehnte erfolgreiche „Erweiterte Stuttgarter Modell der Bodenordnung“ in der Innenentwicklung stärker zum Tragen kommen.

Dieses soll dazu dienen, den kommunalen Handlungsspielraum bezogen auf eine sozial gerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung auf Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) bestmöglich zu nutzen. Die gesetzliche Ermächtigung für das neue Modell erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Insbesondere der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist herauszustellen. Der Vollzug der Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten der §§ 11 und 124 BauGB (Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag). Bei der Kostenweitergabe an die Planungsbegünstigten ist auf die strenge Kausalität der vereinbarten Kosten, sowie den Angemessenheitsgrundsatz zu achten. Sofern die Voraussetzung für eine Umlegung vorliegen, können zusätzlich die §§ 45 ff. BauGB angewandt werden.

2. Ausgangslage und Anlässe zur Begründung eines neuen Modells

2.1 Anwendung der Baulandumlegung auf Vorhaben der Innenentwicklung

Städtebauliche Planungen sind erforderlich für eine ausreichende Baulandbereitstellung mit hoher Flächeneffizienz und qualifizierter Bodennutzung.

Seit einigen Jahren gilt die Schaffung und Förderung familiengerechten und zugleich preiswerten Wohnraums an gut erreichbaren bzw. zentralen/innenstadtnahen Lagen der Stadt als vordringlich und vorrangig, zum einen in Verbindung mit einer Stärkung der Wohnfunktion in Citynähe, aber auch bei entsprechenden Bauaktivitäten an Schwerpunkten der Innenstadterweiterung sowie bei der Entwicklung neuer

Stadtquartiere in den Stadtbezirken. Nicht zuletzt werden im Hinblick auf eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung viele der in den Stadtbezirken befindlichen älteren Wohnsiedlungen der 20er bis 70er Jahre von Wohnungsunternehmen neu geordnet und dabei zusätzliche Wohnbaukapazitäten geschaffen.

Die Baulandumlegung als Instrument der Baulandentwicklung hatte über Jahrzehnte in Stuttgart im Rahmen der klassischen Stadterweiterung einen beträchtlichen Beitrag zur Finanzierung der sozialen Verpflichtung der Stadt in der Wohnbauförderung geleistet. Insbesondere durch die großen Gebiete, die über das „Stuttgarter Modell“ oder das mittlerweile geltende „Erweiterte Stuttgarter Modell“ entwickelt wurden, konnten 20 % der Baulandfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit gestellt werden. Zudem hat auch die Stadt in rein amtlichen Umlegungsverfahren stets erhebliche Flächenzuweisungen erhalten. Die Stadt konnte in diesen Fällen selbst entscheiden, wie diese Grundstücke vermarktet werden. Auch bei den amtlichen Umlegungen konnten Flächen für die entsprechenden Förderprogramme zur Verfügung gestellt werden. Diese Flächen werden zukünftig sowie in Anzahl als auch im Umfang deutlich geringer ausgewiesen.

In den vergangenen Jahren hat der naturschutzrechtliche Ausgleich im Bebauungsplanverfahren eine immer stärkere Rolle eingenommen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Bebauungsplan, sind in der Praxis vom Bodenordner zu lösen. Die Umlegung zeichnet sich u. a. durch den Gedanken der Solidargemeinschaft aus. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesene umfassende Ausgleichsflächen können zu nicht mehr darstellbaren Flächenabzügen für örtliche Verkehrs- und Grünanlagen nach dem Grundgedanken des § 55 Abs. 2 BauGB führen. Die Problematik des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird im Regelfall bei Innenentwicklungsflächen deutlich abgeschwächt auftreten.

Ein neues Handlungsfeld entsteht mit der Berücksichtigung privater Baugemeinschaften und besonderer Wohnformen (z. B. selbst bestimmter und betreuter Mietwohngemeinschaften im Alter) bei der Entwicklung von Vorhaben auf städtischen Baugrundstücken, sowie auf Optionsgrundstücken bei städtischem Zuteilungsanspruch. Bei diesen Vorhaben gelten die nachfolgenden Maßgaben ebenfalls.

2.2 Beitrag der Wohnbauförderung zur sozial integrativen Stadtentwicklung

Städtebauliche Planungen sind zugleich die Grundlage für eine sozial integrative Stadtentwicklung. Sie sind insbesondere unverzichtbar, um eine ausgewogene Versorgung der Stadtgesellschaft mit Wohnbauflächen und Wohnraum sicher zu stellen.

Die Alterung der Stadtgesellschaft und die Differenzierung der Wohnungsnachfrage erfordern eine bedarfs- und nachfragegerechte Angebotsgestaltung im Wohnungsbau (z. B. durch eine Vielfalt an baulichen Konzepten, Projektträgerschaften und Wohnmodellen). Die Ausgewogenheit und die Integrationskraft des Wohnungsmarktes sind im Blick zu behalten.

Am Stuttgarter Wohnungsmarkt fehlt es seit Jahren an bezahlbarem Wohnraum. Der preisgebundene Teilmarkt ist angesichts der geringen Leerstandsquote und

niedrigen Fluktuation, aber auch angesichts der steigenden Wohnkosten bei modernisierten Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit angespannt. Das generell noch existierende strukturelle Wohnungsdefizit und die sichtbare Polarisierung des Wohnungsmarktes verschärfen die Probleme benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Mit dem am Wohnungsmarkt seit Jahren zunehmenden Interesse an städtebaulich integrierten Standorten bei gleichzeitiger Verknappung von Bauland im Außenbereich können neue Chancen von Urbanität, insbesondere ein qualifizierter Stadtumbau sowie eine in diesem Sinne gezielte Investitionslenkung verbunden sein. Dieses greifen bereits viele Investoren auf, die sich bei der Konzipierung Ihrer Portfolios mit Qualitätsvorstellungen, jedoch bislang weitgehend ohne Übernahme von Verpflichtungen zur Wohnbauförderung in lukrativen innenstadtnahen Lagen engagieren.

Die Sicherung von Flächen und Kontingenten für die (insbesondere familienorientierte) Wohnbauförderung geht weitgehend an den Innenstadtlagen vorbei. Zudem werden Grundstücke für den Einsatz von Förderprogrammen für mittlere Einkommen wie z. B. Reihenhäuser im „Preiswerten Wohneigentum“ (PWE) knapp. So genannte „Sickereffekte“, die im begrenzten Maße zwischen den Marktsegmenten entstehen, wenn durch Wohnungsneubau Umzugsketten im Wohnungsmarkt auslöst werden, können sich nicht einstellen. Ungeachtet der schwierigen förder- und steuerpolitischen Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene droht zudem ein erheblicher Umfang an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren aus der Bindung zu laufen. Gründe liegen in der sinkenden Akzeptanz für Wohnbauförderung bei der Wohnungswirtschaft, aber auch in den Stadtbezirken. Dieses kann die Steuerungsmöglichkeiten beim Einsatz der Förderkontingente und in der Belegungspolitik einschränken und schließlich bei weiter steigendem Bedarf zur sozialen Entmischung beitragen.

Aus diesen Gründen sollen sich die Planungsbegünstigten mit einer Quote an der Wohnbauförderung (Eigentum / Miete) beteiligen.

2.3 Refinanzierung der mit der Innenentwicklung verbundenen Kosten aus Grundstückswertsteigerungen

Städtebauliche Planungen sind in der Regel, so auch in der Innenentwicklung, mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung und Erschließung sowie die Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung verbunden. Diese stellen den Kommunalhaushalt angesichts der erreichten Versorgungsstandards in der Daseinsvorsorge vor immer größere Herausforderungen. Entweder kann die Nutzung vorhandener Infrastruktur unter Effizienzgesichtspunkten neu gestaltet werden (z. B. Änderung der Schulbezirke) oder die unzureichenden Möglichkeiten ihrer Bereitstellung entwickeln sich zu einem gravierenden Planungshindernis. Da die Stadt Ihre Planungstätigkeit in der Bestandsentwicklung ausbauen möchte, sollen die Bauträger und Bauherren (Planungsbegünstigte) an den ausgelösten Kosten des Vorhabens angemessen beteiligt werden. Zur Refinanzierung schließt die Stadt schon heute regelmäßig städtebauliche Verträge und / oder Erschließungs- bzw. Baudurchführungsverträge mit den Planungsbegünstigten ab. Bislang hat der Gemeinderat im Einzelfall entschieden, ob und mit welchen

Konditionen einer der genannten Verträge abgeschlossen wird. Einheitliche Standards bestehen nicht.

2.4 Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren

Städtebauliche Planungen sollen schließlich gewährleisten, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen der Wohnbevölkerung in der Innenentwicklung gesichert werden. Dabei sind bereits umfängliche gesetzliche Regelungen und Vorgaben zu beachten, die in das Modell mit einfließen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass das städtebauliche Bezugssystem gewahrt bleibt, eine gestalterisch und klimatisch-lufthygienisch angemessene Nutzungsverteilung, Raumbildung und Dichte erreicht werden und sich die unter Qualitäts- und Kostengesichtspunkten optimierten Bauvorhaben aufgrund ihrer Zukunftsfähigkeit besser vermarkten lassen.

Der Strategie einer in diesem Sinne qualifizierten Innenentwicklung folgend werden daher für städtebauliche Verfahren (Wettbewerbe, Bauleitpläne) sowie Verträge mit Bauverpflichtung bestimmte Verfahrens- und Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards als maßgebend angesehen. Je nach Lage der Bauvorhaben im stadträumlichen Gefüge ist jedoch eine unterschiedliche Anwendung und Ausgestaltung der Maßgaben erforderlich.

Daher soll als weitere Grundlage für das SIM in den kommenden Jahren, unter Berücksichtigung des Baustaffelrechts (Stuttgarter Ortsbausatzung), der Gebietstypenplan von 1979 zu einem blockscharfen Dichtekonzept weiter entwickelt werden. Letzteres wird, abweichend vom stadtweiten Einsatz des SIM, räumlich differenziert im Sinne einer Feinsteuerung von Flächenfunktionen, städtebaulicher Körnungen und Qualitätsanforderungen präzisierbare Regelungen treffen (z. B. Sicherung von Mindestquoten für unterschiedliche Nutzungszwecke im Sinne einer kleinteiligen Funktionszuordnung, Maßnahmen für klimatisch relevante Lagen oder Grünmangelgebiete). Ferner sollen auf dieser Grundlage Empfehlungen für die Bebauungsplanung sowie zur Angebotsgestaltung bei Bauvorhaben abgeleitet werden können

2.5 Zielbalance

Die vorliegenden Befunde und die sich darauf beziehenden, vorangegangenen Ausführungen sind Ausgangspunkte für einen Begründungszusammenhang, der eine Zielbalance zur Innenentwicklung beinhaltet. So sollen gesellschafts-, stadtentwicklungs- und haushaltspolitische Zielstellungen miteinander in Einklang stehen und in der Folge integrierte Lösungen bei der Entwicklung neuer Vorhaben und Stadteile ermöglichen:

3. Verfahrensweise

3.1 Anwendungsbereich

Das SIM soll stadtweit und grundsätzlich dann gelten, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Dabei ist das Planungserfordernis Voraussetzung. Bei Anwendung

des § 34 BauGB (z. B. in Baulücken) oder bei weiter bestehendem Planungsrecht greift die Anwendung nicht.

Das SIM soll mit einheitlichen Quoten und Qualitätsstandards zur Umsetzung der genannten Zielstellungen beitragen, gleichzeitig eine Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten gewährleisten und für alle Verfahrensbeteiligte nachvollziehbar und transparent sein.

Die Förderrichtlinien der Programme „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) kommen im SIM zum Tragen. Darüber hinaus kommt die „Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung nach Landeswohnraumförderungsprogramm“ (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins und städtisches Belegungsrecht) zum Zuge. Dadurch wird zugleich eine ausreichende Flexibilität beim Einsatz der Programme untereinander gewährleistet. Abhängig von Lagequalität, sozialem Umfeld und Wirtschaftlichkeit der Vorhaben sind Abweichungen vom Standard möglich. Dabei sind die Empfehlungen der Sozialverträglichkeitsprüfung (GRDRs. 261/2008) zu beachten.

3.2 Leistungskatalog

Die Konditionen des über Jahrzehnte erfolgreich praktizierten „(Erweiterten) Stuttgarter Modells“ werden weitestgehend übernommen. Darüber hinaus werden weitere Standards zu städtebaulichen Verfahren integriert. Ein Großteil des genannten Leistungskatalogs wird bereits heute über Vertragwerke (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB, Durchführungs-, Erschließungs- und/oder Grundstückskaufvertrag) zwischen Stadt und Vorhabenträgern umgesetzt. Der von den Planungsbegünstigten zu erbringende Leistungskatalog setzt sich demnach aus folgenden Positionen bzw. Quoten zusammen:

3.2.1 Geförderter Wohnungsbau

Die Planungsbegünstigten sind für die Sicherung von 20 % der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau verantwortlich.

Der Planungsbegünstigte hat die freie Wahl, den geförderten Wohnungsbau durch tatsächliche Übernahme der Last selbst zu erstellen oder er tritt entsprechende Flächen entgeltlich an die Stadt ab.

Als Förderprogramme kommen in Betracht:

- Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung (SMW)
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)
- Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE)

Ziel der Wohnbauförderung, auch unter Berücksichtigung des Bestandes, ist es, die Förderprogramme in einem ausgeglichenen Verhältnis zu bedienen.

Der Planungsbegünstigte darf, sofern er den Anteil des geförderten Wohnungsbaus selbst erstellt, selbst entscheiden, in welchen Förderprogrammen er die Sozialbauverpflichtung erfüllt.

Weitere Verfahrensbestimmungen zur Wohnbauförderung können der Anlage 2

entnommen werden.

3.2.2 Flächenabtretung

Kostenlose Flächenabtretung an die Stadt für öffentlich ausgewiesene Flächen (für Erschließung und Grünordnung, für Immissionsschutzanlagen, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc.). Weiterhin sind Flächen für den Gemeinbedarf kostenlos an die Stadt abzutreten.

3.2.3 Kostentragung

Die Grundsätze der Kausalität und der Angemessenheit sind zu beachten.

- Verfahrenskosten (Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.)
- Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch bestehender Gebäude, die der Überplanung im Wege stehen
- Übernahme der evtl. entstehenden Kosten der (externen) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand (für die Vertragslaufzeit in der Regel von 30 Jahren)
- Anteilige Übernahme von Herstellungskosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen
Es wird vorgeschlagen analog dem „Erweiterten Stuttgarter Modell“ der Außenentwicklung (zuletzt Mühlhausen - Schafhaus -; GRDRs 482/2006 und Stammheim - Langenäcker / Wiesert -; GRDRs 787/2006) 40 % der voraussichtlich entstehenden Kosten auf die Planungsbegünstigten abzuwälzen.
- 100 % Übernahme der Erschließungskosten.

3.2.4 Bauverpflichtung

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, seine Baugrundstücke spätestens nach drei Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt, ab dem mit der tatsächlichen Bebauung begonnen werden kann, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Gesamtmaßnahme zu bebauen.

3.2.5 Durchführung von Gutachter- und Wettbewerbsverfahren

Die Planungsbegünstigten sind in der Regel verpflichtet, auf ihre Kosten ein städtebauliches Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall die weitere Verfahrensform bestimmen (z. B. mehrstufiges Verfahren mit Ideen-/Realisierungswettbewerb, kooperierende oder konkurrierende Gutachterverfahren etc.) und auch auf die Durchführung eines Verfahrens verzichten.

3.2.6 Nachweis städtebaulicher, grünordnerischer und klimawirksamer Mindestqualitätsstandards sowie Unterschreitung von geltenden Energiestandards

Folgende Planungsanforderungen sind in städtebaulichen Verfahren und Verträgen (insb. Bauleitplanung, Wettbewerbe) zu berücksichtigen:

- Städtebaulich-stadtgestalterische Planungsgrundsätze und Maßgaben zur Raumbildung, zur baulichen Dichte und Körnung, zur Nutzungsmischung und Nutzungskontingentierung und Konzeptvielfalt (z. B. Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für Wohnen und Gewerbe, orientiert am Gebietstypenplan und dem FNP Stuttgart).
- Freiräumlich-grünordnungsplanerische Grundsätze und Maßgaben, die der Schaffung lebendiger Wohnumfelder, der Differenzierung von öffentlichen und privaten Freiräumen im Stadtquartier, der Bereitstellung zusammenhängender, für Bewohner zugänglicher und nachbarschaftswirksamer Grünflächen, der Flächen sparenden Unterbringung von Nebenanlagen und Tiefgaragen, der Dach- und Garagenbegrünung und dem Erhalt der Grünausstattung (inkl. des Baumbestandes und Ersatzregelung) sowie dem Wassermanagement, dem Artenschutz und dem naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich dienen; darüber hinaus Beiträge zur Straßenraumgestaltung und gemeinschaftlichen Freianlage (Plätze, Parkierungsflächen, Hofflächen etc.)
- Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern (Gebäudestellung und -kubaturen, Einsatz regenerativer Energien, Energieeinspar- und Dämmstandards etc.)

Weitere Verfahrensbestimmungen und Maßgaben zu den Mindestqualitätsstandards können der Anlage 3 entnommen werden.

- Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 20. Mai 2010 (GRDRs 165/2010) werden die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden 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.

3.3 Gesetzliche Anforderungen

Neben dem Grundsatz der Kausalität und der Angemessenheit ist auch das Kopplungsverbot zu beachten. Danach darf eine Behörde die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben (z. B. der infrastrukturellen Daseinsvorsorge) grundsätzlich nicht von einer (gekoppelten) wirtschaftlichen Gegenleistung abhängig machen im Sinne eines Zusammenhangs von Leistung (Kostenübernahme durch Planungsbegünstigte) und Gegenleistung (Baurechtschaffung für eine städtebauliche Maßnahme). Die Kostenübertragung darf sich lediglich auf die konkrete Standortentwicklung beziehen und sich an der tatsächlichen Zahl der realisierten Wohnungen orientieren.

3.4 Erforderliche Wertsteigerung

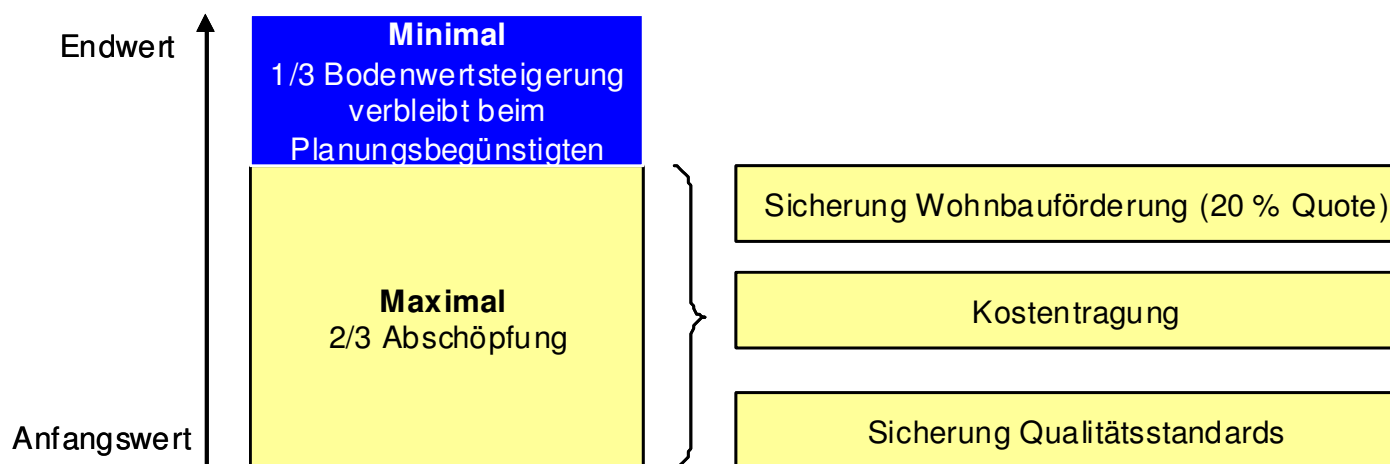
Eine angemessene Beteiligung des Eigentümers oder Investors an den Folgekosten einer Baulandausweisung und Baurechtschaffung setzt voraus, dass für den nachfolgenden Wohnungsbau nachweislich eine Grundstückswertsteigerung in nicht unerheblichem Maße erfolgt.

Als Investitionsanreiz soll mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung den Planungsbegünstigten verbleiben.

Aus dem verbleibendem Betrag sind die Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung sowie die Kostentragungen insbesondere für Wohnfolgeeinrichtungen, für Planung, Grundstücksvorbereitung, Erschließung und Grün und damit auch die Umsetzung von Qualitätszielen zu finanzieren, die künftig als Voraussetzung einer städtebaulich qualifizierten Innenentwicklung angesehen werden (Klimaschutz, Konzeptvielfalt im Wohnungsbau etc.).

Vor jedem Projekt ist der so genannte Endwert, der sich aus der vorhergesehenen baulichen Ausnutzung des neuen Planrechts ergibt und der Anfangswert (Wert vor der beabsichtigten Planung) zu ermitteln. Weiterhin müssen die voraussichtliche Höhe der Lasten so gut wie möglich berechnet werden.

Es soll gelten: $\text{Endwert} - \text{Anfangswert} - \text{Lasten} \geq (\text{Endwert} - \text{Anfangswert}) / 3$



Die kommunale Wertermittlung, Stadtmessungsamt - Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, wird mit der Grundstücksbewertung der Bodenwerte vor und nach der beabsichtigten Planung beauftragt. In besonders kritischen Fällen kann mit der Aufgabe ausnahmsweise auch der unabhängige Gutachterausschuss betraut werden.

Im Unterschied zur Außenentwicklung können die Wertsteigerungen in der Innenentwicklung wesentlich geringer ausfallen, da unter den Vorhabengebieten häufig bereits älteres Planrecht liegt. In vielen Fällen kann aber davon ausgegangen werden, dass die Investition aufgrund der planungsbedingt höheren oder verbesserten baulichen Ausnutzung der (häufig gut erreichbaren) Lagen dennoch gewinnbringend ist. Daher ist in Abwägung der Gesamtbelastung bei der Bau- und Immobilienwirtschaft bei der Anwendung des SIM eine gewisse Flexibilität

erforderlich.

Die 1/3 verbleibende Bodenwertsteigerung dient auch, Unschärfen durch Auf- und Abzinsungen zu mindern. Weiterhin sollen das unternehmerische Risiko und das Risiko der Entwicklungszeitspanne des Projekts über die verbleibende Bodenwertsteigerung abgedeckt sein.

Nach Ermittlung der zu erwartenden Wertsteigerung wird jeweils geprüft, ob die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorhanden sind, die Regelkonditionen vollständig zu übernehmen oder ob in begründeten Ausnahmefällen ganz oder teilweise davon abgewichen werden muss bzw. Bauvorhaben mit geringeren Auflagen oder kompensatorischen Leistungen realisiert werden können. Letzteres erhöht den Gestaltungsspielraum der Stadt.

Bei fehlenden oder nur unwesentlichen Bodenwertsteigerungen kommt das SIM nicht zum Einsatz. Vorher ist der Nachweis zu erbringen, ob nicht durch eine optimierte Planung eine angemessene Anwendung der Konditionen erreicht werden kann.

4. Vertragliche Umsetzung der Konditionen

Die Umsetzung der einzelnen Konditionen des SIM ist detailliert in Anlage 4 wiedergegeben. Hierbei werden grundsätzlich drei Fallkonstellationen voneinander unterschieden:

- **Fall 1:** Die zu überplanende Fläche befindet sich **im Eigentum eines Investors**. Die Umsetzung erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag in Verbindung mit einem Erschließungs- bzw. Baudurchführungsvertrag.
- **Fall 2:** Die zu überplanende Fläche ist bereits **im Eigentum der Stadt**. Die Umsetzung erfolgt mittels Kaufvertrag in Verbindung mit einem Erschließungs- bzw. Baudurchführungsvertrag.
- **Fall 3:** Die zu überplanende Fläche ist im Eigentum von **mehreren Eigentümern**. Sofern das Verfahren privatnützig ist, kann das Verfahren mittels einer vereinbarten amtlichen Umlegung in Verbindung mit einem Städtebaulichen Vertrag und anschließendem Erschließungsvertrag realisiert werden. Die Vorgehensweise entspricht derjenigen des „Erweiterten Stuttgarter Modells der Außenentwicklung“.

5. Verfahrensweise / Ablauf der Vorhabenprüfung

Prüfinstanz:

Vorgeschlagen wird, dass bei allen Einzelfällen eine noch einzurichtende verwaltungsinterne Baulandkommission dem Gemeinderat Abwägungs- und Lösungsvorschläge mit ggf. modifizierten Konditionen zur Entscheidung unterbreitet. Die Baulandkommission könnte aus der bestehenden referatsübergreifenden AG

SIM weiterentwickelt werden. Die benötigte Wertermittlung erfolgt, wie vorstehend beschrieben, grundsätzlich durch die kommunale Bewertungsstelle im Stadtmessungsamt.

Prüfablauf:

Prüfschritt 1: Auf Grundlage der kommunalen Bewertung werden die Anfangs- und die Endwerte bestimmt (siehe Anlage 5)

Der **Anfangswert** (Bodenwert) bemisst sich bei Flächen mit (altem) Baurecht nach dem Status Quo. Bei sonstigen Flächen wird der Anfangswert mit Rohbauland oder Bauerwartungsland bewertet.

Der **Endwert** (Bodenwert) ergibt sich aus dem Wert des erschließungsbeitragsfreien Baulands entsprechend der vorhergesehenen baulichen Ausnutzung des neuen Planrechts.

Die Lastenermittlung wird in einem frühen Planungsstadium nach geltenden Standards und bester Erfahrung abgeschätzt:

- Die Verfahrenskosten und Kosten der (externen) Ausgleichsmaßnahmen können relativ gut und frühzeitig bestimmt werden.
- Bei einem Altlastenverdacht ist das Amt für Umweltschutz und die zuständige Abteilung „Sonderbereich Altlasten“ des Tiefbauamts zu beteiligen.
- Die durch das Gebiet verursachten Infrastrukturmaßnahmen werden durch die zuständigen Fachämter ermittelt und ggf. in der Arbeitsgruppe Sozialverträgliche Planung (AG SP) koordiniert. Die dazugehörigen Kosten lassen sich über Erfahrungswerte der entsprechenden Fachämter hinreichend gut bestimmen (Infrastrukturpauschale). In erster Linie sind dies das Jugendamt für den Neubau bzw. die Erweiterung von Kindertagesstätteneinrichtungen, das Schulverwaltungsamt für den Neubau bzw. Erweiterungen von Schulgebäuden und das Sportamt für die jeweiligen Sportanlagen.
- Erschließungs- und Abbruchkosten lassen sich ohne vorherige Kostenschätzung eines Ingenieurbüros und / oder des Tiefbauamts / Eigenbetrieb Stadtentwässerung (SES) nur schwer ermitteln. Die Höhe kann auf das Einzelprojekt bezogen sehr unterschiedlich sein. Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob recht ungenaue Annahmen getroffen werden können, oder ob weitere Untersuchungen erforderlich werden, so dass eine hinreichend genaue Kostenschätzung möglich ist. Grobe Annahmen reichen insbesondere dann aus, wenn absehbar ist, dass die erforderliche 1/3 bodenwertbedingte Wertsteigerung ohne weiteres erreicht wird. Ist im Gegensatz dazu erkennbar, dass die Höhe der Erschließungskosten Einfluss auf das Gesamtergebnis hat, sind weitere Vorleistungen erforderlich.

Evtl. zu erhaltende Fördermittel sind in der Kalkulation zu berücksichtigen.

Nach Ermittlung der genannten Daten kann die zu erwartende Wertsteigerung

berechnet werden.

Prüfschritt 2: Anschließend wird geprüft, ob die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorhanden sind, die Regelkonditionen vollständig zu übernehmen (siehe Anlage 5).

Abhängig von der Lage und der Wirtschaftlichkeit kann in begründeten Ausnahmefällen vom Regelfall abgewichen werden. Wenn die Kalkulation eine entsprechende Wertsteigerung ergibt und städtebauliche Rahmenbedingungen dem Projekt nicht entgegenstehen, sind die Regelbestimmungen des SIM zu verwenden.

Sofern sich die 1/3 Bodenwertsteigerung nicht realisieren lässt und / oder städtebauliche Rahmenbedingungen entgegenstehen, werden seitens der Baulandkommission Vorschläge unterbreitet, wie sich durch Verzicht von Forderungen im Standardverfahren SIM die gewünschte Wertsteigerung realisieren lässt.

Seitens der Baulandkommission werden nur Vorschläge zur Umsetzung unterbreitet. Die Kommission schlägt dem Gemeinderat entweder Regelbedingungen oder bei geringen Wertsteigerungen und / oder aus städtebaulichen Gründen modifizierte Bedingungen vor. Die Entscheidung fällt stets der Gemeinderat.

Ein **Ablaufdiagramm** eines idealen Verfahrens nach den Grundsätzen des SIM ist als Anlage 5 angefügt.

7. Pilot- und Dialogphase

Das SIM soll zunächst im Rahmen einer Pilotphase von zwei Jahren zur Anwendung kommen. Nach Ablauf dieser Frist sollen auf Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und nach Auswertung erster Praxiserfahrungen ggf. weitere Verfahrensoptimierungen und Anpassungen der Konditionen vorgenommen werden. Die Verwaltung berichtet über die Evaluierung und bereitet ggf. weitere Beschlüsse vor. Unabhängig davon ist das Modell laufend an die geltende Rechtsprechung und die geltenden Richtlinien anzupassen.

Das SIM soll gleichzeitig zu einer Akzeptanzverbesserung und zu einer höheren Mitwirkungsbereitschaft der Bau- und Immobilienwirtschaft bei allen Wohnbauvorhaben und sonstigen Vorhaben in den Stadtbezirken beitragen. Daher wird in diesem Zeitraum ein kontinuierlicher Dialog insbesondere mit der Wohnungswirtschaft begonnen (z. B. im Rahmen des Jahrestreffens der Wohnungsunternehmen).

Das SIM soll durch Festlegung einheitlicher Verfahrensweisen und Maßstäbe Handlungssicherheit und die Gleichbehandlung aller Investoren bzw. Planungsbegünstigten gewährleisten. Eine wesentliche Neuerung im Vergleich zu der bisherigen Vorgehensweise ist beim SIM, dass die Wohnbauförderung konsequent in der Innenentwicklung angewendet wird. Weiterhin wird die städtebauliche Qualitätssicherung in der Innenentwicklung durch klare Vorgaben, die teilweise mit Maßzahlen versehen sind, gestärkt.

Ein Großteil der Konditionen des „Erweiterten Stuttgarter Modells“ der Außenentwicklung kann in das SIM übernommen werden. Teilweise sind die Konditionen anzupassen, da die Ausgangsbedingungen in der Außen- und Innenentwicklung erheblich voneinander abweichen. Ausgehend vom bewährten „Stuttgarter Modell“ der Außenentwicklung und Modellansätzen anderer Städte in der Innenentwicklung, die im Vergleich heran gezogen und im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit und Praktikabilität in Stuttgart ausgewertet werden konnten (insbesondere ist die Sozialgerechte Bodennutzung in München zu nennen), sind die Verfahrensweise und Konditionen für das SIM konzipiert worden.

Allerdings gibt es auch für das SIM Grenzen und aufgrund der Vielzahl berührter Belange Zielkonflikte. Daher müssen ggf. einzelne Anforderungen zugunsten anderer gewichtet oder zurück gestellt werden. Daher ist es besonders wichtig, dass das Verfahren eine gewisse Flexibilität ausweist und Einzelfallentscheidungen in Ausnahmefällen möglich sind.

Wohnbauförderung

1. Einleitung

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist eine zentrale Voraussetzung für das Wohlergehen einer Stadtgesellschaft. Dazu gehören auch preisgünstige, bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten, die der Markt im Neubau nicht zur Verfügung stellen kann. Ziel ist, diese in die künftige Stadtentwicklung zu integrieren, einer Segregation entgegen zu wirken und sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten.

Da der künftige Wohnungsbau meist im Rahmen der Innenentwicklung und nur noch vereinzelt in Neubaugebieten mit Umlegungen stattfindet, reichen die bisherigen Instrumente zur Gewinnung von verbilligten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau („Erweitertes Stuttgarter Modell“) nicht mehr aus, da dieses nur bei Umlegungen gilt. Auf der Basis des Antrages der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 29.07.2010, Nr. 223/2010 ist die Verwaltung beauftragt, ein neues Konzept vorzulegen. Ziel ist, dass jeder Grundstückeigentümer bei jeder Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten auf 20 % der neu zu schaffenden Geschossfläche geförderten Wohnungsbau in den städtischen Förderprogrammen:

- Sozialer Mietwohnungsbau
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und
- Preiswertes Wohneigentum

erstellt oder erstellen lässt und die betreffenden Grundstücke zu einem verbilligten Preis einbringt (Sozialbauverpflichtung). Die vom Land und der Stadt üblicherweise zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen in Anspruch genommen werden. Die erforderliche Grundstücksverbilligung ist vom Planungsbegünstigten zu tragen.

2. Sozialbauverpflichtung

Die Sozialbauverpflichtung gilt für alle künftigen Verfahren und für alle Grundstückseigentümer – auch für Körperschaften des öffentlichen Rechts und die Stadt - im Falle der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung des Planungsrechts mit einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung unabhängig von der Art der neuen Nutzung (Wohnen und Mischnutzung). Sie gilt nicht für Gewerbe- oder Industrienutzung. Die Sozialbauverpflichtung gilt nicht für bereits eingeleitete Verfahren, für die vom Gemeinderat bereits Beschlüsse gefasst sind. Unabhängig davon ist es der Stadt unbenommen, auch einen größeren Anteil ihrer Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Sozialbauverpflichtung ist grundsätzlich vom Planungsbegünstigten (Eigentümer) zu erfüllen. Er kann die Verpflichtung und die Bindungen mit

Genehmigung der Stadt auch auf einen Investor übertragen. Allerdings bleibt er für die Erfüllung der Verpflichtung und der Bindungen der Stadt gegenüber haftbar.

Alternativ kann er die betreffenden selbständig bebaubaren Grundstücksanteile auch zu einem Preis von 250 Euro/m² (erschließungsbeitragspflichtig) auf die Stadt übertragen, die den geförderten Wohnungsbau dann anstelle des Eigentümers durch einen anderen Investor erstellen lässt.

Sollte der geförderte Wohnungsbau auf den betreffenden Grundstückteilen z. B. wegen der Kleinteiligkeit nicht möglich sein, kann die Sozialbauverpflichtung ausnahmsweise auch abgelöst werden. Der Ablösebetrag errechnet sich aus dem anteiligen Verkehrswert abzüglich des Entschädigungsbetrages von 250 Euro/m². Die Stadt verpflichtet sich mit den Ablösebeträgen auf anderen Grundstücken, die sie zum Wert von 250 Euro pro m² abgibt, geförderten Wohnungsbau nach den städtischen Richtlinien erstellen zu lassen.

3. Förderprogramme

In Stuttgart gibt es 3 Förderprogramme, die verbilligte Grundstücke voraussetzen:

- Sozialmietwohnungen Ziel jährlich 100 Wohnungen
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Ziel jährlich 100 Wohnungen
- Preiswertes Wohneigentum Ziel jährlich 100 Wohnungen

Der Eigentümer oder der von ihm beauftragte Investor darf selbst entscheiden, in welchen Förderprogrammen er die Sozialbauverpflichtung erfüllt.

Alle Wohnungen/Gebäude sind so zu planen und zu erstellen, dass die jeweiligen Förderbestimmungen des Landes und der Stadt erfüllt sind. Um dies sicher zu stellen, hat der Investor die Planung und das Wohnungsgemenge vorab mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen abzustimmen. Bei Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher hat er außerdem eine Baukosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Im Preiswerten Wohneigentum behält sich das Amt für Liegenschaften und Wohnen vor, vom Investor zu verlangen, die jeweilige Baukostenobergrenze des Landes zu unterschreiten.

4. Ermäßigter Grundstückspreis

Bedingung für den geförderten Wohnungsbau ist ein ermäßigter Grundstückspreis von **250 Euro/m²** Nettobaulandfläche (erschließungsbeitragspflichtig). Der Planungsbegünstigte hat die betreffenden Grundstückteile zu diesem Preis einzubringen oder abzugeben. Die Differenz zum Verkehrswert ist von ihm zu tragen. Bei Mietwohnungen ist das Grundstück zum Wert von 250 Euro/m² in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubringen. Im Preiswerten Wohneigentum darf das Grundstück bzw. bei Eigentumswohnungen der Grundstücksteil nur zu einem durchschnittlichen Preis von 250 Euro/m² an die Begünstigten verkauft werden. Der konkrete Grundstückspreis ist entsprechend den Förderrichtlinien des Preiswerten

Wohneigentums abhängig vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Käufer. Erforderlichenfalls wird die konkrete Grundstücksverbilligung abweichend von den Förderrichtlinien so festgelegt, dass der Durchschnittspreis von 250 Euro pro m² eingehalten bleibt.

5. Wohnungsbauförderung

Sozialmietwohnungen und Wohnungen/Reihenhäuser im Preiswerten Wohneigentum werden im Rahmen der jeweiligen Wohnraumförderungsprogramme des Landes mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Der Investor von Sozialmietwohnungen bzw. die Käufer im Preiswerten Wohneigentum sollen diese Mittel in Anspruch nehmen. Zusätzlich kann die Stadt bei Sozialmietwohnungen – falls aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich – eine ergänzende Mitfinanzierung im üblichen Rahmen gewähren. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher werden neben der vom Investor zu tragenden Grundstücksverbilligung weder vom Land noch von der Stadt mitfinanziert. Die Grundstücksverbilligung dient der **Mietpreisverbilligung**. Ziel ist ein Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von **1,40 Euro/m²/Monat**. Falls sich dies im Einzelfall aus der genannten Grundstücksverbilligung auf die Dauer von 15 Jahren nicht errechnet, kann die Bindung abweichend von den Förderrichtlinien auch kürzer sein.

6. Dauer der Bindungen

Grundsätzlich sind die geförderten Wohnungen/Gebäude in allen 3 Programmen entsprechend den jeweils gültigen Förderrichtlinien des Landes und der Stadt zu erstellen. Abweichend davon wird für Sozialmietwohnungen und für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher eine einheitliche Bindungsdauer von **15 Jahren** festgelegt, um für die Eigentümer gleiche Belastungen zu erreichen. Anders ist es im Preiswerten Wohneigentum. Dort verkauft der Eigentümer das verbilligte Grundstück bzw. bei Eigentumswohnungen den verbilligten Grundstücksanteil an den Begünstigten. Dieser ist entsprechend den Förderrichtlinien auf die Dauer von 10 Jahren gebunden, das Objekt selbst zu nutzen.

Stadtqualitäten in der Innenentwicklung

Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren

Städtebauliche Planungen sollen gewährleisten, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen der Wohnbevölkerung in der Innenentwicklung gesichert werden. Dabei sind bereits umfängliche gesetzliche Regelungen und Vorgaben zu beachten.

Es gelten insbesondere der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan, das Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006 sowie der daraus abgeleiteten Strukturkonzepte und städtebaulichen Rahmenpläne. Zu berücksichtigen sind dabei auch Vorgaben zur Verbesserung der Grünverbindungen / Grünkorridore / Gründurchlässe, die Grünmangel- und –sanierungsgebiete, die Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen und die Maßnahmenziele für die landschaftlichen Entwicklungsbereiche sowie der Rahmenplan Halbhöhenlagen (Qualitätszonen).

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass das städtebauliche Bezugssystem gewahrt bleibt, eine gestalterisch und klimatisch-lufthygienisch angemessene Nutzungsverteilung, Raumbildung und Dichte erreicht werden und sich die unter Qualitäts- und Kostengesichtspunkten optimierten Bauvorhaben aufgrund ihrer Zukunftsfähigkeit besser vermarkten lassen.

Der Strategie einer in diesem Sinne qualifizierten Innenentwicklung folgend werden daher Verfahrens- und Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards vorgegeben, die in städtebauliche Verfahren (Wettbewerbe, Bauleitpläne) sowie Verträge mit Bauverpflichtung einfließen sollen. Je nach Lage der Bauvorhaben im stadträumlichen Gefüge ist jedoch eine unterschiedliche Anwendung und Ausgestaltung der Maßgaben insbesondere in Form verbindlicher Maßzahlen (Bedarfwerte) erforderlich.

Daher soll als weitere Grundlage für das SIM in den kommenden Jahren, unter Berücksichtigung des Baustaffelrechts (Stuttgarter Ortsbausatzung), der Gebietstypenplan von 1979 zu einem blockscharfen Dichtekonzept weiter entwickelt werden. Letzteres wird, abweichend vom stadtweiten Einsatz des SIM, für räumlich differenzierte Lagen präzisierbare Regelungen treffen (z.B. Sicherung von Mindestquoten für unterschiedliche Nutzungszwecke im Sinne einer kleinteiligen Funktionszuordnung, Maßnahmen für klimatisch relevante Lagen oder Grünmangelgebiete). Ferner sollen auf dieser Grundlage Empfehlungen für die Bebauungsplanung sowie zur Angebotsgestaltung abgeleitet werden können.

Mit dieser „Feinsteuerung“ von Flächenfunktionen, städtebaulicher Körnung und Qualitätsanforderungen können verschiedene Ziele erreicht werden. Zum einen lassen sich

- die Doppelstrategie einer städtebaulichen und grünordnerischen Ausformung der Innenentwicklung verwirklichen

- zum anderen Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenziale besser erfassen
- Nutzungskontingentierungen und Nutzungsmischungen besser dosieren (z.B. ein Wohnanteil bei gewerblichen Investitionsprojekten bis hin zu so genannten „urbanen Stadtbausteinen“) und
- eine Bauträgervielfalt sowie die Zusammenarbeit von Bauträgern und Betreibern innerhalb der Bauvorhaben besser fördern.

Die nachfolgenden Zielstellungen sowie die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Maßgaben und Kennzahlen dienen dabei als Richtschnur.

| Verfahrenseinsatz: | | | |
|---|-------------------|----------------------|----------------------------|
| Städtebau und Stadtgestaltung | Wettbewerb | Stbl. Vertrag | B-Plan |
| <p>I. Raumbildung und Dichte</p> <p>Zielstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge ▪ Schaffung eines block- und straßenübergreifendes Bezugssystem (unter Aufgreifen der Umgebungsqualitäten) <p>Umsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht von 1938 (Baustaffeln) ▪ Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GFZ / GRZ) ▪ Steuerung / Zonierung von Dichten und ggf. Dichtezuschlägen bei herausragenden architektonischen Lösungen insbesondere im Dachgeschoss) ▪ Besondere Anforderungen bei Dachausbauten (z.B. in Halbhöhenlagen und sonstigen klimatisch sensible Lagen), ▪ Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“ (z.B. solartechnische Dachaufbauten, Dachbegrünung) | <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |
| <p>II. Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt</p> <p>Zielstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung und Sicherung gemischter Stadtstrukturen ▪ Zielgruppenspezifische Gestaltung der Bauvorhaben und Anpassungsmöglichkeit an gesellschaftliche Wandel (insb. Alterung) ▪ Bereitstellung eines möglichst differenzierten Wohnungsangebotes (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen | | | |

| | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmvielfalt beim geförderten Wohnungsbau ▪ Kosten-/Qualitätsmanagement im frei finanzierten Wohnungsbau und „Quersubventionierung“ von Vorhaben ▪ Quote für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen (gemäß § 35 (3) LBO i.V.m. DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 sowie Sozialverträglichkeitsprüfung GRDRs 261/2008: 10 % der Wohnungen auf Rollstuhlbenuer ausgerichtet) sowie kinderfreundliche Erschließungsformen und Aufenthaltsflächen | | | |
| Umsetzung: | | | |
| a) Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quote für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss und/oder 20 % Quote für selbst geplante Projekte (z. B. Wohnschale / Innenausbau mit Nutzerbeteiligung) | X | X | |
| b) Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtgestalterische Lösungen (erkennbar an Fassaden und Straßenbild) entsprechend dem Umgebungsmaßstab bzw. des Gebäudebestandes auf dem Grundstück ▪ bei wesentlich größeren Parzellen Sicherung einer innerhalb des Vorhabens zu gewährleistenden Konzeptvielfalt durch Orientierung am Umgebungsmaßstab | X | X | |
| c) Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei Vorhaben ab 200 WE | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkurrierende Ausschreibungsverfahren ▪ Kooperative Ansiedlungsverfahren | X X | | |
| d) Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für Wohnen und Gewerbe | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierung an Gebietskategorien der BauNVO; | X | X | |
| <u>Mindestwerte</u> für Wohnen bei MI, MK, WB Basis FNP Stuttgart: Mindestanteil für M 40 % und MV 20 % (unter Berücksichtigung Gebietstypenplan, insb. Gebietstyp IV); 30 % Mindestanteil gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen (vorrangig mit publikumswirksamer Nutzung im EG) | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der jeweiligen <u>Erfahrungswerte</u> aus den Planungsabteilungen (Schwankungen Wohnanteile je nach Vorhaben und Lage) | X | | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf festzulegen z. B. Leitbild ‚Dichtekonzept‘) | X | | X |
| Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze | Wett-be werb | Stbl. Vertrag | B-Plan |

| III. Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier | | | |
|--|---|---|---|
| Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten: | | | |
| a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“ | | | |
| ▪ Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen (in halböffentlich/halbprivat) | X | X | X |
| ▪ Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grün- und Spielflächen im Quartier (Öffentliche Grünflächen im Quartier 8-15 qm je Einwohner, möglichst zusammenhängend; öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner) | X | | X |
| ▪ Flächen schonende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder zusammengefasst an einem Standort auf dem Grundstück | X | X | X |
| ▪ Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden | X | X | X |
| b) Grünausstattung erhalten und gewährleisten | | | |
| ▪ Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption | X | | X |
| ▪ Bei Baumneupflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten | | X | X |
| ▪ Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von mind. 100 cm zur Bepflanzung | | X | X |
| ▪ Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossmischungen | | X | X |
| ▪ Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25 | | X | X |
| ▪ Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 qm mit Erdanschluss | | X | X |
| c) Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement | | | |
| ▪ Brauchwassernutzung auf den Grundstücken und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers in begrünten Flächen und Mulden im Vorhabengebiet (Vorgabe Erschließungsplanung) | | X | X |
| d) Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB): | | | |
| ▪ Naturschutzrechtliche Kompensation und Artenschutzmaßnahmen möglichst im Gebiet | X | X | X |
| ▪ Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Vorhaben nahe Ersatzpflanzungen 2:1 | X | X | X |

| | | | |
|--|-----------------|------------------|--------|
| IV. Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftliche Freianlagen (bei höherer städtebaulicher Dichte) | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume | X | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes je fünf Parkplätze | X | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10-15 m | X | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise | X | X | X |
| V. Gebäudebezogene Begrünung | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30° | | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen | X | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen | | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung | | X | X |
| Energetisch und klimarelevante Planungsgrundsätze | | | |
| | Wett-be werb | Stbl. Vertrag | B-Plan |
| VI. Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern | | | |
| Zielstellungen und Umsetzung: | | | |
| a) Gebäudestellung und Gebäudekubatur | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen) | X | X | X |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichst günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis) | X | X | X |
| b) Dämmung und Energieeinsparung | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energiestandards entsprechend den fortgeschriebenen Beschlüssen des Gemeinderates (EnEV 2009 – 30% / KfW-Effizienzhaus 70) | | X | X |
| c) Bauökologie | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektromoggeschützte Räume etc.) | | X | |

VII. Einsatz regenerativer Energien

(z.B. i. S. d. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg)

- Bei der Errichtung eines Vorhabens sind 20 % des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken (z.B. durch Anlagen der Solarthermie auf Flachdächern oder südexponierten Dachseiten).