
Aktenzeichen

Verfasser

Jankowski, Christian

Beratung

Datum

Bauausschuss

27.11.2017

öffentlich

Stadtrat

20.03.2018

öffentlich

Betreff

Wohnbaumodell Ansbach

Sachverhalt:

Ansbacher Wohnungsbaumodell (AWM)

Zusammenfassung

Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Ansbach ist gegenwärtig von steigenden Angebotsmieten geprägt. Zum einen trägt die positive Bevölkerungsentwicklung zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ansbach bei. Zum anderen führt der stetige Wegfall von geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung zu einer Verknappung des Wohnraumangebots im niedrigen Preissegment. Vor dem Hintergrund einer derzeit prognostizierten weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, dass sich die bereits zeigenden Trends weiter verschärfen werden, wenn die Bereitstellung neuen Wohnraumangebotes, insbesondere im Bereich des „bezahlbaren Wohnraums“ im Geschosswohnungsbau, ausbleibt.

Die Mobilisierung von Wohnbauland zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau gestaltet sich für die Stadt Ansbach aktuell allerdings schwierig, da geeignete Flächen im kommunalen Eigentum fehlen. Die deshalb notwendige Kooperation mit privaten Eigentümern und potentiellen Vorhabenträgern ist stets an die Neuverhandlung von Entwicklungsvereinbarungen geknüpft, da eine Verkaufsbereitschaft zu üblichen Preisen in der Regel nicht gegeben ist. Diese Verhandlungen umfassen unter anderem auch den Anteil geförderten Wohnraums, wie zuletzt im Entwicklungsbereich Weinberg-West geschehen.

Die Gestaltung einer Baulandstrategie, die die städtischen Anforderungen an eine Wohnbaulandentwicklung formuliert, soll Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Eigentümern sowie Vorhabenträgern sein, die politischen Ziele der Wohnbaulandentwicklung enthalten und auf diese Weise

die Rolle der Stadt Ansbach in der künftigen Siedlungsentwicklung stärken. Die Formulierung eines einheitlichen Vorgehens unterstützt die Verwaltung zudem in der Gleichbehandlung der privaten Akteure bei der Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben.

Der Grundsatzbeschluss umfasst dabei folgende Punkte:

- Die Entwicklung neuer Gebiete mit Wohnungsbau findet nur auf Flächen statt, die im Eigentum der Stadt Ansbach sind oder angekauft werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen städtebaulicher Verträge mit privaten Eigentümern bzw. Vorhabenträgern zu regeln sowie im Bebauungsplan festzusetzen.*
- Die mit der Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungen verbundenen Folgekosten* sind, soweit möglich, vom Planungsbegünstigten zu tragen.*

** Unter Folgekosten sind die aus der Planung und Realisierung der baulichen Entwicklung entstehenden Kosten der Planung (z.B. Gutachten) sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur (z.B. Erschließungskosten, Bau und Betrieb von Gemeinbedarfseinrichtungen) gemeint, die Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sind.*

- Die Erstellung von günstigem (Miet-)Wohnraum im Geschosswohnungsbau wird durch die Festlegung eines Mindestanteils für geförderten Mietwohnungsbau an der entstehenden Wohnfläche gesichert.*

1. Sachstand

Bezüglich der Siedlungsentwicklung in Ansbach gilt bisher folgender Beschluss des Stadtrates vom 04.12.2012:

„Die Verwaltung wird [...] ermächtigt, für die künftige Siedlungsentwicklung Flächen, die vorwiegend bzw. ausschließlich in städt. Besitz sind, für die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.“

Der Beschluss erfolgte nach Vorberatung im Bauausschuss am 12.11.2012. In der Sitzung wurden die Baulandpotentiale für künftige Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet der Stadt Ansbach vorgestellt und beraten. Explizit wurden dabei folgende potentielle Siedlungsentwicklungen diskutiert:

- Hennenbach (Brandlesweg Richtung Tiergartenhang)
- Höfstetten
- Bereich östlich des Baugebiets Hammerschmiedleiten im Ortsteil Wallersdorf

Letzteres ist bekanntlich nicht mehr im Fokus der Siedlungsentwicklung, dafür gelang es die Erweiterung des Baugebiets an der Galgenmühle zu sichern und planerisch vorzubereiten.

Der o.g. Beschluss zielt zum einen auf Einfamilien- und Doppelhausbebauung und zum anderen auf die direkte Flächenvermarktung durch die Stadt Ansbach ab, um die künftige Entstehung von Baulücken und das Vorhalten von unbenutzter Infrastruktur durch Zurückhaltung von sog. "Enkel-Grundstücken" zu verhindern.

Nicht tangiert von dem Beschluss ist der Geschosswohnungsbau und in diesem Zusammenhang der geförderte Mietwohnungsbau in der Kernstadt. Die Bereitstellung von geeigneten Flächen für geförderten Wohnungsbau gestaltet sich derzeit schwierig. Die Stadt verfügt nur über ein geringes Flächenpotenzial im kommunalen Eigentum - zudem sind diese Flächen häufig für die Entwicklung von Wohnungsbau ungeeignet.

Wohnbauland kann deshalb nur mit Bereitschaft der Eigentümer mobilisiert werden. Entweder erwirbt die Stadt Ansbach Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungen von Privateigentümern oder, wie derzeit aufgrund der konjunkturellen Situation üblich, entwickeln die Eigentümer selbst – mit dem Ziel, möglichst stark von Planungsgewinn zu profitieren. In diesem Fall muss in der Regel durch den Vorhabenträger mit der Verwaltung das Bebauungskonzept verhandelt werden und im Anschluss auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Als Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Vorhabenträgern ist im Sinne eines einheitlichen Vorgehens und einer Gleichbehandlung der Vorhabenträger eine Zusammenfassung der städtischen Anforderungen an eine Wohnbauentwicklung und somit die Gestaltung einer Baulandstrategie sinnvoll. Diese Strategie soll, wie in vielen anderen Kommunen des Freistaats Bayern sowie der Bundesrepublik auch, durch einen Beschluss des Stadtrates legitimiert werden und so der Verwaltung einen klaren Auftrag mit politisch abgestimmten Zielen zur künftigen Baulandentwicklung Ansbachs geben.

Dieser Grundsatzbeschluss stellt wesentliche Eckpunkte für künftige Entscheidungen der Baulandentwicklung dar und enthält Orientierungsgrundsätze, die im frühen Stadium von Wohnbaulandentwicklungen stets herangezogen werden. Die eigentliche Baulandentwicklung findet nach wie vor durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung, ggf. in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, statt, in denen die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses verbindlich werden.

2. Wohnungsmarkt Ansbach

Verschiedene Studien, die die Entwicklung und Wohnraumbedarfe der deutschen Wohn- und Immobilienmärkte untersuchen (z.B. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Studie Wohnungsbautag 2017, IW-Kurzbericht zu Wohnungsbedarfen und Bautätigkeit in Deutschland) sowie die lokalen Beobachtungen des hiesigen Wohnimmobilienmarktes (Grundstücksmarktbericht 2016) erlauben eine Einschätzung des (Miet-) Wohnungsmarkts in Ansbach. Die Kernaussagen aus den vorliegenden Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es lässt sich ein generell deutlicher Anstieg der Angebotsmieten in der Stadt Ansbach feststellen. Zwischen 2013 und 2016 betrug der Anstieg der Nettokaltmieten zwischen 9 und 22 % (je nach Qualität, Lage und Mietwohnungsgröße). Ein fortlaufender Trend ist ebenso für das Jahr 2017 anzunehmen.
- Es ist anzunehmen, dass der wachsende Wohnungsbestand in Ansbach nicht proportional zur wachsenden Zahl der Haushalte in Ansbach verläuft, sodass von einer Lücke im Wohnungsbaubestand auszugehen ist. Kurz- und mittelfristig führt dies zu einer wachsenden Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und einer erschwerten Situation für Wohnungssuchende, insbesondere im preisgünstigen Segment.
- Der wachsende Wohnraumbedarf ist insbesondere im mittelgroßen Segment (2-4 Raum-Wohnungen) festzustellen. Dies führt zu einer erschwerten Wohnraumsuche für Familienhaushalte, insbesondere im preisgünstigen Segment.

3. Mietwohnungsbau mit Belegungsbindung in Ansbach

3.1 Angebot

Nachfolgende Tab. 1 und Tab. 2 geben einen Überblick über das aktuelle Angebot an Wohnungen mit Belegungsbindung in der Stadt Ansbach. Zwischen 2012 und 2017, also in fünf Jahren, sind (lediglich) 65 Wohneinheiten mit Belegungsbindung entstanden. Darüber hinaus befindet sich ein Projekt in der Rummelsberger Straße in Umsetzung (erster Spatenstich am 24.11.2017). Hier entstehen weitere 21 Wohneinheiten mit Belegungsbindung. Diese Bauprojekte können jedoch nicht den gleichzeitig stattfindenden und fortschreitenden Wegfall von Wohneinheiten mit Belegungsbindung ausgleichen. Es ist abzusehen, dass bis 2025 weitere 134 Wohneinheiten aus der Belegungsbindung infolge des Zeitablaufs der Bindungsfrist bzw. der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung durch den Fördermittelempfänger wegfallen. Diese Möglichkeit des Eigentümers, sich durch eine freiwillige vorzeitige Rückzahlung des Darlehens der Belegungsbindungsfrist zu entziehen, stellt darüber hinaus eine zusätzliche unsichere Komponente im kurz- bis mittelfristigen Bestand der Wohnungen mit Belegungsbindung dar.

Tab. 1 Wohnprojekte mit Entstehung von gefördertem Wohnraum mit Belegungsbindung in der Stadt Ansbach (2012-2017)

Wohnprojekt	Projektträger	Erstbezug	Anzahl Wohneinheiten mit Belegungsbindung
Rummelsberger Straße	KFM Kreativbau GmbH	in Planung	21 WE
Kirchenweg	Stadt Ansbach	2017 (Bezugsbeginn)	8 WE
Stahlstraße	KFM Kreativbau GmbH	2015	14 WE
Albrecht-Achilles-Weg	GWG Ansbach	2015	6 WE
Herbartstraße	Joseph-Stiftung	2014	37 WE
Summe Wohneinheiten mit Sozialbindung (2012-2017)			86 WE

Quelle: Stadt Ansbach

Tab. 2 Bestand an Wohnungen mit Belegungsbindung in der Stadt Ansbach (2012-2016)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2025
Summe Wohnungen mit Bindung	621 WE	604 WE	611 WE	586 WE	579 WE*	587 WE*	572 WE*	429 WE**

Quelle: Stadt Ansbach, *Hochrechnung jeweils auf Grundlage des prognostizierten Wegfalls an Wohneinheiten mit Belegungsbindung bis 2025 und unter Berücksichtigung der Entstehung von Wohneinheiten im Rahmen der Projekte Rummelsberger Straße und Kirchenweg

3.2 Nachfrage

Die Stadt Ansbach verfügt über eine Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsstelle, welche die Ausgabe von allgemeinen und gezielten Wohnberechtigungsscheinen koordiniert. Die Ausgabe sowie die damit einhergehende Beratung von Wohnungssuchenden über die Möglichkeiten der Miete einer geförderten Wohnung in Ansbach, lässt eine annähernde Einschätzung über die Nachfrage nach Wohnungen mit Belegungsbindung zu.

Festzuhalten ist, dass die Ausgabe von allgemeinen und gezielten Wohnberechtigungsscheinigungen die daraus resultierenden Wohnungsvergaben übersteigt. Es ist daher auszugehen, dass nicht alle, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen, auch tatsächlich eine entsprechende Wohnung mieten können. Die zusätzliche Beratung von Wohnungssuchenden (ohne Wohnungsscheinberechtigte) deutet zudem an, dass eine hohe Nachfrage nach preiswertem und/oder gefördertem Wohnraum in der Stadt Ansbach besteht.

Tab. 3 Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen und Beratung von Wohnungssuchenden in der Stadt Ansbach (2016/17)

Jahr	Ausgabe Wohnberechtigungsscheine (allgemein)	Ausgabe Wohnberechtigungsscheine (gezielt)	Summe Ausgabe Wohnberechtigungsscheine	Resultierende Wohnungsvergaben	Zusätzliche Beratung von Wohnungssuchenden (ohne Wohnungsscheinberechtigte)
2016	12	46	58	25	150
2017*	53	24	77	23	77

Quelle: Stadt Ansbach; *Datengrundlage bis einschließlich Oktober 2017

4. Zukünftiger Wohnraumbedarf

Die Prognose des zukünftigen Wohnraumbedarfs wird durch zwei wesentliche Variablen bestimmt, die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Haushaltsanzahl. Nach den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl der Stadt Ansbach von 41.159 Einwohner im Jahr 2015 (Stand: zum 31.12.15) auf 41.900 im Jahr 2025 und 41.800 Einwohner bis zum Jahr 2030 leicht zunehmen. Gleichzeitig wird der Bevölkerungsanstieg in Verbindung mit dem allgemeinen bundesweiten Trend der abnehmenden Haushaltsgrößen voraussichtlich zu einer im Verhältnis überproportional wachsenden Zahl an Haushalten in der Stadt Ansbach führen. Die Zensus-Erhebung ergab 19.448 Haushalte in der Stadt Ansbach für das Jahr 2011, was 2,03 Personen pro Haushalt beträgt. Geht man von einer Verkleinerung der Haushalte pro Jahr von ca. 0,005 aus (Quelle: Statistisches Bundesamt, Trend für westdeutsche Flächenländer), werden die Haushaltsgrößen in Ansbach 2030 voraussichtlich 1,93 Personen pro Haushalt betragen und somit kleiner werden. Insgesamt ist somit mit einem zukünftigen Anstieg der Haushalte in Ansbach zu rechnen, was in einem wachsenden Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen resultiert. Dementsprechend empfiehlt es sich, bereits frühzeitig auch den Bau von Wohnungen im niedrigpreisigen Segment, z.B. durch den Bau von förderfähigen Wohnungen mit Belegungsbindung, von Vorhabenträgern einzufordern. Die Erfahrungen anderer Städte, mit denen die Bauverwaltung der Stadt Ansbach im Austausch ist, zeigen, dass der geförderte Wohnungsbau vor allem durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften gelingt. Die Erfahrungen dort zeigen, dass dies jedoch in Relation zum Bestand und den Zielen der Gesellschaften entsprechende personelle Ressourcen (Personalbestand z.B. GeWoBauSchwabach ca. 25 Mitarbeiter) erfordert, da diese in meist jahrzehntelanger Tradition aufgebaut wurden und eine entsprechende Organisationsstruktur langfristig etabliert ist. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Ansbach nach weitgehender Abstoßung des eigenen Wohnungsbestandes in Bezug auf die Entwicklung von Wohnungsbau mit Belegungsbindung bislang

auf private Vorhabenträger angewiesen ist, wenn nicht ein umfangreiches kommunales Wohnungsbauprogramm aufgelegt wird. Das jüngst im Stadtteil Eyb eröffnete stadteigene Projekt mit acht Wohneinheiten bediente hier eine Nische, die von Privaten nicht in der vorhandenen Konstellation angegangen worden wäre.

5. Ziele der Wohnbaulandentwicklung

Um die Entwicklung von dringend benötigtem Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet Ansbachs zu fördern, sollte die Mobilisierung von entsprechendem Wohnbauland gezielt gefördert werden. Dies umfasst sowohl die Neubegründung als auch die Erweiterung und Änderung des Baurechts mit dem Ziel, Geschosswohnungsbau zu errichten. Hierbei ist jedoch die *Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum* zu beachten, die gerade mittels geförderten Wohnungsbaus unterstützt werden kann. Die kurz- bis mittelfristig vorauszusehende signifikante Verringerung des Wohnungsbestands mit Belegungsbindung stellt eine massive Herausforderung für die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnangebots, insbesondere in den preisgünstigen Segmenten des Wohnungsmarktes dar.

Im Sinne einer an den Herausforderungen der Stadtentwicklung orientierten Baulandstrategie ist deshalb die Errichtung von Wohnungen im Bereich bezahlbaren Wohnraums beispielsweise durch geförderten Wohnungsbau als wesentlicher Eckpfeiler dieser Strategie vorzusehen. Die Formulierung als Grundsatzbeschluss betont nachdrücklich den politischen Willen dazu und stellt eine robuste Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Eigentümern, Entwicklern und Vorhabenträgern dar.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele der Wohnbaulandentwicklung in Ansbach formulieren, die nach Einschätzung der Stadtverwaltung und als Konsequenz der erarbeiteten Grundlagen für die Formulierung eines Beschlussvorschlages zu berücksichtigen sind:

- Nachhaltig:** Vorausschauende Entwicklung sozial gemischter Quartiere und Verhinderung sozialer Fragmentierung
- Sozial:** Förderung preiswerten Wohnraums mittels Bestimmung einer stadtweit einheitlichen Quote für geförderten Mietwohnungsbau
- Städtebaulich:** Förderung lebenswerter Quartiere durch Entwicklung eines gemischten Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung
- Ökonomisch:** Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Folgekosten und Entlastung des kommunalen Haushalts

- **Fair:** Auftritt als verlässlicher Partner im Rahmen der Baulandentwicklung durch konsequente Anwendung und einheitliche Kommunikation des Grundsatzbeschlusses und seiner Ziele

Die vorliegenden Beobachtungen über den Ansbacher Wohnungsmarkt, insbesondere der unsichere Fortbestand einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen mit Belegungsbindung sowie die überproportional gestiegenen Mietmarktpreise erfordern ein kommunales Eingreifen. Die vorgeschlagene Maßnahme, die lokale Problematik durch die Anwendung eines Baulandmodells in Form eines Grundsatzbeschlusses anzugehen, stellt keinen Einzelfall in der kommunalen Landschaft der Bundesrepublik dar. Vielmehr gliedert sich diese Form aktiver kommunaler Bodenpolitik in die Forderung nach einer Neuausrichtung der kommunalen Wohnungs- und Baulandpolitik ein, wie sie vom Deutschen Städtetag sowie der Wissenschaft konsensual gefordert wird. So heißt es im Positionspapier des Deutschen Städtetages (vom 12. September 2017), dass das kommunale Flächenmanagement aufgrund regional auftretender Herausforderungen (fortwährender Zuzug, stetiger Anstieg der Haushalte, steigende Immobilienpreise mit Auswirkungen auf den Mietimmobilienmarkt) - ähnlich wie sie auch in Ansbach vorzufinden sind (siehe oben) - zu intensivieren sei. In diesem Zusammenhang appelliert der Deutsche Städtetag an die Kommunen, „die Entwicklung umfassender Baulandstrategien [...] voranzutreiben“. Hierzu gehört auch, den Anteil geförderten oder preislimitierten Wohnungsbaus mittels Quoten im Rahmen der Baulandentwicklung einzufordern sowie die durch die Baurechtschaffung begünstigten Vorhabenträger bzw. Eigentümer an ausgelösten Kosten und Lasten der Baulandentwicklung angemessen zu beteiligen, da dadurch „eine sozialgerechte Bodennutzung“ umgesetzt werden kann. Das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) empfiehlt ferner in ihrer jüngsten Publikation zur Bodenpolitischen Agenda, Baulandmodelle einzusetzen, um eine hinreichende Steuerungsfähigkeit hinsichtlich der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum beizubehalten bzw. wiederzuerlangen. Insbesondere, wenn die Ressourcen für den Zwischenerwerb in einer Kommune nicht vorhanden sind, besitzen städtebauliche Verträge „eine unverzichtbare ergänzende Funktion“, um die Ziele der Baulandentwicklung zu erreichen.

Die immense Nachfrage auch anderer Kommunen zeigt die hohe Teilnehmerzahl bei entsprechenden Fortbildungsangeboten. So kamen gemeinsam mit einem Vertreter der Stadt Ansbach ca. 70 weitere bayerische Städte und Gemeinden in München zusammen und wurden durch entsprechend spezialisierte Juristen hinsichtlich der Formulierung und Umsetzung von Baulandmodellen beraten.

6. Kompakte Regelungen des Ansbacher Wohnungsbaumodells (AWM)

In Anbetracht der Analyse und der daraus entstandenen Zielformulierungen ergibt sich folgendes Modell als Grundlage der Wohnbaulandentwicklung in Ansbach

6.1 Anwendung

Ergänzend zum Beschluss des Stadtrates vom 04.12.2012, in dem die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in der Stadt Ansbach künftig auf Flächen erfolgt, die überwiegend bzw. ausschließlich in städtischem Eigentum sind, werden folgende Regelungen getroffen:

- a) Sofern die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete auf Flächen, die nicht überwiegend bzw. ausschließlich im städtischen Eigentum sind, erfolgen soll, sind die folgenden Regelungen des Baulandmodells Ansbachs in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Ansbach und dem Planungsbegünstigten zu sichern.
- b) Die Regelungen, die im AWM festgehalten sind, beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart bzw. das bestehende Baurecht nach Satzungsbeschluss geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs anzunehmen ist. Dies kann auch andere Gebietstypen der Baunutzungsverordnung umfassen als das allgemeine oder reine Wohngebiet. Bei der Anwendung städtebaulicher Verträge sind die rechtlichen Bestimmungen des §11 BauGB konsequent einzuhalten.
- c) Bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht (z.B. Sanierungsverfahren, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) werden die Regelungen des Baulandmodells Ansbach nicht angewandt.

6.2 Verfahren

Nach Vorberatung im Bauausschuss im November vergangenen Jahres und einem umfassenden Abstimmungsgespräch mit den Stadtratsfraktionen am 1. Februar soll die Umsetzung der Grundsätze des AWM als mehrstufiges Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren gesichert werden, um sowohl für den Vorhabenträger/Investor, als auch die Verwaltung jeweils Schritt für Schritt Planungssicherheit zu erhalten:

1) grundsätzliche Zustimmung

In einer grundsätzlichen Zustimmung (Qualität: „Letter of Intent“) erklärt sich der Vorhabenträger mit der Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses einverstanden. Sie beinhaltet die Erklärung zur Übernahme der Verfahrenskosten, ist Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und wird dem Stadtrat mit dem Beschlussvorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt.

2) Grundvereinbarung

Die Grundvereinbarung soll in Form eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. In ihr erklärt der Vorhabenträger rechtlich bindend, welche Leistungen er im Rahmen der Umsetzung erbringen wird. Insbesondere sind zu diesem Zeitpunkt die näheren Einzelheiten zur Förderquote für den geförderten Wohnungsbau zu regeln. Die Grundvereinbarung muss von den Parteien vor dem Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes unterzeichnet sein.

3) Aus- bzw. Durchführungsverträge

Gegebenenfalls sind die in der Grundvereinbarung bereits verabredeten, jedoch noch nicht erschöpfend behandelten Leistungen in Form von Durchführungsverträgen im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss detailliert zu regeln. Dies betrifft insbesondere gesonderte Erschließungsverträge oder Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

Anlagen:

Geförderter Mietwohnungsbau durch Baulandmodell - Vergleichsstädte

Beschlussvorschlag:

(roter Text kennzeichnet die ggü. dem Beschlussvorschlag zum BA klarstellenden Ergänzungen)

Der Stadtrat beschließt die Anwendung des in der Beschlussvorlage dargelegten Ansbacher Wohnbaumodells (AWM) durch die Verwaltung unter den aufgeführten Voraussetzungen mit den folgenden Grundsätzen und Ausnahmen :

1. Grundsätze

a) Folgekosten

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verbundene Folgekosten, insbesondere Planungskosten und Gutachterkosten und der durch das Vorhaben induzierte Erschließungsaufwand werden durch die Vorhabenträger getragen. **Die mögliche Kostenübernahme für soziale Infrastruktur ist in besonderen Konstellationen zu prüfen.** Die Umsetzung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

b) Geförderter Wohnungsbau (Wohnungen mit Belegungsbindung)

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, soll ein Anteil von mindestens 25 % der neu zu schaffenden Wohnfläche für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 15 Geschosswohnungen umfasst.

Die Regelung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

c) Realisierungspflicht

Der Realisierung der städtebaulichen Entwicklung einschließlich des geförderten Wohnungsbaus ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist **nach Wirksamwerden der Bauleitpläne** umzusetzen.

Die Umsetzung **sowie die Bindungen der Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen z.B. Bürgschaften, vertragliche Regelungen incl. Vertragsstrafen, oder Dienstbarkeiten sicherzustellen.**

2. Ausnahmen

Das Baulandmodell Ansbach wird nicht angewandt, wenn und soweit für ein Vorhaben zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Baurecht besteht.

Die Vorgabe des AWM, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn seitens des Freistaats Bayern (Regierung von Mittelfranken) nachgewiesenermaßen keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden können.

Weitere Ausnahmen von den Regelungen des Grundsatzbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates.

Anlagen:

Geförderter Mietwohnungsbau durch Baulandmodell - Vergleichsstädte