

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau und Umwelt
Gz: StU
GRDRs 13/2014
Stuttgart, 18.03.2014

**Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart
- Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.03.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	04.04.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	08.04.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.04.2014

Beschlußantrag:

Nach der zweijährigen Pilotphase wird das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) mit den nachfolgend beschriebenen Konditionen und Verfahrensweisen fortgeschrieben.

Geltungsbereich:

SIM gilt stadtweit, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und wenn mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt.

SIM gilt auch bei geringeren Wertsteigerungen. Die Baulandkommission zu SIM schlägt in solchen Fällen dem Gemeinderat, vertreten durch den Ausschuss für Umwelt und Technik sowie dem Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, modifizierte Konditionen zur Entscheidung vor.

Konditionen:

1. Allgemein:

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

1a. Mindestgrößen

Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m² (ab ca. 5 WE) neuer Geschossfläche (GF), die Wohnzwecken dient, zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF Wohnen von 1.350 m² (ab ca. 15 WE) ausweist, ist die erste Sozialmietwohnung zu bauen.

1b. Ersatzmaßnahmen

Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote auf 30 %. Ablösemöglichkeiten in Geld sind grundsätzlich nicht zulässig.

1c. Wohnbauförderquote bei städtischen Grundstücken

Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mindestens 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden.

1d. Aufteilung der Wohnbauförderquote

Im Regelfall ist die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau zu je 1/3 (entspricht je 6,67 % der neuen GF Wohnen) auf die folgenden Förderprogramme zu verteilen:

- Preiswertes Wohneigentum (PWE)
- Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME)
- Sozialmietwohnungen (SMW)

Alternativ ist es möglich, dass der Anteil der Sozialmietwohnungen (SMW) am geförderten Wohnungsbau auf 50 % und somit auf 10 % der Gesamtgeschossfläche für das Wohnen erhöht wird. Die verbleibenden 50 % können frei zwischen den Programmen MME und PWE gewählt werden.

Es werden folgende Bindungsfristen festgesetzt:

- Programm SMW: 15 Jahre
- Programm MME: 15 Jahre
- Eigentumsprogramm PWE: 10 Jahre

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich.

2. Kerngebiete

Bei Kerngebieten (MK) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind aus der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche 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 auf den Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 6 % der gesamten Geschossfläche bezogen auf das zugehörige SIM-Gebiet.

Es erfolgt stets eine Einzelfallüberprüfung, ob ein Wohnanteil am jeweiligen Standort verträglich ist. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung, ob der geförderte Wohnanteil sozialverträglich ist und der Investor dadurch nicht unangemessen belastet wird.

3. Mischgebiete

Bei Mischgebieten (MI) nach BauNVO 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.

4. Kostentragung

Die Planungsbegünstigten übernehmen die Lasten, die durch die Wohnbauförderung entstehen. Die Kostentragung für städtebauliche Verfahren und für Erschließungsmaßnahmen obliegt ebenso den Planungsbegünstigten. Weiterhin übernehmen diese die anteiligen Kosten von erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

5. Städtebauliche Qualitätsstandards

Es gelten Mindestqualitätsstandards bezogen auf die Energieeinsparung, die Konzeptvielfalt, die Grünordnung etc.

6. Bauverpflichtung

Es besteht eine Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung und zur Gewährleistung von Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger, sollen alle Bauvorhaben in der Innenentwicklung, für die ein neues Planrecht mit einer entsprechenden Bodenwertsteigerung erforderlich ist, nach einem einheitlichen Modell bewertet werden.

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 und ein qualitätsorientierter Stadtumbau 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.

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

Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen sollen in der Innenentwicklung gesichert werden. Daher werden für städtebauliche Verfahren (Wettbewerbe, Bauleitpläne) Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards mit Kennzahlen vorgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Beteiligte Stellen

Referat WFB
OB/82 Wirtschaftsförderung

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Sicherung von Mindestqualitätsstandards

Ausführliche Begründung**Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)****Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss zur sozial gerechten und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung**

Nach Ablauf der Pilotphase wird das SIM nach ersten Praxiserfahrungen optimiert und dauerhaft als

Instrument zur Sicherung für geförderten Wohnraum und zur Sicherung von Qualitätszielen in der Stadtentwicklung in der Innenentwicklung etabliert.

Grundsätzlich wird beim SIM jedes Vorhaben einzeln geprüft. Sollen einzelne Konditionen bzw. Lasten aus dem Verfahren reduziert oder gar erlassen werden, bedarf es hierzu einer nachvollziehbaren Begründung. Hierfür sind im SIM modifizierte Konditionen vorgesehen. Das Verfahren zeichnet sich durch Flexibilität aus und sieht Modifikationen vor, sofern diese sich städtebaulich begründen lassen oder das neue Planungsrecht nur zu einer geringfügigen Bodenwertsteigerung führt.

1. Geltungsbereich

Das SIM soll stadtwweit und grundsätzlich dann gelten, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Bei Anwendung des § 34 BauGB oder bei unverändertem Planungsrecht greift das SIM nicht.

2. Grundvereinbarung und erforderliche Wertsteigerung

Zu Beginn des Verfahrens wird eine **Grundvereinbarung** zwischen Planungsbegünstigten und Stadt geschlossen, indem sich der Vorhabenträger verpflichtet die Grundsätze von SIM anzuerkennen.

Vor jedem Projekt ist der so genannte Endwert, der sich aus der vorgesehenen baulichen Ausnutzung des neuen Planungsrechts ergibt und der Anfangswert (Wert vor der beabsichtigten Planung) zu ermitteln.

In der Grundvereinbarung wird der **Anfangswert** zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich festgelegt. Zudem wird ein **vorläufiger Endwert** bestimmt, der den Zielsetzungen der Stadt für das vorgesehene neue Planrecht in Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht.

Der **Anfangswert** (Bodenwert) bemisst sich nach dem geltenden Planrecht. Bei sonstigen Flächen wird der Anfangswert mit Rohbauland oder Bauerwartungsland bewertet. Der Anfangswert wird für das unbelastete Grundstück ermittelt.

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

Die erforderlichen Bodenwerte werden gutachterlich vom Stadtmessungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, ermittelt. In besonders kritischen Fällen kann mit der Aufgabe auch der unabhängigen Gutachterausschuss betraut werden.

Sofern sich Art oder wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Zeitpunkt der Grundvereinbarung und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ändert, ist das Wertgutachten bzgl. des Endwerts durch die kommunale Bewertungsstelle oder in besonders kritischen Fällen durch den unabhängigen Gutachterausschuss auf den aktuellen Zeitpunkt fortzuschreiben.

Als Investitionsanreiz soll mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung den Planungsbegünstigten verbleiben.

Die verbleibende Bodenwertsteigerung von einem Drittel dient auch dazu, 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. Bei fehlenden oder nur unwesentlichen Bodenwertsteigerungen kommt das SIM nicht zum Einsatz.

Die **Bodenwertsteigerung** ergibt sich aus der Differenz des End- und Anfangswerts. **Nach Abzug der Lasten aus dem Vorhaben soll dieser ermittelte Wert mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung betragen.** Die durch das SIM entstehenden Lasten sind unter Ziffer 3 aufgeführt.

3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

Städtebauliche Planungen sind 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. Da die Stadt ihre Planungstätigkeit in der Bestandsentwicklung ausbauen möchte, sollen die Planungsbegünstigten an den ausgelösten Kosten des Vorhabens angemessen beteiligt werden. Um eine Gleichbehandlung für alle Planungsbegünstigten zu erreichen, werden einheitliche Konditionen und Standards beim SIM angewandt.

Dabei sind Fördermittel in der Kalkulation zu berücksichtigen, für die eine Antragsstellung möglich ist. Ob diese Fördermittel tatsächlich in Anspruch genommen werden, ist dabei unerheblich.

Der Vollzug der Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten der §§ 11 und 12 BauGB (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungs- und Durchführungsvertrag). Bei der Kostenweitergabe an die Planungsbegünstigten ist auf die strenge Kausalität der vereinbarten Kosten sowie auf den Angemessenheitsgrundsatz zu achten. Weiterhin ist das Kopplungsverbot zu beachten. Hoheitliche Entscheidungen ohne eine entsprechende gesetzliche Ermächtigung dürfen nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden. Die Kostenübertragung darf sich lediglich auf die konkrete Standortentwicklung beziehen und muss sich an der tatsächlichen Zahl der realisierten Wohnungen orientieren. Sofern die Voraussetzung für eine Umlegung vorliegen, können zusätzlich die §§ 45 ff. BauGB angewandt werden.

Die finanziellen Lasten, die sich aus den nachfolgend beschriebenen Ziffern 3.3 bis 3.6 ergeben, haben bei der Ermittlung der erforderlichen Bodenwertsteigerung Vorrang vor den Lasten des geförderten Wohnungsbaus entsprechend Ziffer 3.1.

Der von den Planungsbegünstigten zu erbringende Leistungskatalog setzt sich demnach aus folgenden Positionen bzw. Quoten zusammen:

3.1 Geförderter Wohnungsbau

Da der künftige Wohnungsbau meist im Rahmen der Innenentwicklung stattfindet, reichen die bisherigen Instrumente zur Gewinnung von verbilligten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau nicht mehr aus.

3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

Die Planungsbegünstigten sind für die Sicherung von 20% der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Zur Sicherung der sozialen Mischung, soll der geförderte Wohnungsbau grundsätzlich im Gebiet erstellt werden. Um für das Baulandmodell eine höhere Flexibilität zu erreichen, sind mit besonderer Begründung Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 30 %. Diese Regelungen gelten ab einer Größe von 450 m² neu geschaffener Geschossfläche (GF) Wohnungsbau. Sobald das neue Planungsrecht eine neue GF Wohnen von 1.350 m² ausweist, ist die erste Sozialmietwohnung zu bauen.

Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mind. 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden.

Ausnahmen bestehen bei Kern- (MK) und Mischgebieten (MI) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Bei **MK-Gebieten** sind, **unabhängig von dem tatsächlichen** später realisierten **Wohnanteil, 4 % der Geschossfläche**, die nach neuem Planrecht möglich ist, **zugunsten des geförderten Wohnungsbaus** zu verwenden. Voraussetzung ist, dass in diesen Gebieten die Sicherung eines Wohnanteils mit mind. 20 % vorgesehen ist. Auch hier erfolgt stets eine Einzelfallüberprüfung, ob ein Wohnanteil am jeweiligen Standort verträglich ist. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung, ob der geförderte Wohnanteil sozialverträglich ist und der Investor dadurch nicht unangemessen belastet wird. Eventuell bereits vorhandene Wohnbebauung nach geltendem Recht ist dabei in Abzug zu bringen.

Bei **MI-Gebieten** beträgt der **Anteil am geförderten Wohnungsbau 14 % der Geschossfläche**, die nach dem neuen Planrecht möglich ist, wobei der Anteil am geförderten Wohnungsbau **maximal 20 %**

der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau betragen darf. Eventuell bereits vorhandene Wohnbebauung nach geltendem Recht ist dabei in Abzug zu bringen.

Die geförderten Wohnungen sind in folgenden Förderprogrammen zu erstellen oder erstellen zu lassen:

- Sozialer Mietwohnungsbau (SMW)
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)
- Preiswertes Wohneigentum (PWE)

Ziel der Wohnbauförderung ist es, die Förderprogramme in einem ausgeglichenen Verhältnis zu bedienen.

Für die Erstellung des geförderten Wohnungsbaus kommen daher drei Varianten in Frage. Aus diesen Varianten kann der Planungsbegünstigte eine auswählen:

Variante 1: Die Quote für den geförderten Wohnungsbau ist zu je einem Drittel auf die Förderprogramme PWE, MME und SMW zu verteilen.

Variante 2: Der Anteil der SMW an der Quote des geförderten Wohnungsbaus wird auf 50 % erhöht. Die verbleibenden 50 % sind für das Förderprogramm MME zu verwenden.

Variante 3: Der Anteil der SMW an der Quote des geförderten Wohnungsbaus wird auf 50 % erhöht. Die verbleibenden 50 % sind für das Programm PWE zu verwenden.

Für Sozialmietwohnungen und für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher wird (evtl. abweichend von den gültigen Förderrichtlinien des Landes und der Stadt) eine einheitliche Bindungsdauer von **15 Jahren** festgelegt. Im Preiswerten Wohneigentum verkauft der Eigentümer das verbilligte Grundstück bzw. bei Eigentumswohnungen den verbilligten Grundstücksanteil an den Begünstigten. Der Eigentümer ist entsprechend den Förderrichtlinien auf die Dauer von **10 Jahren** gebunden, das Objekt selbst zu Wohnzwecken zu nutzen.

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. Kalkulatorisch werden die Landesmittel in der Berechnung zum SIM in Ansatz gebracht. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher werden weder vom Land noch von der Stadt mitfinanziert. 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.

Die Sozialbauverpflichtung ist grundsätzlich vom Planungsbegünstigten 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 entgeltlich auf die Stadt übertragen, die den geförderten Wohnungsbau dann anstelle des Eigentümers durch einen anderen Investor erstellen lässt. Eine Ablösung der Verpflichtung ist nicht möglich.

3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau

Die Lasten, die durch den geförderten Wohnungsbau entstehen, sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

Preiswertes Wohneigentum (PWE):

Die Grundstücke bzw. bei Eigentumswohnungen die Grundstücksanteile sind verbilligt zu verkaufen. Hierbei gelten die jeweils gültigen Richtlinien des Sonderprogramms Preiswertes Wohneigentum.

Von dem unter Ziffer 2 genannten erschließungsbeitragsfreien Endwert sind die Aufwendungen (siehe Ziffer 3.5) abzuziehen, für die nach den städtischen Satzungen (Erschließungsbeitragssatzung,

Abwasserbeseitigungssatzung, Kostenerstattungssatzung) eine Beitragserhebung möglich wäre. Der daraus resultierende Wert wird als erschließungsbeitragspflichtiger Wert (ebpf. Wert) bezeichnet.

Als Last wird eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bzw. Grundstücksanteils dem Planungsbegünstigten angerechnet.

Die tatsächliche Last hängt nach den städtischen Richtlinien vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Endverbraucher/Käufer ab und lässt sich im Voraus nicht bestimmen. Der Bauherr ist für den Verkauf der Grundstücke/Wohnungen unter Berücksichtigung der städtischen Richtlinien selbst verantwortlich.

Nach Abschluss der Maßnahme hat der Bauherr nachzuweisen, dass die tatsächliche Grundstücksverbilligung mindestens 25 % des erschließungsbeitragspflichtigen Werts beträgt. Sonst muss ein Ausgleich zwischen dem Bauherrn und der Stadt erfolgen. Somit soll gewährleistet werden, dass innerhalb des Förderprogramms eine Mischung von Eigentümern mit verschiedenen Einkommen entsteht.

Sollte der Planungsbegünstigte den geförderten Wohnungsbau nicht selbst erstellen, kann er die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch zu einem um 30 % verbilligten Grundstück (erschließungsbeitragspflichtig) entgeltlich auf die Stadt übertragen. Die Grundstücksverbilligung wird als Last angerechnet. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den städtischen Richtlinien durch einen anderen Investor erstellen.

Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME):

Die Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen **Miete von durchschnittlich 8,50 Euro pro m² Wohnfläche** vermietet werden. Die Ausgangsmiete kann **in besonders teuren Innenstadtlagen auf 9,00 Euro pro m² Wohnfläche** erhöht werden. Der exakte Wert wird vom Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen, festgelegt. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 0,20 Euro pro m² monatlich erhöht werden. Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet.

Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst. Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb der Bindungsfrist nur an solche Personen überlassen werden, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart zwischen dem Planungsbegünstigten und der Verwaltung abgestimmt. Maximal wird der Höchstsatz des Mietspiegels akzeptiert. Sollten seitens des Planungsbegünstigten darüber hinaus höhere Mieten angestrebt werden, so ist dieser in der Beweisspflicht, dass sich diese Mieten auf dem Wohnungsmarkt erzielen lassen und gesetzlich zulässig sind.

Sollte der Planungsbegünstigte den geförderten Mietwohnungsbau nicht selbst erstellen, kann er die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt auf die Stadt übertragen. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den städtischen Richtlinien durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der Stadt Stuttgart über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen. Die sich über die Förderdauer ergebende Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur geminderten Miete von 8,50 Euro bis 9,00 Euro pro m² Wohnfläche ist vom Bodenwert abzuziehen. Es ist vorgesehen die städtischen Richtlinien zum Förderprogramm MME entsprechend den vorgenannten Mieten anzupassen, so dass es bei der Übertragung der Grundstücke zu keinen abweichenden Regelungen kommt. Die sich ergebende Grundstücksverbilligung wird als Last angerechnet. Die Landeshauptstadt Stadt verpflichtet den anderen Investor, die Wohnungen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung zu 8,50 Euro bis 9,00 Euro pro m² Wohnfläche zu vermieten. Die Miete darf während des Förderzeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 0,20 Euro pro m² monatlich erhöht werden.

Sollten sich Änderungen bei den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne ergeben, gelten diese analog für die im SIM zu realisierenden Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Sozialmietwohnungen (SMW):

Die Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer **monatlichen Miete von max. 7,50 Euro pro m² Wohnfläche** vermietet werden. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms erhöht werden. Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet.

Der Bauherr erhält pro Sozialmietwohnung zehn Mietvorschläge vom Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen. Aus diesen Vorschlägen kann der Bauherr einen zukünftigen Mieter auswählen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart zwischen dem Planungsbegünstigten und der Verwaltung abgestimmt. Maximal wird der Höchstsatz des Mietspiegels akzeptiert. Sollten seitens des Planungsbegünstigten darüber hinaus höhere Mieten angestrebt werden, so ist dieser in der Beweispflicht, dass sich diese Mieten auf dem Wohnungsmarkt erzielen lassen und gesetzlich zulässig sind.

Sollte der Planungsbegünstigte den geförderten Mietwohnungsbau nicht selbst erstellen, kann er die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt auf die Stadt übertragen. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den Richtlinien des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der Stadt Stuttgart über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen. Die sich so über die Förderdauer ergebende Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur geminderten Miete von max. 7,50 Euro pro m² Wohnfläche ist vom Bodenwert abzuziehen. Die Grundstücksverbilligung wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Die Landeshauptstadt Stadt verpflichtet den anderen Investor die Wohnungen zu max. 7,50 Euro pro m² Wohnfläche zu vermieten und die Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms einzuhalten.

3.2 Flächenabtretung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc.) sind kostenlos an die Stadt abzutreten.

3.3 Übernahme der Verfahrenskosten

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 (Ideen- oder Realisierungswettbewerb, kooperierende oder konkurrierende Gutachterverfahren etc.) oder auch auf die Durchführung eines Verfahrens verzichten.

Weiterhin verpflichten sich die Planungsbegünstigten die Verfahrenskosten (Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.) zu übernehmen.

3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen

Die durch die Neubebauung des Gebiets verursachten Infrastrukturmaßnahmen werden durch die zuständigen Fachämter ermittelt.

Sollte durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ausgelöst werden und sollen diese Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets realisiert werden, sind vom Planungsbegünstigten anteilig die Kosten in Höhe von 220.000 Euro je Gruppe für Baukosten ohne Grundstück zu zahlen. Der Betrag entspricht in etwa einer anteiligen 40 %-igen Kostenübernahme. Die Kostenbeteiligung wird als Last angerechnet.

Ist eine Kindertagesstätte im Gebiet sinnvoll und sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen

unter Berücksichtigung der benötigten Außenspielfläche im Bebauungsplan erfüllbar, verpflichtet sich der Planungsbegünstigte die Kindertagesstätte einschließlich Außenanlage mit Spielgeräten ohne lose Möblierung auf eigene Kosten zu erstellen. Die Stadt verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Laufzeit von 25 Jahren zu einem Mietzins von 10 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Außenstadtbezirken bzw. 12 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Innenstadtbezirken, anzumieten. Alternativ kann in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden, dass sich eine höhere Miete ergibt. In diesem Fall sind die Ansätze und die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen.

Gemäß Gemeinderatsdrucksache GRDRs 490/2012 betragen die Baukosten für den zweigeschossigen Typenbau als Neubau mit vier bzw. sechs Gruppen nach den Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 zwischen ca. 2.200 Euro und ca. 2.400 Euro pro m² Nettogrundfläche. Die Baukosten sind nach Auswertungen des Statistischen Bundesamts somit höher als die durchschnittlichen Baukosten für den Wohnungsbau. Als Last wird analog der externen Lösung ein Betrag von 220.000 Euro je Gruppe angerechnet. In dem Betrag werden die erhöhten Aufwendungen für Außenanlagen und die höheren Baukosten für den Planungsbegünstigten berücksichtigt. Eine möglichst genaue 40 %-ige Kostenübernahme analog zur externen Lösung zu finden ist in der Praxis sehr schwer, soll aber durch die beschriebene Vorgehensweise in etwa erreicht werden.

Sollte der Planungsbegünstigte die Kindertagesstätte im Gebiet nicht selbst erstellen können oder wollen, kann er die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch kostenlos auf die Stadt übertragen. Die Landeshauptstadt verpflichtet sich, die Einrichtung zu erstellen und zu betreiben bzw. an einen Träger zu vermieten. Der Planungsbegünstigte beteiligt sich anschließend mit 220.000 Euro je benötigter Gruppe. Die Kostenbeteiligung wird als Last angerechnet.

Die Kindertageseinrichtung ist grundsätzlich im Gebiet zu erstellen. Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreibung der Einrichtung nicht möglich ist, ist eine externe Lösung anzustreben.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. ein Schulerweiterungsbau, hat der Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen. Diese Kosten werden als Last angerechnet.

3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegeaufwand

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, sofern erforderlich, in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB, die Herstellung von erforderlichen Erschließungsanlagen zu 100 % auf ihre Kosten zu übernehmen. Weiterhin wird die vollständige Übernahme von evtl. entstehenden Kosten der gegebenenfalls auch externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegeaufwand für die Vertragslaufzeit von in der Regel 30 Jahren vereinbart.

Erschließungskosten lassen sich ohne vorherige Kostenschätzung eines Ingenieurbüros, des Tiefbauamts oder des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (SES) nur schwer ermitteln. Die Höhe kann auf das Einzelprojekt bezogen sehr unterschiedlich sein. Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob grobe 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 bodenwertbedingte Wertsteigerung von einem Drittel ohne weiteres erreicht wird. Ist im Gegensatz dazu erkennbar, dass die Höhe der Erschließungskosten Einfluss auf das Gesamtergebnis hat, sind weitere Vorleistungen erforderlich.

In förmlich festgesetzten **Sanierungsgebieten** kann die Herstellung und Änderung einschließlich der Kostentragung von sanierungsbedingten Erschließungsanlagen mittels **Ordnungsmaßnahmenvertrag** gemäß §§ 146 Abs. 3 Satz 1 i. V. mit 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB auf die Eigentümer übertragen werden.

3.6 Berücksichtigung von Altlasten und Abbrüchen

Bei einem Altlastenverdacht sind das Amt für Umweltschutz und die zuständige Abteilung „Sonderbereich Altlasten“ des Tiefbauamts zu beteiligen.

Sofern die bestehenden baulichen Anlagen für den Abbruch mit anschließender Neubebauung bestimmt sind, werden die Abbruchkosten nicht als Lasten anerkannt, da die Wertermittlung für den Anfangswert (siehe Ziffer 2) nach dem gültigen **lastenfrem** Baurecht erfolgt.

Für Altlasten gilt sinngemäß das Gleiche. Sie werden in der Regel vom Planungsbegünstigten bereits in das Verfahren eingebracht. Die Entsorgungskosten können daher nicht als Lasten anerkannt werden.

Bei Kaufverträgen wirken sich die Altbebauung und evtl. vorliegende Altlasten wertmindernd auf den Kaufpreis aus. Die Lasten werden bereits im Kaufvertrag berücksichtigt. Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden daher nicht als Lasten anerkannt.

Bei amtlichen Umlegungsverfahren erfolgen die Regelungen der Altlastenbeseitigung und die Beseitigung der baulichen Anlagen nach dem Grundgedanken des § 60 BauGB. Für die Beseitigung der baulichen Anlagen ist weiterhin § 59 Abs. 8 BauGB maßgebend.

3.7 Nachweis städtebaulicher, grünordnerischer und klimawirksamer Mindestqualitätsstandards

Städtebauliche Planungen sollen gewährleisten, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen der Wohnbevölkerung in der Innenentwicklung zukunftsfähig gesichert werden. Es ist darauf zu achten, dass das städtebauliche Bezugssystem gewahrt bleibt und sich das Vorhaben fördernd einpasst, eine gestalterisch und klimatisch-lufthygienisch angemessene Nutzungsverteilung, Raumbildung und Dichte erreicht werden und sich die unter Qualitäts- und Kostengesichtspunkten optimierten Bauvorhaben bedarfsgerecht und sozial verantwortbar vermarkten lassen.

Bei der Festlegung der Mindestqualitätsstandards wurden gesetzliche Regelungen und planungsfachliche Kennzahlen berücksichtigt. Die Mindestqualitätsstandards sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten. Vor jedem Verfahren wird nach Lageerfordernis und standortplanerischen Zielsetzungen für die jeweiligen Vorhaben festgelegt, welche der Qualitätsstandards besonders zu beachten sind. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die Grundvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Verfahrensbestimmungen und Maßgaben zu den Mindestqualitätsstandards können der **Anlage 2** entnommen werden.

3.8 Unterschreitung von geltenden Energiestandards

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. Sollte der Gemeinderatsbeschluss GRDrs 165/2010 fortgeschrieben werden, gelten die dann beschlossenen Festsetzungen entsprechend.

3.9 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.

4. Baulandkommission zum SIM

Auf die Organisationsverfügung (Rundschreiben 14/2011) wird verwiesen. Die Geschäftsführung liegt beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung. Weitere Mitglieder sind die jeweils betroffene Planungsabteilung und die Abteilung Stadtentwicklung, beide beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Zudem ist die Abteilung Wohnungswesen beim Amt für Liegenschaften und Wohnen und die Stabsabteilung Wirtschaftsförderung in der Baulandkommission vertreten.

Die Geschäftsführung der Baulandkommission beauftragt das Stadtmessungsamt mit der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts gemäß Ziffer 2 und ermittelt die Lasten, die durch das Bauvorhaben

voraussichtlich entstehen. Die Verfahrensschritte geschehen unter Beteiligung der Planungsbegünstigten. Den Planungsbegünstigten werden die Ergebnisse der Wertermittlung und die berechneten Lasten zur Stellungnahme bekannt gegeben. Die Ergebnisse und deren mögliche Auswirkungen werden in der Baulandkommission diskutiert.

Insbesondere erfolgt eine Prüfung, ob die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, kann mit entsprechender städtebaulicher oder sozialräumlicher Begründung von den Regelkonditionen abgewichen werden. Es wird stets im Einzelfall geprüft, ob eine Wohnquote in Kerngebieten beim jeweiligen Standort verträglich ist.

Wenn die Kalkulation eine entsprechende Wertsteigerung ergibt und städtebauliche Rahmenbedingungen dem Projekt nicht entgegenstehen, sind die Regelbestimmungen zu verwenden. Sofern es sich nicht realisieren lässt, dass eine Bodenwertsteigerung von einem Drittel beim Planungsbegünstigten verbleibt oder städtebauliche Rahmenbedingungen entgegenstehen, erarbeitet die Baulandkommission modifizierte Konditionen.

Die Planungsbegünstigten sind über den aktuellen Sachstand stets informiert. Als Ergebnis liefert die Baulandkommission eine Beschlussvorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik, sowie für den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen zur endgültigen Entscheidung.

5. Änderung der Konditionen nach Abschluss der Pilotphase

Überwiegend haben sich die SIM-Konditionen bewährt. Die Pilotphase hat allerdings gezeigt, dass vereinzelt Konditionen zu ändern oder zu präzisieren sind. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu nennen:

- Auf Wunsch der Immobilienwirtschaft wird zu Beginn des Verfahrens eine Grundvereinbarung abgeschlossen. Die Immobilienwirtschaft äußerte den Wunsch, möglichst zu Beginn des Verfahrens wesentliche Punkte zu fixieren. Insbesondere die zu erwartende Wertsteigerung sollte für die Beteiligten abschätzbar sein. Im Vergleich zur Pilotphase ist eine zusätzliche Vereinbarung erforderlich. Die Grundzustimmung zu SIM ist so zu formulieren, dass der Planungsbegünstigte von den Verfahrensgrundsätzen SIM Kenntnis nimmt und den Anfangswert anerkennt. Zudem kann auch ein vorläufiger Endwert bestimmt werden, der die Planungsabsichten der Stadt widerspiegelt. Sofern sich die Art der baulichen Nutzung, beispielsweise durch Änderung oder notwendige Anpassung der Planungsabsichten aufgrund von neuen Erkenntnissen (Lärmschutzaufgaben etc.) ändern sollte, ist das Gutachten fortzuschreiben. Regelmäßig dürfte sich zwischen dem Zeitpunkt der Grundzustimmung und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags die wertrelevante Geschossflächenzahl ändern (Maß der baulichen Nutzung). Auch hier ist das Wertgutachten entsprechend fortzuschreiben. Die geänderte Vorgehensweise ist unter Ziffer 2 beschrieben.
- **Vorrang von Zahlungen für Verfahrenskosten, soziale Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen vor den Lasten für den geförderten Wohnungsbau:** Bei Fällen mit nicht ausreichender Wertsteigerung, bei denen somit modifizierte Konditionen anzuwenden sind, hat die Pilotphase gezeigt, dass es mitunter in den politischen Gremien zu Diskussionen gekommen ist, welche Lasten reduziert oder erlassen werden sollen. Um hier Klarheit zu schaffen sollen zunächst die Verfahrenskosten, die Kosten der erforderlichen sozialen Infrastruktur und die Kosten der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Wenn dann noch eine entsprechende erforderliche Bodenwertsteigerung verbleibt, ist der geförderte Wohnungsbau zu bedienen. **Die geänderten Konditionen sind unter Ziffer 3 beschrieben.**
- **Konkretisierung der Höhe des geförderten Wohnungsbaus in Misch- und Kerngebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO):** Nach alter Beschlusslage ist bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen städtebaulich geeigneten Standorten ein Wohnanteil von mind. 20 % zu sichern. Davon sind wiederum 20 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden. Die Sicherung des Wohnanteils kann nach den Definitionen der BauNVO auf **Kerngebiete** beschränkt werden. Die Immobilienwirtschaft legt größten Wert darauf, dass bereits zu Beginn des Verfahrens die Konditionen und die finanziellen Auswirkungen möglichst genau bekannt sind. Um Kalkulationssicherheit zu erhalten, wird dem Wunsch der Immobilienwirtschaft nachgekommen, dass in Kerngebieten unabhängig vom

tatsächlichen Wohnanteil maximal 4 % der Geschossfläche, die nach neuem Planrecht möglich ist, zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden sind. Voraussetzung ist, dass die Sicherung eines Wohnanteils vorgesehen ist. Bei der vorgesehenen Regelung kann somit ggf. der Wohnanteil im städtischen Interesse auch erhöht werden, ohne dass dies zu einer finanziellen Mehrbelastung für den Vorhabenträger führt.

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Wie sich die Nutzungsverhältnisse später darstellen, lässt sich zu Beginn des Projektes nicht abschätzen. In der Vergangenheit war der Wohnanteil in Mischgebieten meist deutlich höher als der gewerbliche Teil. Ausgehend von einem durchschnittlichen Wohnanteil von 70 % ergibt sich bei einer Förderquote von 20 % bezogen auf das Gesamtgebiet eine durchschnittliche Förderquote von 14 %. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau soll in Mischgebieten daher 14 % der Geschossfläche, die nach neuem Planrecht möglich ist, betragen. Sofern der gewerbliche Anteil im Mischgebiet höher sein sollte, dürfen die Vorhabenträger im Vergleich zu den sonstigen Konditionen beim SIM keine Nachteile erfahren. Daher beträgt der Anteil am geförderten Wohnungsbau maximal 20 % der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau.

Die geänderten Konditionen sind unter Ziffer 3.1.1 beschrieben.

- **Änderung bei der Berechnung der Lasten für den geförderten Wohnungsbau:** Bislang gilt ein stadtweit einheitlich ermäßigter erschließungsbeitragspflichtiger Grundstückspreis von 250 Euro pro m², der den sehr unterschiedlichen Bodenwerten im Stadtgebiet nicht gerecht wird. Die Differenz von 250 Euro pro m² zum Verkehrswert ist bislang vom Planungsbegünstigten zu tragen. Der Ansatz ergab sich aus dem Durchschnitt der verbilligten Grundstückswerte der im Jahr 2009 in den drei SIM-relevanten städtischen Förderprogrammen geförderten Vorhaben. Im Vergleich zu früher kommt der geförderte Wohnungsbau durch das SIM nun auch in hochwertigen innerstädtischen Lagen zum Einsatz. Durch den einheitlichen Wert von 250 Euro pro m² ergeben sich in der Praxis bei der Berechnung der Lasten große Unterschiede, die mit den tatsächlichen Belastungen aus den Mietförderprogrammen nicht viel gemeinsam haben.

Weiterhin war nach alter Beschlusslage im Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) ein Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 1,40 Euro pro m² Wohnfläche vorgesehen. Dieser Betrag ergab sich aus der Differenz zwischen der zulässigen Miethöhe gemäß Richtlinien und der ortsüblichen Vergleichsmiete aller seit Programmbeginn geförderten Vorhaben. Die Pilotphase hat gezeigt, dass in hochpreisigen Lagen durch die Mietminderung um 1,40 Euro pro m² Wohnfläche immer noch Mieten erzielt werden, die weit über den gewünschten Mieten für die Zielgruppe liegen. Die bisherige Vorgehensweise hat sich für die Miethöhe und Lastenberechnung in der Praxis nicht bewährt und wird daher geändert. Im Programm MME soll analog der geltenden üblichen Richtlinie eine feste Ausgangsmietpreisspanne festgelegt werden. Weiterhin sollen die Mieten bei den städtischen Richtlinien im Programm MME entsprechend den unter Ziffer 3.1.2 erwähnten Mietpreisspannen angepasst bzw. angemessen erhöht werden.

Für Sozialmietwohnungen gilt sinngemäß das Gleiche, indem eine Mietpreisobergrenze festgesetzt wird. Diese ist so zu bemessen, dass sie Rücksicht auf den Personenkreis nimmt, der auf Sozialmietwohnungen angewiesen ist.

Für das Eigentumsförderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) soll analog zu den sonst geltenden Richtlinien eine Grundstücksverbilligung vom vorhabenabhängigen Grundstückswert errechnet und als Last anerkannt werden. **Die geänderten Konditionen sind unter Ziffer 3.1.2 beschrieben.**

- Für die **Kostenübernahme der gebietsbezogenen sozialen Infrastrukturmaßnahmen** ist zur Pilotphase eine Kostenübernahme von 40 % der voraussichtlich entstehenden Kosten vereinbart worden. Immer öfter sollen Kindertagesstätten im Planungsgebiet erstellt werden. Sofern der Planungsbegünstigte diese Maßnahme selbst erstellt, erscheint hier eine Konkretisierung sinnvoll. Im Ergebnis soll auch in diesem Fall die Kostenbeteiligung bezogen auf die Infrastrukturmaßnahme Kindertagesstätte möglichst bei ca. 40 % liegen. **Die geänderten**

Konditionen sind unter Ziffer 3.4 beschrieben.

- Bei Übernahme der **Erschließungskosten in** förmlich festgesetzten **Sanierungsgebieten**
Konkretisierung mittels Ordnungsmaßnahmenvertrag.
- In der Praxis kamen einige Male Rückfragen, ob **Altlasten und Abbrüche** als Lasten anerkannt werden. **Die bisherige Regelung bleibt bestehen, ist unter Ziffer 3.6 aber präzisiert worden.**

6. Allgemeine Berichterstattung in den politischen Gremien

Die Verwaltung wird über den Gesamtprozess und die Ergebnisse des Baulandmodells in regelmäßigen Abständen im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen berichten. Die Verwaltung schlägt in diesem Zusammenhang Änderungen an den Konditionen vor, sofern diese sich durch gesetzliche Änderungen, etwaige Rechtsprechungen oder durch Erfahrungen in der Praxis ergeben.