



AKTIVIERUNG VON WOHNFLÄCHENPOTENTIALEN

**Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bruchsal  
Wohnungsmix**

STAND 11/2020



Baden-Württemberg

gefördert durch

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

## Vorwort

### Ausgangssituation

Das Thema Wohnraumbereitstellung gestaltet sich auch in Bruchsal zunehmend schwierig. Eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden, stellt für immer mehr Menschen eine erhebliche Herausforderung dar. Insbesondere die stark gestiegenen Baukosten und die kaum oder nur zu hohen Preisen verfügbaren Grundstücke führen zu immer höheren Mietpreisen.

Von den insgesamt 21.203 Wohnungen in Bruchsal im Jahr 2017 waren dabei lediglich 0,3% sozialgebundene Mietwohnungen mit einem reduzierten Mietzins im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete. In den vergangenen Jahrzehnten kamen in Bruchsal außerdem kaum neue sozialgebundene Mietwohnungen dazu, während gleichzeitig bestehende Bindungen ausliefen. Diese Lücke wird heute deutlich spürbar. Da die vom Land Baden-Württemberg im Landeswohnraumförderprogramm bereitgestellten Mittel für den Bau von Sozialwohnungen als Anreiz bisher nicht ausreichen, sind die Kommunen gefordert.

### Beschlusslage

**Nach umfangreichen Beratungen hat der Gemeinderat deshalb am 17.12.2019, wie eine Vielzahl baden-württembergischer Städte und Gemeinden einen politischen Grundsatzbeschluss (baulandpolitische Grundsätze) zur Durchsetzung eines Quotenmodelles für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefasst. Dadurch sollen auch private Investoren stärker an der Schaffung preiswerten Wohnraums beteiligt werden, und das Angebot in Bruchsal nachhaltig erhöht werden.**

Bei Wohnbauprojekten privater Investoren für die ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss, sowie beim Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke in Bruchsal soll zukünftig ein „Wohnungsmix“ erreicht werden. Dadurch soll gesichert werden, dass bei jedem Wohnbauprojekt ab 800 qm Geschossfläche (also ca. 600qm Wohnfläche), auch 25% sozialgebundener Mietwohnraum nach den Vorgaben der Landeswohnraumförderung entsteht. Die sozialgebundenen Mietwohnungen stehen dauerhaft (mindestens 25 Jahre) Menschen zur Verfügung die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben (aktuell- Einkommen mehr als 15% unterhalb des baden-württembergischen Durchschnittseinkommens). Diese Haushalte werden durch die reduzierte Miete entlastet.

Die Investoren haben grundsätzlich die Wahl, ob Sie das Vorhaben als reines Eigentumsprojekt entwickeln wollen, bei dem alle fertiggestellten Wohnungen verkauft werden oder ob sie das Projekt für den eigenen Mietwohnungsbestand entwickeln und selbst Eigentümer bleiben.

### Zielsetzung

Durch die Festlegung einer Mindestquote von 25% der Bruttowohnfläche für Sozialmietwohnungen und weiteren 25% für gefördertes Wohneigentum oder Sozialmietwohnungen, sollen gezielt spezielle Bedarfsgruppen angesprochen und gleichzeitig eine gute Durchmischung in den einzelnen Projekten erreicht werden.

Die Stadt kommt damit ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen nach. Durch den Grundsatzbeschluss wird eine transparente Verhandlungsgrundlage mit Vorhabenträgern und Eigentümern geschaffen. Die Vorhabenträger erhalten Investitions- und damit Planungssicherheit für die Entwicklung ihrer Projekte. Damit wird zukünftig ein nachvollziehbares kommunales Vorgehen ermöglicht.

Die Stadt Bruchsal gibt sich die nachfolgenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Grundsätze gelten für:

- den Abschluss städtebaulicher Verträge i. S. d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht für Wohnen geschaffen wird bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB;
  
- den Verkauf städtischer Grundstücke für Wohnbauzwecke

Sie binden die Verwaltung in dem vorgenannten Anwendungsbereich und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat zu beachten.

Neben der allgemeinen Erhöhung des Wohnungsangebots in Bruchsal soll zukünftig noch stärker auf eine qualitätsvolle und differenzierte Entwicklung hingewirkt werden. Insbesondere die Schaffung von preiswerten Wohnungen für Menschen, die sich selbst nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, steht dabei im Vordergrund. An dieser Stelle greifen die baulandpolitischen Grundsätze und der darin enthaltene Wohnungsmix an.

## Inhaltsverzeichnis

1. Anwendungsfall.....	4
2. Anforderungen an den Wohnraum.....	4
2.1 Wohnungsmix für „Eigentumsprojekte“ zum Verkauf.....	4
2.2 Wohnungsmix für Mietwohnungsprojekte für den eigenen Bestand.....	5
2.3 Energetische Anforderungen .....	6
3. Ablösung der Herstellungspflichten .....	6
4. Vertragliche Sicherung .....	6
4.1 Grundvereinbarung: baulandpolitische Grundsätze und Kostenübernahme .....	6
4.2 Detailregelung/ Durchführungsvertrag.....	7
5. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung.....	7
6. Bauverpflichtung .....	7
7. Angemessenheit .....	8

## 1. Anwendungsfall

Soweit durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans Baurecht für mehr als 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche (i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO) oder mehr als 8 Wohneinheiten neu entsteht haben die Planungsbegünstigten auf einem im Folgenden näher beschriebenen Anteil der neu geschaffenen Fläche, die auf Wohnungen im Sinne der Landesbauordnung entfällt (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung und Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) zu realisieren.

Dem Planungsbegünstigten steht es dabei frei, ob sein Projekt als:

**Eigentumsprojekt mit dem Ziel: Projektentwicklung und Verkauf**

oder als

**Mietprojekt mit dem Ziel: Projektentwicklung für den eigenen Bestand**

entwickelt. Danach richten sich die jeweils gültigen Anforderungen an den Wohnraum.

## 2. Anforderungen an den Wohnraum

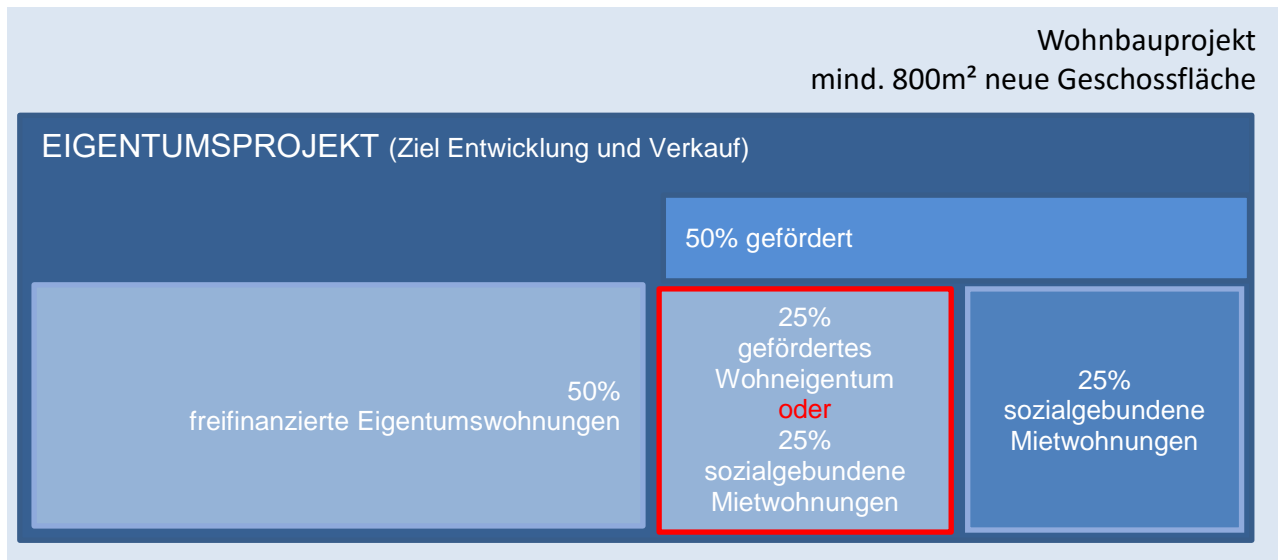
### 2.1 Wohnungsmix für „Eigentumsprojekte“ zum Verkauf

- **Sozialgebundene Mietwohnungen**  
mindestens 25% der Wohnfläche sind als sozialgebundene Mietwohnungen (Belegungs- und Mietpreisbindung für mindestens 25 Jahre) auszugestalten. Der Vorhabenträger entwickelt die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des LWoFöG und veräußert diese mit den entsprechenden Bindungen und Sicherungen im Grundbuch. Der Käufer übernimmt die Bindungen und kann die entsprechende Landesförderung beantragen.

Die Stadt kann abhängig von der Größe und der Lage des Projekts Vorgaben zur jeweiligen Größe der gebundenen Mietwohnungen machen (bzw. diese innerhalb des Projekts auswählen). Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Würdigung des jeweiligen Standorts kann die Stadt das Mischungsverhältnis der Wohnungsgrößen einzelfallbezogen festlegen.

- **Selbstgenutztes gefördertes Wohneigentum oder weitere sozialgebundene Mietwohnungen**  
bei 25% der Wohnfläche kann der Vorhabenträger frei wählen, ob er weitere sozialgebundene Mietwohnungen erstellt oder ob er sich für den Verkauf als gefördertes selbstgenutztes Wohneigentum an den nach LWoFG förderfähigen Personenkreis entscheidet.

- **Freifinanzierter Wohnraum**  
maximal 50 % der geschaffenen Geschossfläche sind als freifinanzierter Wohnraum vom Vorhabenträger frei auszugestalten. Dies können sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sein.



## 2.2 Wohnungsmix für Mietwohnungsprojekte für den eigenen Bestand

- **Sozialgebundene Mietwohnungen**  
mindestens 25% der Wohnfläche sind als sozialgebundene Mietwohnungen (Belegungs- und Mietpreisbindung für mindestens 25 Jahre) auszugestalten. Der Vorhabenträger entwickelt die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des LWoFÖG. Für diese Wohnungen kann der Vorhabenträger die entsprechenden Fördermittel des Landes direkt beantragen.

Die Stadt kann abhängig von der Größe und der Lage des Projekts Vorgaben zur jeweiligen Größe der gebundenen Mietwohnungen machen (bzw. diese innerhalb des Projekts auswählen). Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Würdigung des jeweiligen Standorts kann die Stadt das Mischungsverhältnis der Wohnungsgrößen einzelfallbezogen festlegen.

- **Freifinanzierter Wohnraum**  
75 % der geschaffenen Geschossfläche sind als freifinanzierter Wohnraum vom Vorhabenträger entsprechend seiner Zielgruppen frei auszugestalten.

Zudem hat sich der Begünstigte zu verpflichten, das gesamte Gebäude - unabhängig von der Zeit der Belegungsbindung- nicht ohne die Zustimmung der Stadt in Eigentum umzuwandeln oder anderweitig zu veräußern.

MIETPROJEKT (Ziel Entwicklung für eigenen Bestand)



### 2.3 Energetische Anforderungen

Das Konzept hat mindestens zwei Möglichkeiten der Energieversorgung zu untersuchen, mindestens eine Alternative umfasst eine dezentrale Versorgung (z.B. Wärmenetz) oder eine gemeinschaftliche Lösung (dezentrale Versorgungsanlage; z.B. Blockheizkraftwerk). Der umliegende Gebäudebestand ist dabei zu berücksichtigen.

## 3. Ablösung der Herstellungspflichten

Um die Umsetzung der Vorhaben nicht zu erschweren, kann dem Begünstigten die Möglichkeit eingeräumt werden, seine Herstellungspflichten auf geeignete Weise abzulösen. Über die Zulassung der Ablösung entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des Einzelfalls.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt beispielsweise zulassen, dass die Verpflichtung zur Herstellung der sozialgebundenen Mietwohnungen und/oder der geförderten Eigentumswohnungen auf anderen Grundstücken im direkten räumlichen Zusammenhang des Vorhabengrundstücks, auch durch Dritte, erfüllt wird. Diese kann auch durch die Begründung von Miet- und von Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum im Bestand erfolgen.

## 4. Vertragliche Sicherung- 2-stufiger städtebaulicher Vertrag

4.1 Grundvereinbarung: Anerkennung der baulandpolitischen Grundsätze und Kostenübernahme (Planung+ und Folgekosten)

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze frühzeitig, bereits vor Aufstellungsbeschluss vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Schon in der

Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen.

#### 4.2 Detailregelung (konkrete Umsetzung) /Durchführungsvertrag:

Rechtzeitig vor Entstehen des Baurechts, spätestens bis zum Beginn der Offenlage schließen die Stadt und der Planungsbegünstigte einen (weiteren) städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden. Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein.

Die Vereinbarungen können in mehreren aufeinander bezogenen Verträgen oder auch in einem Vertrag erfolgen bzw. in einen Kaufvertrag aufgenommen werden.

## 5. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

- Zur Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten des Planungsbegünstigten sind geeignete Instrumente wie Bürgschaft, Wiederkaufsrecht oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis einzusetzen und durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern.
- Für den Fall der Nichterfüllung kann eine angemessene Vertragsstrafe vorgesehen werden, die sich am Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks und dessen Wertsteigerung durch die Bebaubarkeit bemisst.
- Die Übertragung des Grundstücks oder von Gesellschaftsanteilen, die zum Übergang des Projektes auf Dritte führen, sind zustimmungspflichtig.
- Der Begünstigte verpflichtet sich, grundsätzlich alle vertraglichen Verpflichtungen auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

## 6. Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließung fertigzustellen. Zur Sicherstellung dieser Frist und der zügigen Durchführung des Planverfahrens sind angemessene Fristen, für

- die Beantragung der Baugenehmigung,
- den Beginn der Rohbauarbeiten,
- die Fertigstellung des Rohbaus und,
- soweit der Planungsbegünstigte auch die nachfolgenden Tätigkeiten durchführt,
- die Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans,
- die Durchführung der Erschließung

zu vereinbaren.

Die Stadt behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Die Bauverpflichtung ist entsprechend Ziff. 5 zu sichern.



## 7. Angemessenheit

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2, S. 1 BauGB). Dazu soll den Planungsbegünstigten nach Abzug der Kosten mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Planungsnotwendige Kosten sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

Erweisen sich die hier festgelegten Grundsätze im konkreten Einzelfall als unangemessen, kann davon abgewichen werden, soweit dies für eine gesetzeskonforme Vereinbarung erforderlich ist. Dabei ist ihnen in diesem Rahmen soweit wie möglich Geltung zu verschaffen. Dies gilt entsprechend, wenn andere städtebauliche Ziele die hier verfolgte Zielsetzung im Einzelfall deutlich überwiegen.

Weitere Informationen:	
Informationen zur aktuellen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg	<a href="https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/">https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/</a>
Auskünfte und Beratung zur Förderung und Antragstellung	Landeswohnraumförderstelle beim Landkreis Karlsruhe Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt Beiertheimer Allee 2 76137 Karlsruhe Tel. (0721) 936-6626, Außenstelle Bruchsal (07251) 783-226
Informationen zu Förderrichtlinie und Förderanträge	L-Bank <a href="http://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/begrundung-von-miet--und-belegungsbindungen.html">www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/begrundung-von-miet--und-belegungsbindungen.html</a>
Ansprechpartner bei der Stadt Bruchsal	Stadtplanungsamt Bruchsal Wohnflächenmanagement Otto-Oppenheimer-Platz 5 76646 Bruchsal Tel. +49 7251-79-345