

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung

2. Änderung zum 25.09.2024

I. Vorbemerkung

Die Stadt Landsberg am Lech hat mit dem Grundsatzbeschluss vom 23.09.2015 die „Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung“ beschlossen und am 15.07.2020 fortgeschrieben.

Mittlerweile ist eine weitere Fortschreibung der Richtlinie geboten, um insbesondere aktuelle Baukostenentwicklungen aufzugreifen.

In Anwendung der „Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung“ sind parallel zu Planungen städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten abzuschließen, insbesondere zum Bau von bezahlbaren, geförderten Wohnungen und der Tragung von planungsbedingten Kosten und Lasten gemäß § 11 BauGB.

Dabei hängt die Durchführung der Bebauungsplanverfahren von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt ab, da diesen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen.

Aufgrund der Entwicklungen bei den Bodenwertsteigerungen oder bei Umstrukturierungen sind insbesondere der Umgang mit ursächlichen Kosten sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele sowie zur Angemessenheitsprüfung anzupassen.

Grundsätzlich bedeutet für die Stadt Landsberg am Lech eine Weiterentwicklung über städtebauliche Planungen (Bauleitplanverfahren) ein wichtiges Steuerungsinstrument für eine qualitätsvolle Zukunftssicherung.

Mit der Durchführung von Bauleitplanverfahren können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten geschaffen werden. Darüber hinaus kann auch einer Abwanderung ins „günstigere“ Umland begegnet werden.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit wirtschaftlichen Belastungen für die Kommune verbunden.

Diese Fortschreibung ersetzt die bisherige Fassung der Richtlinie vom 15.07.2020.

Die Fortschreibung der Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung gilt grundsätzlich für alle neu aufzustellenden Bauleitpläne sowie jene, die sich in einem Bauleitplanverfahren befinden. Nicht angewendet werden die neuen Regelungen in den Fällen in denen bereits ein beurkundungsreifer/beurkundeter städtebaulicher Vertrag vorliegt und /oder vom Stadtrat bereits ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst ist.

1. Allgemeine Grundsätze der Richtlinie

Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Landsberg am Lech ist es, dass im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung ermöglicht, stets auch ein Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen gesichert werden muss.

Durch die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen werden die Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Familien mit Kindern, anerkannte Asylbewerber) langfristig unterstützt.

Dabei findet neben einem Angebot an Geschosswohnungsbau auch das sogenannte Einheimischenmodell (Landsberger Modell) Anwendung.

Grundsätzlich verpflichtet sich der Planungsbegünstigte zur zeitnahen Realisierung der geplanten Bauvorhaben, zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und zur Übernahme von planungsbedingten Kosten und Lasten.

Dies sind sogenannte sonstige Folgekosten (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung die mit der Bauleitplanung verbundenen Verfahrenskosten wie beispielsweise Planungs- und Gutachtenkosten und juristische Beratung zu übernehmen.

2. Vorstehende Planungsziele lassen sich nur über den Abschluss städtebaulicher Verträge erreichen, welche die Bauleitplanung begleiten. Rechtsgrundlage dafür ist § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-5 BauGB.

3. Die Anwendung der SoBoN erfolgt unter der Einhaltung folgender Grundsätze:

a. Transparenz bei der Durchführung

bedeutet Kostensicherheit und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt, einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte.

b. Gleichbehandlung

Die SoBoN gilt für jede Planung, die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben.

c. Angemessenheit

Mindestens ein Drittel des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Investor.

d. Ursächlichkeit

Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Landsberg am Lech entstehen, sind anrechenbar.

II. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss zur Richtlinie bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen und der Kernstadt. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten über ein Bauleitplanverfahren im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Plan- und/ oder Innenbereich soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten 3). Darüber hinaus soll auch die bauleitplanerische Umwandlung von sog. Konversionsflächen, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird, Anwendung finden.
2. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan unter anderem eine Wohnnutzung im Plangebiet zulässt.
3. Aus Gründen der Praktikabilität kommt die Richtlinie erst dann zur Anwendung, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche (Länge x Breite x Geschosszahl) für Wohnraum von mehr als 500 m² GF entsteht (Bagatellgrenze).

Bei der Berechnung der Angemessenheit wird dabei gemäß Anlage 1 für die jeweilige Art der baulichen Nutzung ein Richtwert der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Eine grundstücksbezogene Nachverdichtung bestehender, kleinteilig strukturierter Baugebiete fällt nicht in den Anwendungsbereich.

4. Die Planinhalte und die konkrete Vertragsgestaltung ist auf das jeweilige Baugebiet und die dort verfolgten städtebaulichen Ziele abzustellen. Die Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets werden dabei berücksichtigt.

III. Planungsbegünstigte

1. Als Planungsbegünstigter im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm ausgelöst werden kann.
2. Die Stadt Landsberg am Lech wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen und dabei bis zu 40% geförderten Wohnungsbau umsetzen.
3. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

IV. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

1. Allgemeines

Der Planungsbegünstigte übernimmt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die ursächlichen Kosten und sonstigen, im Zusammenhang mit der Planung stehenden Aufwendungen des Planungsvorhabens. Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele werden entsprechende städtebauliche Verträge mit der Stadt abgeschlossen.

Haben die Planungsbegünstigten die verlangten Lasten übernommen, werden weitere Leistungen nach Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages nicht gefordert.

Im Rahmen dieser vertraglichen Bindung wird geregelt, ob insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsflächen und ggfs. erforderlicher sozialer Infrastruktur (z.B. Kindergärten) von der Stadt Landsberg am Lech oder dem Planungsbegünstigten selbst durchgeführt wird.

Grundsätzlich sind alle Verpflichtungen des Planungsbegünstigten im Plangebiet selbst zu erfüllen. Ausnahmen davon sind dann zulässig, wenn sie rechtlich gesichert sind und nachgewiesen ist, dass eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich ist.

Umlegungsverfahren können in den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

2. Planungskosten

Der Planungsbegünstigte soll sich vertraglich verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und ggfs. raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Übernahme der Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter und die juristische Beratung und schließt auch Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein.

3. Erschließungskosten

Der Planungsbegünstigte trägt sämtliche Kosten für Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, gegebenenfalls erforderliche Immissionsschutzanlagen, Spielplätze, öffentliche Grünflächen, etc.

Grundsätzlich ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, die notwendigen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Soweit die Stadt Landsberg am Lech eigene Grundstücke für Erschließungsanlagen bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt, findet eine Kostenerstattung durch den Planungsbegünstigten statt.

4. Flächenabtretungen

Der Planungsbegünstigte tritt die im Planungsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen, Spielplätze, etc.), Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit) unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt Landsberg am Lech ab. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob und welche Flächen dabei im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleiben sollen.

5. Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur und sonstigen Folgekosten

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens erforderlich, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der ursächlichen Kosten (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulplätze, etc.). Im Rahmen vertraglicher Vereinbarung kann geregelt werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch den Planungsbegünstigten selbst erfolgt.

6. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Ein zentrales Element der vertraglichen Bindung ist die Verpflichtung des Planungsbegünstigten, einen Anteil von 30 % der entstehenden Geschossfläche für Wohnnutzung als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Angestrebt wird neben den erforderlichen Mietwohnungen auch einen Anteil an Eigentumswohnungen anzubieten.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, flächensparenden Baulandentwicklung und der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten eines Baugebiets sind Wohnungsangebote der entsprechenden Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsförderung zu realisieren. Dabei sind die Bedürfnisse künftiger Generationen, wie die Bezahlbarkeit des Wohnraums, der Bedarf an unterschiedlichen Formen sozialer Wohnraumförderung und die Verträglichkeit von Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird auch das sog. Landsberger Modell (früheres Einheimischenmodell) mit der Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern fortgeführt. Hierfür gelten die europarechtlich als vertretbar angesehenen Zugangskriterien.

6.1 In Betracht kommen derzeit folgende zwei staatliche Fördermodelle:

- geförderter Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung (EOF) unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG.
- Förderfähige Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG.

6.2 Die Festlegung auf ein bestimmtes Fördermodell erfolgt in Abstimmung mit dem Planungsbegünstigten gebietsbezogen unter Berücksichtigung der bekannten Bedarfszahlen und der städtebaulichen Zielsetzungen und bestehenden Rahmenbedingungen.

- 6.3 Im Rahmen der Auswahlkriterien kann eine Begünstigung ortsansässiger Bewerbungen im rechtlich zulässigen Rahmen erfolgen.
- 6.4 Sollten sich staatliche oder kommunale Förderbestimmungen für den geförderten Wohnungsbau ändern, erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Zwecke der Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Wohnraum eine entsprechende Anpassung im Rahmen der städtebaulichen Verträge.
- 6.5 Die Bindungen der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau werden grundsätzlich durch dingliche Sicherung im Grundbuch und ein Ankaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech gesichert.
- 6.6 Mit einem Bindungszeitraum von mindestens 40 Jahren werden ausreichend lange Bindungsfristen für geförderten Mietwohnraum im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit und nach Maßstab der Förderbedingungen umgesetzt. Damit wird eine langfristige Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewährleistet. Die Selbstnutzungsbindung für geförderte Eigentumswohnungen wird auf 20 Jahre festgelegt.
- 6.7 Die Belegung der geförderten Mietwohnungen erfolgt über das Benennungsverfahren. Einzelheiten werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

7. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum erfordert eine zeitnahe und verbindliche Realisierung der Planung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne. Deshalb verpflichtet sich der Planungsbegünstigte im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu einer zeitlich bestimmten Bauverpflichtung, die baugebietsbezogen festgelegt wird. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche und möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

8. Umfang der Leistungspflichten

- 8.1 Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen.
Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.
Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen.
Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel (33 %) des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung ihrer individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.
- 8.2 Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird im Rahmen der Baulandausweisung eine Ermittlung von Anfangs- und Endwert (grundstücksbezogen) vorgenommen.

Dies erfolgt in der Regel durch die Beauftragung eines externen Gutachters.
Von den grundstücksbezogenen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden die Lasten (vgl. oben Ziff. 2-6) in Abzug gebracht.
Die Differenz zwischen dem Verkehrswert „freier“ Wohnungen und dem durch die vertragliche Vereinbarung für „sozialgebundenen Wohnungen“ geminderten Verkehrswert wird als Wertminderung in der Berechnung berücksichtigt.
Liegen die Lasten des Planungsbegünstigten unter der angesetzten Deckelungsgrenze von 33 % (vgl. oben), steht dieser Anteil allein dem Planungsbegünstigten zu.

- 8.3 Die Berechnung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt ausschließlich auf den Bodenwert bezogen.
Beim Anfangswert werden die tatsächlichen Wertverhältnisse vor Überplanung angesetzt.
Die Endwertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.
Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor der Überplanung ermittelt.
Besteht bereits Baurecht wird er entsprechend dem festgesetzten bzw. nach § 34 BauGB bestehenden planungsrechtlichen Status bewertet.
Handelt es sich um unbebaute Flächen, erfolgt die Bewertung als entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland.
Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Abschluss des Grundvertrags.

Bei der Bewertung des Endwertes wird erschließungsbeitragsfreies Nettobauland zugrunde gelegt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt.
Maßgeblich sind insoweit die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages vor Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Ist aufgrund besonderer Umstände anzunehmen, dass die Belastungsgrenze für den Planungsbegünstigten überschritten wird, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Der Planungsbegünstigte wird sich im Rahmen städtebaulicher Vereinbarung verpflichten, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggfs. nachzuweisen, wenn er nach seiner wirtschaftlichen Kalkulation Anhaltspunkte dafür hat, dass die Belastungsgrenze überschritten wird.

V. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht die Grundzustimmung/ der Grundvertrag, in der neben einer Kostenübernahme für Planungs-, Entwicklungs- und Rechtsberatungskosten eine Zustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zur Schaffung geförderten Wohnraums erfolgt. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.
2. Möglichst bereits vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB soll ein städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen werden, in dem Aussagen zur Wohnungsbindung, zur Erschließung und zu weiteren städtebaulichen Aspekten getroffen werden. Je nach Verfahrensstand können in diesem Vertrag bereits ein Erschließungsvertrag und die verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung etc. integriert werden.
3. Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden notwendige weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Rahmenvertrages (Ausführungsvereinbarungen) geschlossen. In dieser dritten Stufe können der Erschließungsvertrag und Ausführungsverträge zur Wohnungsbindung zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen abgeschlossen werden.

VI. Zwischenerwerb

Neben vertraglichen Bindungen zur Umsetzung sozialgerechter Wohnraumförderung kann auch ein Erwerb von Teilflächen der zu überplanenden Grundstücke durch die Gemeinde erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird die Gemeinde dann sozialgebundenen Wohnraum selbst oder durch Dritte errichten.

VII. Bagatellgrenze

Bei einem Wohnungsbauvorhaben, bei dem der Wohnanteil an der Gesamtgeschossfläche 500 m² nicht überschreitet wird, ist die SoBoN-Richtlinie nicht anzuwenden.

Hier ist davon auszugehen, dass die Angemessenheit der Maßnahme nicht vorliegt. Eine Baumaßnahme in dieser Größenordnung verursacht in der Regel einen recht geringfügigen Umfang an infrastrukturellen Kosten und Lasten bei der Stadt (z.B. 1 Kindergartenplatz), der in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden kann.

VIII. Ermittlung Anfangs- und Endwerte, infrastrukturelle Kosten der Planung

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger.

Das bestehende und das künftige Baurecht wird in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt (Ref 34) ermittelt.

Für die Ermittlung der infrastrukturellen Kosten sind standardisierte Herstellungskosten für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre wie Kindertageseinrichtungen,

Grundschule oder für Frei- und Grünflächen entsprechend vergleichbarer Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet heranzuziehen.
Dabei ist auf die Aktualität der Zahlenwerte wie auch die Anzahl der Kinder angemessen abzustellen.

IX. Geförderter Wohnungsbau

Der Bindungszeitraum für geförderte Mietwohnungen beträgt 40 Jahre.
Für die Festlegung der Miethöhe wird die Bewilligungsmiete, die derzeit circa 13,50,-€ / m² Wohnfläche beträgt und sich kontinuierlich anpasst, zu Grunde gelegt. Die Höhe der Miete wirkt sich auf die Berechnung der Lasten für den Planungsbegünstigten aus.
Während dieser Zeit kann die Wohnung nur an Berechtigte vermietet bzw. verkauft werden. Nach Ende der Laufzeit entfallen die Mietpreisbindungen, Mietpreissteigerungen sind entsprechend dem geltenden Mietrecht möglich. Die Belegung der Wohnungen erfolgt bei geförderten Mietwohnungen über das Benennungsverfahren (Bauordnungsamt, Wohnungsamt, Ref. 34).

Für das Modell der geförderten Eigentumswohnungen wird eine Erhöhung der Einkommensgrenzen gegenüber den Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetz (BayWoFG) um 30% veranschlagt.
Damit können auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, die über den Einkommensgrenzen gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWoFG liegen, gefördert werden. Für Kinder, Schwerbehinderte und junge Ehepaare werden entsprechend des BayWoFG jeweils Freibeträge vorgesehen. Die Einkommensgrenzen beziehen sich nach BayWoFG auf das „bereinigte Bruttoeinkommen“, die Bereinigung erfolgt nach § 2 DVWoR.
Das Gesamt-Bruttoeinkommen liegt deutlich darüber, z.B. ein 3-Personen-Haushalt mit 1 Kind und einem Bruttoeinkommen von ca. 100.000 Euro liegt mit seinem „bereinigten Bruttoeinkommen“ unter der Einkommensgrenze von 74.230 € und qualifiziert sich daher für den Kauf einer „SoBoN-Eigentumswohnung“.
Der Zeitraum für die Selbstnutzungsbindung von geförderten Eigentumswohnungen beträgt 20 Jahre.

ANLAGE „Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung“

Orientierungswerte als Grundlage für die Angemessenheitsberechnung

Tabelle 1: Pauschalisierte Berechnungswerte für den Anteil an Wohnnutzung in den jeweiligen Gebietstypen der BauNVO im Zuge der Angemessenheitsberechnung

| Gebietstyp | Art der baulichen Nutzung | Anteil Wohnnutzung | Anteil sonstige Nutzung |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Kleinsiedlungsgebiete (gemäß § 2 BauNVO) | | 0 % (keine Anwendung) | 0 % (keine Anwendung) |
| Reine Wohngebiete (gemäß § 3 BauNVO) | | 100 % | 0 % |
| Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO) | | 90 % | 10 % |
| Besondere Wohngebiete (gemäß § 4a BauNVO) | | 80 % | 20 % |
| Dorfgebiete (gemäß § 5 BauNVO) | | 60 % | 40 % |
| Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO) | | 60 % | 40 % |
| Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO) | | 70 % | 30 % |
| Kerngebiete (gemäß § 7 BauNVO) | | 20% | 80% |
| Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO) | | 0 % (keine Anwendung) | 100 % |
| Industriegebiete (gemäß § 9 BauNVO) | | 0 % (keine Anwendung) | 100 % |
| Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO) | | 0 % (keine Anwendung) | 0 % (keine Anwendung) |
| Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO) | | einzelfallbezogen | einzelfallbezogen |

Tabelle 2: Städtebauliche Orientierungswerte im Zuge der Angemessenheitsberechnung

| Städtebauliche Orientierungswerte | Angabe |
|------------------------------------|----------------------|
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | 91 m ² GF |
| Einwohner je Wohneinheit | 2,5 EW je WE |
| Kinder je Wohneinheit | 0,45 Kinder je WE |
| Versorgungsgrad Kinderkrippenplatz | 0,6 |
| Versorgungsgrad Kindergartenplatz | 1,0 |
| Versorgungsgrad Grundschulplatz | 1,0 |

Tabelle 3: pauschalierte Ermittlung der ursächlich ausgelösten Kosten zu: Technischer Infrastruktur im Zuge der Angemessenheitsberechnung

| Bezeichnung | Kostenansatz 01.05.2024 | Indizierung (01.05.2020 = 100) |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 374,96 €/m ² | (Verkehrswegebau Asphalt) 141,49 % |
| Öffentliche Grünfläche (funktionale Grün-/Parkanlage) | 180,88 €/m ² | (Landschaftsbauarbeiten) 142,22 % |
| Öffentlicher Kinderspielplatz | 169,79 €/m ² | (Außenanlagen für Wohngebäude) 141,50 % |
| Ausgleichsfläche | 46,10 €/m ² | (Erdarbeiten) 135,60% |

Erläuterungen:

Die Indizierung wird je Bauleitplanverfahren gemäß zuletzt veröffentlichten Baupreisindizes des Quartals für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes zum Wertermittlungsstichtag des Wertgutachtens berechnet. In der Tabelle sind die Indizes abgebildet.

Der Kostenansatz für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Schätzwerte für Wohnstraßen:

- Wohnstraße Bk 0,3, Entwässerung über Rigole, Landsberg West (verkehrsberuhigter Bereich; Kostenermittlung basierend auf BV Römerauterrasse 5)
- Wohnstraße Bk 1,0, Entwässerung über Rigole, Landsberg West (Zone 30; Kostenermittlung basierend auf BV Römerauterrasse 5)
- Wohnstraße Bk 0,3, Entwässerung über MW-Kanal, Landsberg Ost (verkehrsberuhigter Bereich; Kostenermittlung basierend auf BV Am Penzinger Feld)
- Wohnstraße Bk 1,0 Entwässerung über MW-Kanal, Landsberg Ost (Zone 30; Kostenermittlung basierend auf BV Am Penzinger Feld)
- Die Belastungskategorie Bk 0,3 entspricht einer Gesamtasphaltstärke von 14 cm.
- Die Belastungskategorie Bk 1,0 entspricht einer Gesamtasphaltstärke von 18 cm.
- Nicht berücksichtigt sind eventuelle Kosten zur Entsorgung von belastetem Boden.
- Bei Herstellungskosten Rigole oder MW irrelevant, da Stadt 50 % der Herstellungskosten zahlt
- bei MW-Kanal fallen jährliche Einleitungsgebühren an (zahlt Stadt)

Der Kostenansatz für die öffentliche Grünfläche entspricht wegen fehlender städtischer Vergleichsmaßnahmen dem Kostenkennwert Außenanlagen 2024 der Bayerischen Architektenkammer für funktionale Grün- und Parkanlagen. Der Kostenansatz für den öffentlichen Kinderspielplatz entspricht dem arithmetischen Mittel der Erfahrungswerte aus den Projekten Kinderspielplatz Schanzwiese und Saaburgstraße. Planungskosten für die Grün-/ Park- bzw. Kinderspielplatzanlagen sind dabei nicht berücksichtigt.

Der Kostenansatz für öffentliche Wege/ versiegelte Fläche Park wurde auf Grundlage der Jahresausschreibungen Straßenunterhalt 2019 und 2020 erstellt. Kosten für Planung, Entsorgung für Aushubmaterial, Beleuchtung und Entwässerungseinrichtungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Die Kostenansätze für Ausgleichsflächen wurden aus Erfahrungswerten umgesetzter Vorhaben abgeleitet.

Tabelle 4: Ermittlung der ursächlich ausgelösten Kosten zu: Sozialer Infrastruktur

| Bezeichnung | Kostenansatz 1. Quartal 2024 |
|-------------------|------------------------------|
| Kindertagesstätte | 50.165 € / Platz |
| Grundschule | 66.745 € / Platz |

Erläuterungen:

- Die Indizierung wird je Bauleitplanverfahren gemäß zuletzt veröffentlichtem BKI-Kostenkennwert vor Wertermittlungsstichtag des Wertgutachtens berechnet. Dabei wird die prozentuale Steigerung des Kostenansatzes des ersten Quartals 2023 mit dem zuletzt veröffentlichtem BKI-Kostenkennwert je Nutzungseinheit im arithmetischen Mittel zur Indizierung herangezogen.
- Baukostenindex (BKI, Angaben Stand 1. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt inkl. 19% MwSt.)
- Für die Kindertagesstätte wurde die Kategorie „hoher Standard, nicht unterkellert“ des BKIs in Ansatz gebracht
- Die Ermittlung der Kosten für eine Kindertagesstätte erfolgte unter Annahme einer 6-gruppigen KiTa aus 4 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen
- Die Ermittlung der Kosten für eine Grundschule erfolgte unter Annahme einer 4-zügigen Grundschule mit Sporthalle
- Die Ermittlung der lokalspezifischen Kosten für eine Kindertagesstätte und einer Grundschule erfolgte anhand des BKI-Regionalfaktors 2024
- Die Grundstückskosten wurden unter der Annahme eines Ansatzes für Grundstückskosten Bauerwartungsland berücksichtigt.
- Annahme der Gleichverteilung der unter 18-Jährigen mit Kohortenzuteilung zu 3/18 je für Kinderkrippe bzw. Kindertagesstätte und 4/18 Grundschule.

Tabelle 5: Wertminderung durch geförderten Wohnungsbau im Zuge der Angemessenheitsberechnung

Geförderte Mietwohnungen: Prozentualer Wertverlust abgeleitet aus Mietminderung gegenüber Miete freier Markt wird linear als Bodenwertminderung angesetzt:

| | |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Miete freier Markt | 14 €/m ² WF |
| Miete gefördert | 13,50 €/m ² WF |
| Differenz | 0,50 €/m ² WF entspricht 3,57 %. |

Geförderte Eigentumswohnungen: Prozentualer Wertverlust abgeleitet aus Verkaufspreisminderung gegenüber Verkaufspreis freier Markt wird linear als Bodenwertminderung angesetzt:

Verkaufspreis freier Markt: wird zum Zeitpunkt der Angemessenheitsberechnung vom Gutachterausschuss als durchschnittlicher Verkaufspreis in €/m² WF abgefragt

Verkaufspreis SoBoN-Eigentumswohnung 4.900 €/m² WF (zzgl. marktüblicher Kaufpreis Stellplatz)

Differenz jeweiliger Wert €/m² WF → jeweiliger %-Wert

Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau (SoBoN-Wohnung)

Für das Modell SoBoN-Wohnung wurde von staatlicher Seite eine Erhöhung der Einkommensgrenzen gegenüber den Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetz (BayWoFG) um 30% ermöglicht.

Damit können auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, die über der Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG liegen, gefördert werden.

Für Kinder, Schwerbehinderte und junge Ehepaare werden entsprechend des BayWoFG jeweils Freibeträge vorgesehen.

Die Einkommensgrenzen beziehen sich nach BayWoFG auf das „bereinigte Bruttoeinkommen“, die Bereinigung erfolgt nach § 2 DVWoR.

Das Gesamt-Bruttoeinkommen liegt deutlich darüber, z.B. ein 3-Personen-Haushalt mit einem Kind und einem Bruttoeinkommen von ca. 100.000 Euro liegt mit seinem „bereinigten Bruttoeinkommen“ unter der Einkommensgrenze von 74.230 € und qualifiziert sich daher für den Kauf einer „SoBoN-Eigentumswohnung“.

Tabelle 6: Vergleichstabelle bereinigtes Bruttojahreseinkommen (Stand 01.09.2023)

| „Bereinigtes Bruttoeinkommen“ | Förderobergrenze Art. 11 BayWoFG | Obergrenze SoBoN Mietwohnung | Obergrenze SoBoN Eigentumswohnung |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Person | 28.300 € | 32.545 € | 36.790 € |
| 2 Personen | 43.200 € | 49.680 € | 56.160 € |
| 3 Personen | 53.900 € | 61.985 € | 70.070 € |
| 4 Personen | 64.600€ | 74.290 € | 83.980 € |
| 5 Personen | 75.300 € | 86.595 € | 97.890 € |
| Je weitere Person | 10.700 € | 12.305 € | 13.910 € |
| Zusätzlich je Kind | 3.200 € | 3.680 € | 4.160 € |
| Freibetrag Schwerbehindert | 5.000 € | 4.600 € | 5.200 € |
| Freibetrag Junges Ehepaar | 5.000 € | 5.750 € | 6.500 € |