Stadt Lünen

VERWALTUNGSVORLAGE VL-80/2020

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	06.05.2020	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	16.06.2020	3/20	
Haupt- und Finanzausschuss	vorberatend	18.06.2020	2/20	
Rat der Stadt Lünen	beschließend	25.06.2020	2/20	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Abgeltung des Infrastrukturkostenbeitrags zu Gunsten einer Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der von dem planbegünstigten Eigentümer zu leistende Infrastrukturkostenbeitrag wird zu Gunsten der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Baugebiet reduziert. Folglich können Infrastrukturmaßnahmen, die sich als Folge bzw. Erfordernis im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, nicht umfänglich mit dem Infrastrukturkostenbeitrag finanziert werden.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit ist lediglich mittelbar von Belang. Sie ist im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Klimaverträglichkeit ist lediglich mittelbar von Belang. Sie ist im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Rat der Stadt Lünen beschließt die Abgeltung des Infrastrukturkostenbeitrags zu Gunsten der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Der Infrastrukturkostenbeitrag wird prozentual in dem Anteil abgegolten, in dem öffentlich geförderter Wohnraum im Baugebiet entsprechend des Ratsbeschlusses „Zusammenleben 2030“ realisiert wird. Es gilt eine Bindungsfrist von 25 Jahren. Zwischen der Stadt Lünen und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erreichung der Förderquote zu schließen.

Der Bürgermeister

SACHDARSTELLUNG

Kosten der Baulandentwicklung

Bei der Baulandentwicklung hat der Vorhabenträger unterschiedlichste Kosten zu tragen, die sich aus dem Bauleitplanverfahren an sich, gesetzlichen Regelungen sowie Satzungen und Beschlüssen speziell der Stadt Lünen ergeben. Darüber hinaus werden qualitative Ansprüche an die Baulandentwicklung gestellt, die sich ebenfalls auf die Gesamtkalkulation der Baulandentwicklung auswirken.

Grundsätzlich können bei der Baulandentwicklung folgende Kostenarten und weitere Anforderungen genannt werden:

Kostenarten
- Planungskosten
- Gutachten
- Infrastrukturkostenbeitrag
- Erschließungskosten (verkehrliche Erschließung, Entwässerung)
- Oberbauleitung
- Ausgleichsmaßnahmen

Anforderungen
- bezahlbare Grundstückspreise
- Städtebauliche Qualität
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß Ratsbeschluss „Zusammenleben 2030“

Öffentlich geförderter Wohnungsbau – Konzept „Zusammenleben 2030“

Im September 2019 hat der Rat der Stadt Lünen das Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Lünen „Zusammenleben 2030“ beschlossen.

Das Konzept sieht eine flexible Quotenregelung vor, sodass für jede Baufläche auf Grundlage der im Konzept beschriebenen Parameter eine Förderquote festgelegt wird. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum kann von 15% (Förderquote 1) bis 35% (Förderquote 5) reichen.

Infrastrukturkostenbeitrag

Im Ratsbeschluss zu Infrastrukturkostenbeiträgen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vom 15. Juni 2000 heißt es: „Zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen, die als Folge bzw. Erfordernis im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen und zu unterhalten sind, ist nach dem Verursacherprinzip, von den planungsbegünstigten Eigentümern ein Beitrag zu leisten.“

Im städtischen Haushalt wird jährlich mit Einnahmen durch den Infrastrukturkostenbeitrag in Höhe von 800.000 EUR kalkuliert.

In den nächsten Jahren ist bei folgenden Bebauungsplanverfahren mit Einnahmen aufgrund des Infrastrukturkostenbeitrags zu rechnen: Sedanstraße, Wethmar Ost, Grenzstraße, In der Heide, Preußenhafen, Wehrenboldstraße.

Handlungserfordernis

Aus den bisher geführten Gesprächen mit unterschiedlichen Vorhabenträgern lässt sich erkennen, dass die Vorhabenträger unter den aktuell gegebenen (oben genannten) Rahmenbedingungen eine Baugebietsentwicklung nicht weiter verfolgen wollen (oder können). Aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten und den unterschiedlichen Anforderungen an die Baugebietsentwicklung sowie vor dem Hintergrund einer erforderlichen Wohnbauflä-

chenentwicklung in der Stadt Lünen wird eine Reduzierung des Infrastrukturkostenbeitrags zu Gunsten einer Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeschlagen.

Handlungsansatz
Zu Gunsten einer Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum soll eine Reduzierung des Infrastrukturkostenbeitrags erfolgen.

Der Infrastrukturkostenbeitrag wird prozentual in dem Anteil abgegolten, in dem öffentlich geförderter Wohnraum im Baugebiet entsprechend des Ratsbeschlusses „Zusammenleben 2030" realisiert wird. Es gilt eine Mietpreisbindungsfrist von 25 Jahren.

- Beispiel: 25 % Nachlass auf den Infrastrukturkostenbeitrag, wenn 25 % der realisierten Wohneinheiten öffentlich gefördert sind.

Begründung:
Durch die Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen dem Vorhabenträger im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau Gewinneinbußen. Mit dem Erlass des Infrastrukturkostenbeitrags erhält der Vorhabenträger einen anteiligen Ausgleich der Gewinneinbußen.

Beispielrechnung für den Bebauungsplan Grenzstraße:
Die anvisierte Förderquote öffentlich geförderten Wohnraums entspricht im Baugebiet „Grenzstraße" 35 % (bei 60 geplanten WE entspricht dies 21 Wohneinheiten).

Der Vorhabenträger signalisierte in Vorgesprächen, öffentlich geförderten Wohnraum in Form von 15-20 Mieteinfamilienhäusern mit einer 20-jährigen Mietpreisbindung im Baugebiet zu realisieren.

Annahme: 15 Mieteinfamilenhäuser von insg. 60 WE im Baugebiet (25 % öffentlich geförderter Anteil), Verpflichtung zu einer 25-jährigen Mietpreisbindung

- Höhe des Infrastrukturkostenbeitrags insgesamt: 775.058 €
- Abgeltung in Höhe von 25 % (Erlass von 193.764,5 €)
- zu zahlender Infrastrukturkostenbeitrag: 581.293,5 €

Zur Einordnung:
Bei einer öffentlich geförderten Wohnung für 4 Personen mit einer Größe von 97 qm ergibt sich durch verminderte Mieteinnahmen über einen Förderzeitraum von 25 Jahren eine Gewinneinbuße in Höhe von rd. 82.000 €. Werden im Baugebiet 15 Einfamilienhäuser als öffentlich geförderter Wohnraum vom Vorhabenträger entwickelt, so entstehen dem Vorhabenträger Gewinneinbußen in Höhe von rd. 1,23 Mio. €.

Vorgehensweise:
Dem Vorhabenträger der Baugebietsentwicklung wird für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum eine Reduktion des Infrastrukturkostenbeitrags nach dem oben beschriebenen Modell angeboten. Der angestrebte Anteil von öffentlich gefordertem Wohnraum im Baugebiet wird auf Grundlage des Ratsbeschlusses „Zusammenleben 2030" definiert. Zwischen der Stadt Lünen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erreichung der Förderquote geschlossen. Die Abgeltungsberechnung des Infrastrukturkostenbeitrags erfolgt, sobald auf Grundlage konkreter Planungen die tatsächlich umsetzbare Förderquote im Baugebiet bestimmbar ist.

Finanzielle Auswirkungen:
Es ist davon auszugehen, dass trotz einer Abgeltung des Infrastrukturkostenbeitrags zu Gunsten der Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums der jährlich im Haushalt kalkulierte Infrastrukturkostenbeitrag in den nächsten fünf Jahren gedeckt wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Lünen die Abgeltung des Infrastrukturkostenbeitrags zu Gunsten der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu beschließen. Der Infrastrukturkostenbeitrag soll prozentual in dem Anteil abgegolten werden, in dem öffentlich geförderter Wohnraum im Baugebiet entsprechend des Ratsbeschlusses „Zusammenleben 2030“ realisiert wird. Es gilt eine Bindungsfrist von 25 Jahren. Zwischen der Stadt Lünen und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erreichung der Förderquote zu schließen.