

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Seidler	Drucksache Nr.: 37/2024 Az.: - 0680 Lö/Sei
--	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

201 / ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	26.03.2024	beschließend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	10.04.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	22.04.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Fortschreibung Mustervertrag zur Sozialwohnungsquote
- Beschluss
- Ermächtigung der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die Fortschreibung des Städtebaulichen Mustervertrages zur Erzielung der Sozialwohnungsquote wird beschlossen. Die verwaltungsinternen Kosten pro Verfahrensschritt für die Projektträgerin werden von 600,00 Euro auf 2000,00 Euro erhöht.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen bei den Bauvorhaben anzuwenden, die vom Beschluss zur Sozialwohnungsquote erfasst werden, sofern dieser ohne inhaltliche Veränderungen angewendet werden kann. Auf die Behandlung in den Gremien kann dann verzichtet werden.
3. Gibt es andere Konstellationen oder spezifische Projekteigenschaften, die eine Anpassung des Mustervertrages erfordern, dann wird dieser den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt nach der Sommerpause den Gremien eine weitere Beschlussvorlage zur Beteiligung der Investoren an den öffentlichen Kosten (v. a. soziale und technische Infrastruktur) vorzulegen.

Zusammenfassende Begründung:

Die zurechenbaren verwaltungsinternen Kosten übersteigen den bisher vereinbarten Betrag. Daher ist eine Erhöhung der Kosten auf 2.000,00 Euro pro Verfahrensschritt im Mustervertrag erforderlich.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat beschloss durch Umlaufverfahren am 07.04.2020 (Drucksache Nr.: 52/2020) den Städtebaulichen Mustervertrag zur Erzielung einer Sozialwohnungsquote. Außerdem ermächtigte er die Verwaltung diesen

- ohne erneute Gremienbefassung abzuschließen, wenn es keine inhaltlichen Änderungen gibt
- den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, falls Änderungen notwendig werden sollten.

Es wird vorgeschlagen diese Regelung weiterhin beizubehalten.

Seitdem wurden insgesamt 14 Städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Gemäß § 1 des Mustervertrags verpflichtet sich die Projektträgerin, die dem zugehörigen Bauleitplanverfahren zurechenbaren verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) der Stadt Lahr zu übernehmen, soweit diese durch das Verfahren verursacht sind. Dabei handelt es sich auch um Kosten, die auf Dritte hätten übertragen werden können. Pro Verfahrensschritt werden bisher 600,00 Euro in Rechnung gestellt. Jedoch übersteigen die anrechenbaren Kosten diesen Betrag deutlich. Daher schlägt die Verwaltung vor, diesen im Mustervertrag auf 2.000,00 Euro je Verfahrensschritt zu erhöhen. Die damit verbundenen Mehreinnahmen lassen sich kaum abschätzen, da die Anzahl der neuen Städtebaulichen Verträge stark differiert. Es ist von einem jährlichen vierstelligen Betrag auszugehen.

Lahr wächst in rasantem Tempo und das bereits seit vielen Jahren. Die 50.000 Einwohner-Marke wurde im Februar 2023 erreicht. Das zeigt die Attraktivität und Lebensqualität von Lahr. Allerdings führt dies dazu, dass neben dem benötigten (sozialen) Wohnraum ein großer Bedarf an technischer Infrastruktur (Straßen, Parkplätze, Kanalisation) und sozialen Pflichtaufgaben (Bau von Kindergärten, Schulen) besteht, was zu enormen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Lahr führt. Auf der anderen Seite erzielen die Investoren durch den Verkauf oder Vermietung der Wohnimmobilien große Erträge, beteiligen sich aber bisher nicht an den öffentlichen Folgekosten.

Daher sollen im nächsten Schritt Regelungen für Städtebauliche Verträge erarbeitet werden, dass die Investoren von Wohngebäuden, die einen B-Plan benötigen, an den daraus resultierenden notwendigen öffentlichen Kosten für die technische und soziale Infrastruktur anteilig beteiligt werden. Auch Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung sind in die Verträge integrierbar. Die Erarbeitung und Abwägung der einzelnen vorzuschlagenden Regelungen ist äußerst komplex. Somit schlägt die Verwaltung vor, dass sie die Thematik nach der Sommerpause den dann neu konstituierten Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen wird.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Tilman Petters

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Mustervertrag
- Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.