

# Baulandmodell Ansbach

## Ziele der Wohnbaulandentwicklung

- **Nachhaltig**: Vorausschauende Entwicklung sozial gemischter Quartiere und Verhinderung sozialer Fragmentierung
- **Sozial**: Förderung preiswerten Wohnraums mittels Bestimmung einer stadtweit einheitlichen Quote für geförderten Mietwohnungsbau
- **Städtebaulich**: Förderung lebenswerter Quartiere durch Entwicklung eines gemischten Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung
- **Ökonomisch**: Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Folgekosten und Entlastung des kommunalen Haushalts
- **Fair**: Auftritt als verlässlicher Partner im Rahmen der Baulandentwicklung durch konsequente Anwendung und einheitliche Kommunikation des Grundsatzbeschlusses und seiner Ziele

## Wohnungspakt Bayern

Staatliches  
**Sofortprogramm**

Staat plant und  
baut

Kommunales  
**Förderprogramm**

Gemeinden  
planen und bauen

Staatliche  
**Wohnungs-  
bauförderung**

Investoren planen  
und bauen

Bauland mobilisieren

# Wohnraumförderung in Bayern

## Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern durch Schaffung von Wohnraum durch Private

Förderprogramm	Fördergegenstand
<b>EOF</b> (Einkommensorientierte Förderung)	<b>Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern</b> durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung
<b>AOF</b> (Aufwendungsorientierte Förderung)	<b>Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern</b> durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung
Förderung des Baus und Erwerbs von Eigentumswohnraum	Schaffen von Eigentumswohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb
Förderung des Baus und Erwerbs von Eigentumswohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm	Neubau sowie Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum
Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Mietwohnungen	Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

# Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Investor  
bekommt  
Darlehen

Konditionen			
<b>Objekt- abhängig</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• aktuell: bis zu 960€/m<sup>2</sup> Wohnfläche (= 50% der Kostenobergrenze)</li><li>• Erhöhungsmöglichkeiten bei besonders förderungsfähigen Vorhaben</li></ul>	Zins	Tilgung
		0,5%	1% (ab Jahr 4)
<b>Belegungs- abhängig</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bemessung abhängig von Belegungsstruktur</li></ul>	2,75%	1% (ab Jahr 11)

**Mietbindung für 25 Jahre** (örtliche Durchschnittsmiete für neugeschaffenen Wohnraum)  
= Erstvermietungsmiete (zuzüglich Mieterhöhungen nach Maßgabe BGB)

Zusatz-  
förderung

- In Form eines **Mietzuschusses** durch den Fördergeber
- Erstvermietungsmiete + Zuschuss = **zumutbare Miete**

Mieter zahlt eine **zumutbare Miete je nach Einkommensstufe**  
(zwischen 3,50€ - 6,00€/m<sup>2</sup>)

# Wohnraumförderung in Bayern

## Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

**Investor  
bekommt  
Darlehen**



### Konditionen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgangsbetrag: 1.000€/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Neubau bzw. 670 €/m<sup>2</sup> für Um-/Ausbau</li> <li>• Errechnung des tatsächlichen Mittelbedarfs anhand Aufwands- und Ertragsberechnung</li> <li>• Zuschuss: 300€/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung</li> <li>• Mindesteigenkapital: 15%</li> </ul>	Zins	Tilgung
	0,5%	1% (ab Jahr 4)

**Mietbindung für 25 Jahre** (= zumutbare Miete, je nach Einkommensstufe zwischen 3,50€ - 6,00€/m<sup>2</sup>)

- Mieterhöhung alle 5 Jahre möglich
- keine Überschreitung der ortüblichen Mieten erlaubt

# Wohnraumförderung in Bayern

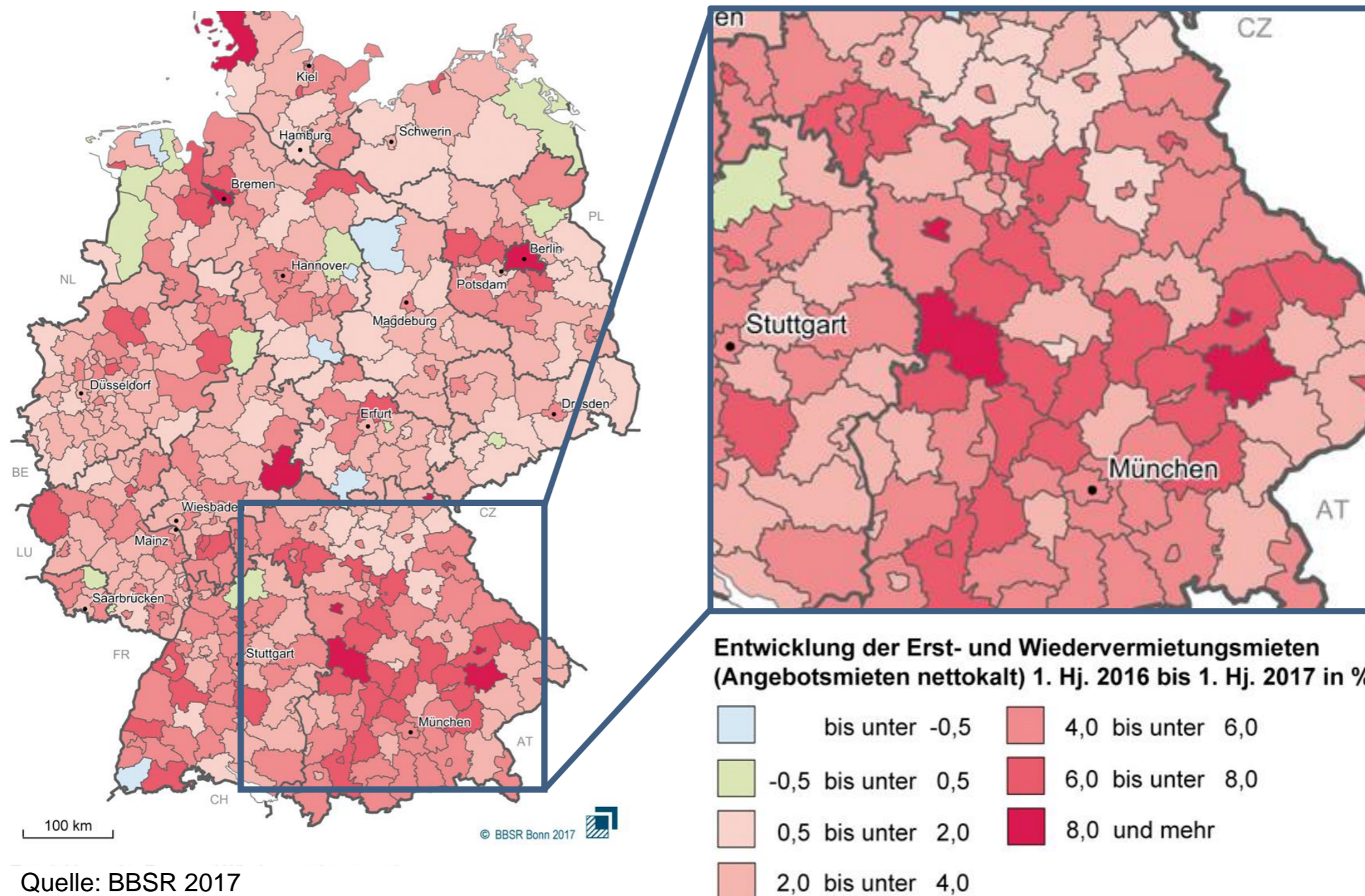
## Einkommensstufen für die zumutbare Miete nach Wohnraumförderungsbestimmungen

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	12.000	15.600	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	23.400	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	5.300	6.500
Kinderzuschlag	500	750	1.000

# Baulandmodell Ansbach Mietpreisentwicklung 2016/2017

## Wohnungsmarkt Ansbach – BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Entwicklung Angebotsmieten von Wohnungen 2016 bis 2017 (1. Halbjahr)

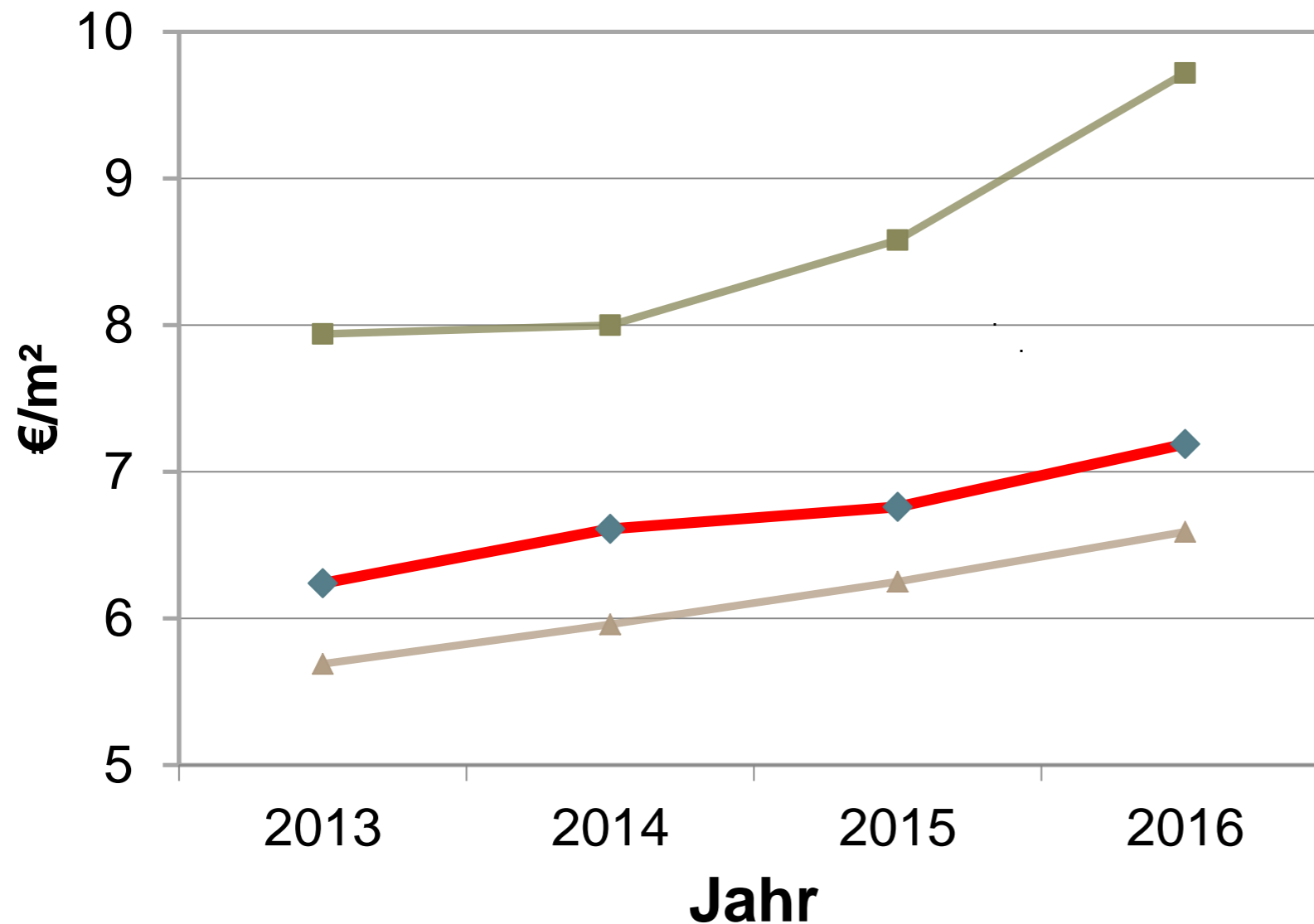


Quelle: BBSR 2017

# Baulandmodell Ansbach

## Wohnungsmarkt Ansbach – Grundstücksmarktbericht 2016

Angebotsmieten in der Stadt Ansbach 2013-2016



◆ Alle Objektarten      ■ 1 - 1,5-Zimmer-Wohnungen  
▲ 3-Zimmer-Wohnungen

Wohnungsgröße	2013 > 2016
1 – 1,5 Zimmer	22,4 %
2-Zimmer	14,4 %
3-Zimmer	15,7 %
4-Zimmer	12,2 %
Miethäuser	9 %
<b>Alle Objektarten</b>	<b>15,2 %</b>

Quelle: VR-ImmoService GmbH 2017



# Baulandmodell Ansbach

## Sozialer Wohnungsmarkt Ansbach

Wohnprojekte mit Entstehung von gefördertem Wohnraum (mit Sozialbindung) in Ansbach (2012-2017)

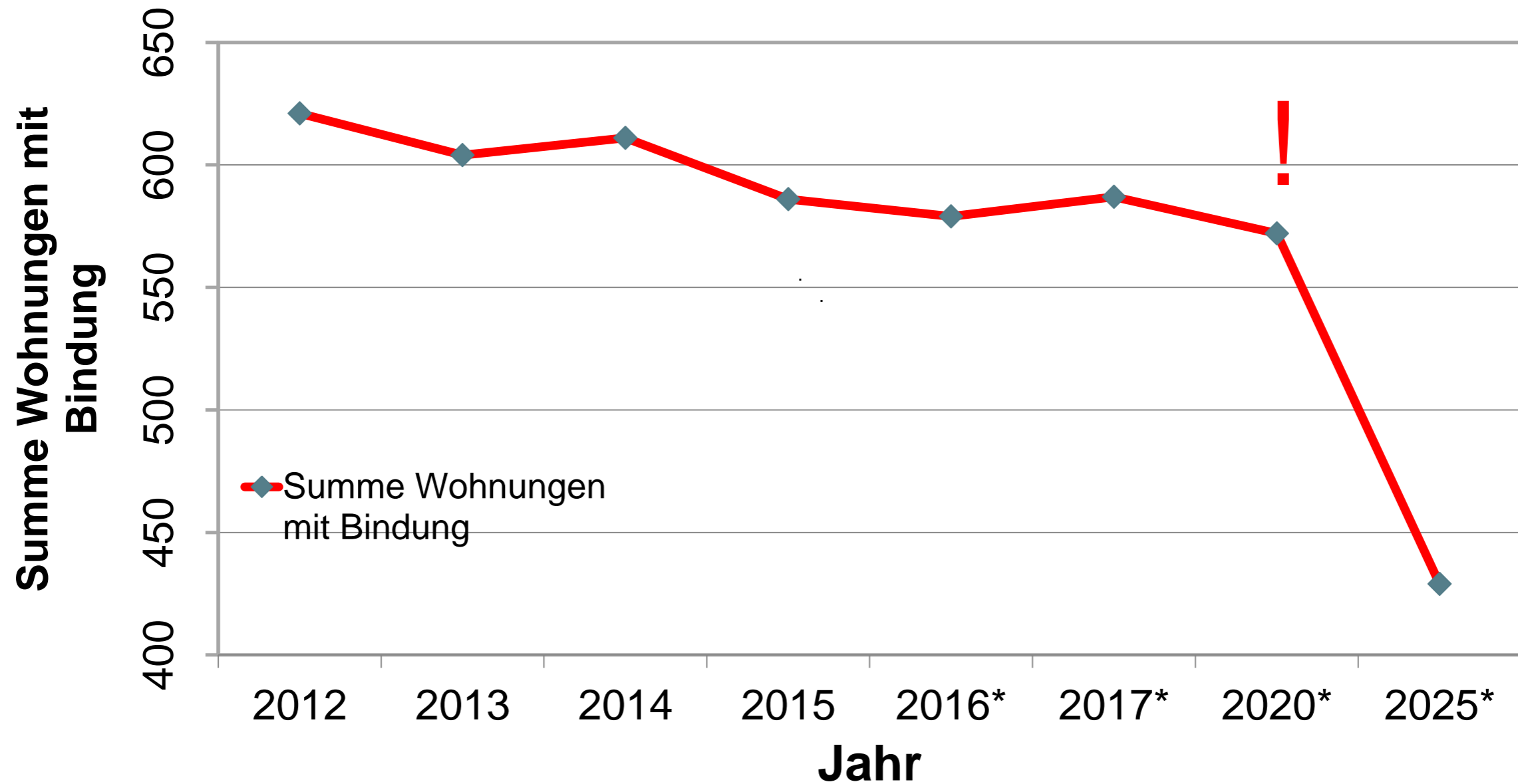
Wohnprojekt	Projektträger	Erstbezug	Anzahl Wohneinheiten mit Sozialbindung
Rummelsberger Straße	KFM Kreativbau GmbH	Baubeginn erfolgt	21 WE
Kirchenweg	Stadt Ansbach	2017 (Bezugsbeginn)	8 WE
Stahlstraße	KFM Kreativbau GmbH	2015	14 WE
Albrecht-Achilles-Weg	GWG Ansbach	2015	6 WE
Herbartstraße	Joseph-Stiftung	2014	37 WE
<b>Summe Wohneinheiten mit Sozialbindung</b>			<b>86 WE</b>

Quelle: Stadt Ansbach

# Baulandmodell Ansbach – Prognose Wegfall Bindungen

## Sozialer Wohnungsmarkt Ansbach

Bestand an Wohnungen (mit Sozialbindung) in der Stadt Ansbach (2012-2025)



\* Hochrechnung / Prognose, Quelle: Stadt Ansbach

# Baulandmodell Ansbach

## Zukünftiger Wohnraumbedarf

- Aktuelle Marktlage
  - wachsende Nachfrage nach preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum (Wohnberechtigungsscheine)
  - steigende Angebotsmieten
  - zunehmender Wegfall von geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung
- Prognose: wachsender Wohnraumbedarf in der Stadt Ansbach durch Bevölkerungswachstum und dem allgemeinem Trend der Verkleinerung der Haushalte
- Stadt Ansbach kann die bestehende Nachfrage nicht selbst deckeln, da geeignete Flächen im kommunalen Eigentum fehlen
- Verpflichtung zum sozialen (geförderten) Wohnungsbau ist deshalb von privaten Vorhabenträgern einzufordern

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

	Einwohnerzahl	Personen / Haushalt
2015	41.159	2,03*
2030	41.900	1,93

\* Zensus-Erhebung 2011, Quelle: Statistisches Bundesamt (Trend für westdeutsche Flächenländer), Bayerisches Landesamt für Statistik

# Baulandmodell Ansbach - Kernpunkte

## Regelungsinhalte

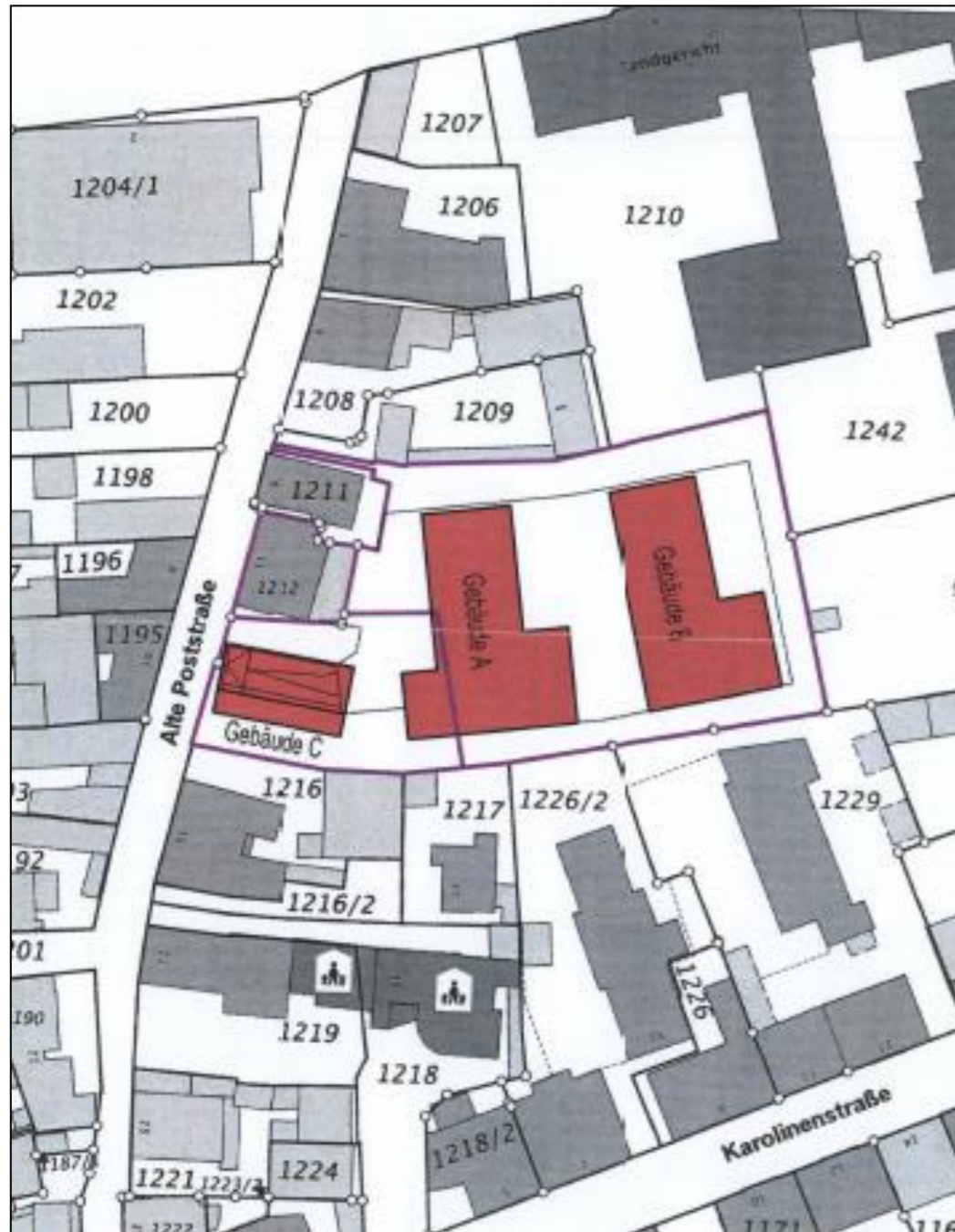
- **Folgekosten:** sind bei der Entwicklung von Wohnbaugebieten durch private Vorhabenträger zu tragen
- **Quote für geförderten Mietwohnungsbau:** mindestens 25 % der neu errichteten Geschossfläche (Mindestgröße des Baugebietes: 15 Geschosswohnungen)
- **Realisierungsfrist:** ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren
- **Ausnahmen:** bedingen eines Beschlusses des Stadtrates

Das ausgearbeitete Baulandmodell ist eine **Ergänzung zum bestehenden Beschluss des Stadtrates vom 04.12.2012** zur Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in der Stadt Ansbach.

Es kommt **nur** zur Anwendung, wenn Wohnbaugebiete durch private Vorhabenträger entwickelt werden sollen und dazu **Baurecht neu geschaffen** werden muss bzw. **vorhandenes Baurecht geändert** werden muss.

Durch die Regelungen des Baulandmodells wird die Baulandentwicklung der Stadt Ansbach nicht negativ beeinträchtigt. Bei „größeren Bauvorhaben“ ist die **Errichtung von gefördertem Wohnraum stets Verhandlungsgegenstand mit privaten Vorhabenträgern**. Das Baulandmodell bietet eine **einheitliche und verbindliche Möglichkeit** wesentliche Ziele der Stadtentwicklung **von Privaten einzufordern**.

# Baulandmodell Ansbach – Wann kommt es zur Anwendung?



## Bauvorhaben Wattenbach Areal

- Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten und Tiefgarage durch Vorhabenträger
  - Wohnnutzung im Bebauungsplan (Nr. 60) bereits zulässig (MI) -> keine Änderung bestehenden Baurechts
  - vordringliches Planungsziel: Umsetzung der Festsetzungen und Planungsziele im bereits gültigen Bebauungsplan
  - Angedachte Anwendung eines städtebaulichen Vertrages zielt auf Sicherung der im B-Plan intendierten Durchwegung innerhalb des Plangebietes und den Bau einer öffentlich nutzbaren Grünanlage (Spielplatz) ab, nicht Entwicklung neuer Wohnbaugebiete!
- ⇒ **keine Anwendung des Baulandmodells**
- ⇒ Errichtung von gefördertem Wohnraum ist wünschenswert, kann vom Eigentümer durch Baulandmodell jedoch nicht eingefordert werden

# Baulandmodell Ansbach – Wann kommt es zur Anwendung?



## Bebauungsplan NE 5 Weinberg West

- vordringliches Planungsziel: Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum, Erschließung der Wohnbaulandpotenziale gemäß FNP und Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“
  - Vorhaben: Festsetzung WA (§4 BauNVO) mit kompakter Bebauung (drei Stockwerke plus Staffelgeschoss) mit insgesamt 110-120 WE
  - Plangebiet ist nicht Teil eines gültigen Bebauungsplans -> neu zu schaffendes Baurecht (Aufstellungsbeschluss 19.07.2017)
  - Vorhabenrealisierung nur mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrags möglich (Flächen nicht im Eigentum der Stadt Ansbach)
- ⇒ Anwendung des Baulandmodells
- ⇒ Mindestanteil an zu errichtendem geförderten Wohnraum (27-30 WE) muss von Eigentümern eingefordert werden

# Auswahl von Städten mit vergleichbaren Baulandmodellen

Stadt	Einwohnerzahl	Modell	Folgekosten	Geförderter Wohnungsbau	
				Mindestquote	Bagatellgrenze
Lindau (Bodensee)	25.249	Sozialgerechte Bodennutzung (05/2017)	für Planung, Erschließung, Flächenabtretungen, soziale Infrastruktur	30%, davon 2/3 Mietwohnungs- bau	1.000qm GF
Günzburg	20.275	Sozialgerechte Bodennutzung (12/2017)	u.a. soziale Infrastruktur	20%, davon 1/2 Mietwohnungs- bau	1.000qm GF
Landsberg am Lech	29.027	Sozialgerechte Bodennutzung (09/2015)	für Planung, Erschließung, Flächenabtretungen, soziale Infrastruktur	30%	500qm GF
Fürstentfeldbruck	38.239	Sozialgerechte Bodennutzung (2013)	für Planung, Erschließung, Flächenabtretungen, soziale Infrastruktur	40%	-
Erlangen	112.846	Strategiepapier Wohnungsbau (2014)	-	25%	24 Geschosswohnungen
Offenburg	59.916	SIO (03/2017)	für Planung, Erschließung, Flächenabtretungen	standort- abhängige Festlegung	-
Nürnberg	529.407	Baulandbeschluss (05/2017)	für Planung, Erschließung, Freiflächen, soziale Infrastruktur, Flächenabtretungen	20% bzw. 30%	30 bzw. 100 Geschosswohnungen
Ludwigsburg	93.105	verschiedene Modelle		10-30 % (je nach Modell und Baugebiet)	3.000qm GF

# Baulandmodell Ansbach

## Ergänzende Strategien zur Baulandbereitstellung

### Bauland-entwicklung auf kommunalen Grundstücken

#### Instrumente

- langfristig & kontinuierlich: **gezielte Bodenbevorzugung**
- kurzfristig und projektbezogen: **Zwischenerwerb**
- **Konzeptvergabe** statt Höchstgebotsverfahren
- **kommunales Wohnraumförderungsprogramm** nutzen
- **kommunales Vorkaufsrecht**, bei städtebaulich nicht geordneter Entwicklung, anwenden

### Aktivierung von Innenpotenzialen

#### Instrumente

- Schließen von **Baulücken**
- Förderung von **Nachverdichtungsmaßnahmen**
- Städtebauliche **Sanierungsmaßnahme**
- städtebauliche Vorbereitung von **Nachnutzung**

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

- §165ff. BauGB
- Entwicklung durch Kommune bei besonderer städtebaulicher Bedeutung, wenn Ziele nicht mit städtebaulichen Verträgen und Eigentümer nicht kooperationsbereit sind
- Intensivierung von Partnerschaften mit lokalen Wohnungsbauträgern
- interkommunale Zusammenarbeit durch regionale Bündnisse

### Bündnisse und Partnerschaften



# Baulandmodell Ansbach (Beschlussvorschlag 1/3)

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum, die Anwendung des in der Beschlussvorlage dargelegten Baulandmodells Ansbach durch die Verwaltung unter den aufgeführten Voraussetzungen mit den folgenden Grundsätzen und Ausnahmen zu beschließen.

## **1. Grundsätze**

### a) Folgekosten

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verbundene Folgekosten, insbesondere Planungskosten, Gutachtenkosten und der durch das Vorhaben induzierte Erschließungsaufwand werden durch die Vorhabenträger getragen. Die Umsetzung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern. **Die mögliche Kostenübernahme für soziale Infrastruktur ist in besonderen Konstellationen zu prüfen.**

## Baulandmodell Ansbach (Beschlussvorschlag 2/3)

### b) Geförderter Wohnungsbau

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, soll ein Anteil von mindestens 25 % der neu zu schaffenden Wohnfläche für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 15 Geschosswohnungen umfasst.

Die Regelung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

### c) Realisierungspflicht

Der Realisierung der städtebaulichen Entwicklung einschließlich des geförderten Wohnungsbaus ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist umzusetzen. Die Umsetzung ist durch ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Preis zu sichern.

# Baulandmodell Ansbach (Beschlussvorschlag 3/3)

## 2. Ausnahmen

Das Baulandmodell Ansbach wird nicht angewandt, wenn und soweit für ein Vorhaben zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Baurecht besteht.

---

Die Vorgabe des Baulandmodells Ansbach, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn seitens des Freistaats Bayern (Regierung von Mittelfranken) nachgewiesen keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden können.

Weitere Ausnahmen von den Regelungen des Grundsatzbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates.