

Leseexemplar: Auszug aus dem Baulandbeschluss (Stadtrat vom 24.05.2017) – vorgeschlagene Änderung der Quotenregelung zum geförderten Wohnungsbau

B 3 Geförderter Wohnungsbau

B 3.1 Quotenregelung

~~3.1.1. Werden mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 20 Prozent der errichteten Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen.~~

Werden mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäuser oder mehr als ~~100 Wohneinheiten~~ **30 Wohneinheiten** im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 30 Prozent der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen. Der geförderte Geschosswohnungsbau kann nur als Mietwohnungsbau nachgewiesen werden.

Die Regelung ist grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen zu vereinbaren.

3.1.2. Nach Ziffer A3 bleiben bestehende Baurechte vom Baulandbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht beeinflusst, wenn und soweit Wohnungsbauvorhaben bereits zulässig sind. Erfordert das Wohnungsbauvorhaben hingegen einen Bebauungsplan, so gilt Folgendes:

- Bei gemischt nutzbaren Flächen, wie etwa Mischgebieten, Dorfgebieten oder Gemengelage mit Prägung durch Wohnbebauung gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nur insoweit, als die Wohnbebauung über den Umfang des planungsrechtlich Zulässigen hinausgeht.
- Bei rein gewerblich nutzbaren Flächen wie Industriegebieten, Gewerbegebieten oder Sondergebieten und im Außenbereich gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau ohne Einschränkungen, unabhängig vom baulichen Bestand.

B 3.2 Wert- und Kostengrenzen

Die Verträge sind so zu gestalten, dass im Rahmen der Förderung der Bodenwert für die Nettowohnbaufläche des geförderten Mietwohnungsbaus auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet wird und 350 EUR/m² (Basisjahr 2016) nicht überschreitet. Für die Folgejahre ist eine Anpassung an den Zeitindex für die jährliche Preisentwicklung von Baulandgrundstücken in Nürnberg vorzunehmen.

Die Kostenobergrenze für geförderte Eigenheime einschließlich Erwerbskosten liegt bei 390.000,- Euro. Diese wird erforderlichenfalls der örtlichen Marktsituation angepasst.

B 3.3 Bonusregelung

Wurde Wohnraum im geförderten Wohnungsbau weder auf Grund einer vertraglichen, städtebaulich begründeten Bindung, noch auf Grund einer Festsetzung in einem Bebauungsplan geschaffen, wird ein Bonus gewährt. Dies erfolgt in der Weise, dass die Anzahl der so „freiwillig“ errichteten Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 angerechnet wird. Eine Anrechnung ist nicht möglich, wenn deren Fertigstellung länger als fünf Jahre zurückliegt. Liegt deren Fertigstellung nicht länger als 18 Monate zurück, beträgt der Anrechnungsfaktor 1,0.

B 3.4 Flexibilisierung bei kleinen Baugebieten

Werden bis zu 50 Wohneinheiten **im Geschosswohnungsbau** errichtet, kann die ~~20%-Quote~~ **Quote** für den geförderten Wohnungsbau im begründeten Einzelfall auf einem alternativen Grundstück (Ersatzgrundstück) im Eigentum des Investors innerhalb des Stadtgebiets erfüllt werden, wenn die Errichtung zeitgleich mit der Bebauung des Baugebiets erfolgt, bei dem die Quotenregelung zur Anwendung kommt. Dazu müssen bei dem Ersatzgrundstück alle

baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für die geforderte Bebauung nachweislich vorliegen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass keine sozial instabilen Bewohnerstrukturen entstehen. Bei Abschluss des städtebaulichen oder sonstigen Vertrages ist an dem Ersatzgrundstück grundbuchrechtlich ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Stadt für den Fall zu sichern, dass der vereinbarte geförderte Wohnungsbau nicht innerhalb einer angemessenen Frist verwirklicht wird.

B 3.5 Baupflicht, rechtliche Sicherung

Der geförderte Wohnungsbau ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist umzusetzen. Die Umsetzung ist durch ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Preis zu sichern.

Die Bindungen für den geförderten Mietwohnungsbau sind im Grundbuch durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern.