

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 23.02.2021

TOP 12_1
Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Nördlich Lindenplatz"

1 Sachverhalt

Zur Ermöglichung der Bebauung des Grundstück Flst-Nr. 158/6 (ehem. Straußi) zur Schaffung von Wohnraum im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung läuft bekanntlich das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Nördlich Lindenplatz“.

Die Vorhabenträgerin, die Fa. RusticaHeiwog GmbH, plant dort den Bau von vier Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt bis zu 26 Wohneinheiten.

Die Interessen der Stadt sollen mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden, der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen werden soll.

Die Verwaltung begrüßt die Bebauung angesichts des Wohnraummangels grundsätzlich. Es sollen dabei aber sowohl städtebauliche Aspekte, die über den Bebauungsplan geregelt werden, als auch soziale Aspekte berücksichtigt werden.

Zu letzterem Punkt schlägt die Verwaltung vor, im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu „preisgünstigem Wohnen“ zu vereinbaren. So soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche so zu planen und zu errichten, dass die wohnungsbezogenen Anforderungen an Größe und Aufteilung dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm entsprechen und diese Wohnungen nicht zum Zwecke der Eigennutzung verkauft werden dürfen, sondern vom Eigentümer nur an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen. Die monatliche Miete bei Erstvermietung darf hierbei maximal 9,00 €/m² (Nettokaltmiete) zuzüglich Stellplatzmiete in Höhe von max. 60,- € je Stellplatz betragen.

Spätere Änderungen der Miethöhe oder Anpassungen der Miethöhe bei Neuvermietung sind nur nach Maßgabe der jeweiligen prozentualen Veränderungen der durchschnittlichen Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel der Stadt Freiburg zulässig; maximal darf die Nettokaltmiete aber um 5 % alle 2 Jahre, beginnend ab dem Erstbezug der jeweiligen Wohnung, erhöht werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag sollen außerdem die Kostentragung hinsichtlich der Planung und Erschließung und weitere Verpflichtungen der Vorhabenträger geregelt werden.

2 Bewertung

In den letzten städtebaulichen Verträgen bei ähnlichen innerstädtischen Bauprojekten (Schnurrigasse 3 + 5, Kirchgasse 11) wurde als soziale Verpflichtung eine sog. „Familienwirksamkeit“ vereinbart. D. h. der Vorhabenträger wurde verpflichtet, mindestens 50 % der Wohnungen in einer Größe von mindestens 100 m² (bzw. 70 % der Wohnungen mit mindestens 85 m²) zu bauen und 50 % der Wohnfläche „familienwirksam“ (also an Familien mit mind. einem Kind unter 18 Jahren) zu veräußern. Letzteres konnte auch bedeuten, dass an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes neuer Wohnraum für Familien dadurch frei wird.

Nachdem bei den beiden vorstehend genannten Fällen sowie im Baugebiet „Staadon III“ in den vergangenen Jahren Wohnraum für Familien geschaffen werden konnte, sieht die Verwaltung nun dringenderen Bedarf an (halbwegs) bezahlbarem Wohnraum, unabhängig von der Wohnungsgröße, denn die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Frage der Gegenwart.

Mit der Vorhabenträgerin wurde daher die in beigefügtem Entwurf des städtebaulichen Vertrags enthaltene Regelung über 30 % preisgünstige Wohnungen für 9,00 €/m² Anfangs-Nettokaltmiete verhandelt. Ausgehend von max. 26 Wohneinheiten wären dies 7-8 Wohnungen.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Vertrag mit der Fa. RusticaHeiwog GmbH lt. Anlage zu.

Anlage/n:

12_2 Anl. Entwurf städtebaulicher Vertrag "Nördl. Lindenplatz"

Christoph Zachow, Telefon: 07634/402-20

Az.: 022.31, 656.629

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Heitersheim,
vertreten durch den Bürgermeister Christoph Zachow,
Hauptstraße 9,
79423 Heitersheim

nachfolgend: "Stadt"

und

der RusticaHeiwog GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Henry Winterhalter,
Am Alamannenfeld 4,
79189 Bad Krozingen

nachfolgend: „Vorhabenträgerin“

über das Bauvorhaben "Nördlich Lindenplatz".

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat mit Kaufvertrag vom 12.11.2018 (UR 4040/2018 des Notars David Janßen in Staufen) das Flst.Nr. 158/6 der Gemarkung Heitersheim mit 2.528 m² erworben.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Flst.Nr. 158/6 mit vier Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen und dabei insgesamt bis zu 26 Wohneinheiten zu realisieren. Zur Ermöglichung dieses Bauvorhabens sowie der damit einhergehenden Nachverdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt führt ein Bebauungsplanverfahren durch, um die städtebaulichen Anforderungen an das Bauvorhaben festzulegen. Zugleich wird mit diesem Bebauungsplan die Einbindung des Bauvorhabens in die umliegenden Erschließungsflächen sichergestellt. Die Parteien vereinbaren wie folgt:

§ 1 Bebauungsplanverfahren

1. Die Stadt erstellt einen Bebauungsplan für die Grundstücke Flst.Nr. 152/1, 157/2, 158, 158/6 und 175/4. Die Inhalte dieses Bebauungsplans liegen in der Planungshoheit der Stadt. Ein Anspruch der Vorhabenträgerin auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht und wird auch mit diesem Vertrag nicht begründet. Aufwendungsersatzansprüche der Vorhabenträgerin sind auch dann ausgeschlossen, wenn es nicht zur Rechtskraft eines Bebauungsplans kommt.
2. Der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist diesem Vertrag beigelegt als Anlage 1. Das Vorhaben der Vorhabenträgerin ist geplant auf der Fläche des Flst.Nr. 158/6 im vorgesehenen WA2 und WA3 (nachfolgend: Vorhabensgrundstück).

§ 2 Kosten

1. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Kosten, die ihr für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen, insbesondere die Kosten der Beauftragung eines Stadtplanungsbüros und die Kosten der Beauftragung der erforderlichen Gutachten. Die Vorhabenträgerin stimmt der Beauftragung des Büros Fahle Stadtplaner Partnerschaft, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg im Breisgau zu. Über die Beauftragung der erforderlichen Gutachten entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB und - soweit noch nicht erfolgt - im Benehmen mit der Vorhabenträgerin. Der Vorhabenträgerin ist hierzu auf Verlangen Einsicht in die jeweiligen Vertragsunterlagen zu gewähren. Auf Verlangen sind der Vorhabenträgerin Kopien der Vertragsunterlagen zu überlassen.
2. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Kosten einer Rechtsberatung für die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens und erforderlichenfalls die Beratung und Vertretung in Rechtsmittelverfahren.
3. Die vorstehenden Kostenerstattungsansprüche werden mit dem Eingang einer Zahlungsaufforderung bei der Vorhabenträgerin fällig, frühestens aber mit der Wirksamkeit dieses Vertrags. Der Zahlungsaufforderung sind Nachweise über die angefallenen Kosten beizufügen.

§ 3 Vorhaben

Die Vorhabenträgerin realisiert ihr Vorhaben auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Es obliegt ihr, alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Die Stadt übernimmt keinerlei Gewähr für die Zulässigkeit und Realisierbarkeit einer Bebauung auf dem Vorhabensgrundstück.

§ 4 Leitungserschließung; Beiträge

1. Zur Leitungserschließung (Abwasser und Wasserversorgung) des Vorhabens ist es möglicherweise erforderlich, öffentliche Leitungen in den Grundstücken Flurstück Nr. 175/4, 157/2 und/oder Nr. 152/1 zu verlegen bzw. zu verlängern. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Leitungsbaumaßnahmen bei Bedarf auf Weisung der Stadt und auf eigene Kosten durchzuführen.
2. Gesetzliche Beitragspflichten der Vorhabenträgerin insbesondere für Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 5 Preisgünstiger Wohnraum, Belegungsbindungen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für ihr Vorhaben Wohnungen im Umfang von insgesamt mindestens 30 % der zur baurechtlichen Genehmigung beantragten Gesamtwohnfläche (gem. WoFIV) so zu planen und zu errichten, dass die wohnungsbezogenen Anforderungen an Größe und Aufteilung gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 3 LWoFG i.V.m. dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm erfüllt werden.

2. [Entfällt]
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, die vorstehend unter Nr. 1 genannten Wohnungen nicht zum Zwecke der Eigennutzung zu verkaufen und nur nach folgenden Maßgaben zu vermieten bzw. durch einen Rechtsnachfolger vermieten zu lassen:
 - a. Mieter dürfen nur Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein im Sinne von § 15 Abs. I LWoFG sein.
 - b. Die monatliche Miete bei Erstvermietung darf maximal **9,00 €/m²** (Nettokaltmiete) zuzüglich Stellplatzmiete in Höhe von max. 60,- € je Stellplatz betragen. Spätere Änderungen der Miethöhe oder Anpassungen der Miethöhe bei Neuvermietung sind nur nach Maßgabe der jeweiligen prozentualen Veränderungen der durchschnittlichen Nettokaltmiete gemäß dem jeweils fortgeschriebenen Mietspiegel der Stadt Freiburg (mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen) im Vergleich zur jeweils vorhergehenden Fassung dieses Mietspiegels zulässig; maximal darf die Nettokaltmiete aber um 5 % alle 2 Jahre, beginnend ab dem Erstbezug der jeweiligen Wohnung, erhöht werden. Ausgangspunkt für die Änderungen der Miethöhe gemäß dem Mietspiegel der Stadt Freiburg ist dessen Fassung 2021/2022. Sollte eine zukünftige Fassung des Mietspiegels der Stadt Freiburg die durchschnittliche Veränderung der mittleren monatlichen Nettomiete aller Wohnungen gegenüber der vorhergehenden Fassung des Mietspiegels nicht ausweisen, so ist die prozentuale Veränderung der Basismiete für eine Wohnung der entsprechenden Wohnfläche maßgeblich. Sollte die Stadt Freiburg ihren Mietspiegel nicht fortführen, so ist ab dem Ende der Gültigkeit des letzten Mietspiegels eine Änderung der Miethöhe nur nach Maßgabe einer Indexmiete gemäß § 557b BGB zulässig, maximal aber um 5 % alle 2 Jahre. Weitergehende mietrechtliche Beschränkungen zur Miethöhe bleiben unberührt.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder ggf. eines Rechtsnachfolgers nach dieser Nr. 3 endet 10 Jahre nach dem Erstbezug der jeweiligen Wohnung.

4. Die Vorhabenträgerin hat unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben gegenüber der Stadt
 - a. die für die Zwecke der Verpflichtungen nach vorstehender Nr. 3 vorgesehenen Wohnungen zu benennen und
 - b. die Einhaltung der wohnungsbezogenen Anforderungen gemäß vorstehender Nr. 3 nachzuweisen.
5. [Entfällt]
6. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt die Einhaltung der Verpflichtung nach vorstehender Nr. 3 nach Abschluss des jeweiligen Mietvertrages und vor Einzug des jeweiligen Mieters nachzuweisen. Die Stadt ist darüber hinaus auch berechtigt, während eines laufenden Mietverhältnisses Nachweise zur Einhaltung der Verpflichtungen nach vorstehender Nr. 3 einzufordern.
7. Zur Sicherung der Verpflichtung der Vorhabenträgerin nach vorstehender Nr. 3 bis Nr. 6 vereinbaren die Vorhabenträgerin und die Stadt die Bestellung der nachfolgenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht) zugunsten der Stadt und zulasten des Grundstücks Flst.Nr. 158/6 der Gemarkung Heitersheim:

"Die Stadt Heitersheim ist berechtigt, so viele Wohnungen auf dem dienenden Grundstück an von ihr auszuwählende Wohnungssuchende zur eigenen Wohnnutzung zu überlassen, dass diese Wohnungen insgesamt mindestens 30 % der baurechtlich genehmigten Gesamtwohnfläche (gem. WoFIV) auf dem dienenden Grundstück umfassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, diese Wohnungen selbst zu nutzen oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen."

Die Vorhabenträgerin **bewilligt**, die Stadt **beantragt** die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Die Vorhabenträgerin beauftragt unwiderruflich den beurkundenden Notar der Urkunde UR 4040/2018 (Notar David Janßen in Staufen), den Grundbuchvollzug dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß dem Eintragungsantrag der Stadt gemeinsam mit dem Grundbuchvollzug des Eigentumsübergangs nach der genannten Urkunde herbeizuführen und erforderlichenfalls die Identitätserklärung hinsichtlich des dienenden Grundstücks abzugeben.

Schuldrechtlich vereinbaren die Vorhabenträgerin und die Stadt, dass die Stadt von dem Wohnungsbelegungsrecht solange und insoweit keinen Gebrauch macht, als die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nach vorstehender Nr. 3 erfüllt. Sofern und soweit die Stadt von dem Wohnungsbelegungsrecht zulässigerweise Gebrauch macht, indem sie eine Wohnung einem Wohnungssuchenden zur eigenen Wohnnutzung überlässt,

- a. ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. der jeweilige Sondereigentümer der dienenden Wohnung zu einer Nutzung der Wohnung für eigene Zwecke nach Maßgabe der vorstehenden Verpflichtungen erst wieder berechtigt, wenn der von der Stadt ausgewählte Wohnungssuchende aus der Wohnung ausgezogen ist,
- b. schuldet die Stadt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. dem jeweiligen Sondereigentümer der dienenden Wohnung eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von der in Nr. 3. b. vereinbarten Miete / m² Wohnfläche zuzüglich der nach mietrechtlichen Bestimmungen umlagefähigen Betriebskosten,
- c. finden auf das Rechtsverhältnis zwischen der Stadt und dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. dem jeweiligen Sondereigentümer der dienenden Wohnung die Bestimmungen des Mietrechts - ausgenommen die Regelungen zur Miethöhe und zur Beendigung des Mietverhältnisses - entsprechende Anwendung.

Die Stadt ist berechtigt, von dem vorstehenden Wohnungsbelegungsrecht auch lediglich in der Form einer Unterlassungsverpflichtung Gebrauch zu machen. Die Vorhabenträgerin ist zu einer Abtretung der Rechte aus dieser schuldrechtlichen Vereinbarung an Rechtsnachfolger im Eigentum nur in Gänze und nur einschließlich einer Übernahme der schuldrechtlichen Verpflichtungen berechtigt.

Die Stadt verpflichtet sich,

- a. einer Umschreibung bzw. Konkretisierung des vorstehenden Wohnungsbelegungsrechts auf die einzelnen Wohnungsgrundbücher der nach vorstehender Nr. 4 benannten Wohnungen zuzustimmen und die Löschung des Wohnungsbelegungsrechts für das Grundstück insgesamt zu bewilligen, sofern die Wohnungen der zu belastenden Wohnungsgrundbücher insgesamt mindestens 30 % der baurechtlich genehmigten Gesamtwohnfläche (gem. WoFIV) auf dem (zunächst) dienenden Grundstück umfassen, die Umschreibung in die einzelnen Wohnungsgrundbücher vor der erstmaligen Nutzungsüberlassung der jeweiligen Wohnung an Dritte erfolgt und dem Wohnungsbelegungsrecht mit Ausnahme von Finanzierungsgrundpfandrechten und den bereits im Kaufvertrag vom 12.11.2018 übernommenen Belastungen der Abteilung II keine Rechte im Grundbuch vorgehen,
- b. die Löschung des vorstehend bestellten bzw. auf die einzelnen Wohnungsgrundbücher übertragenen Wohnungsbelegungsrechts zu bewilligen, sobald die Verpflichtung der Vorhabenträgerin gemäß vorstehender Nr. 3 für alle Wohnungen erloschen ist.

8. Für jeden Fall eines Verstoßes der Vorhabenträgerin gegen die Verpflichtungen nach vorstehender Nr. 1 oder Nr. 4 oder nachstehender Nr. 10 hat die Vorhabenträgerin an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- € zu zahlen. Die Zahlung dieser Vertragsstrafe lässt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin unberührt.
9. Für jeden Fall eines Verstoßes der Vorhabenträgerin gegen die Verpflichtungen nach vorstehender Nr. 3 hat die Vorhabenträgerin - unbeschadet des Rechts aus vorstehender Nr. 7 - an die Stadt eine Vertragsstrafe zu zahlen. Die Höhe der

Vertragsstrafe beläuft sich:

- a. auf 25.000,- €, wenn der Verstoß sich auf die Vermietung an eine Person beschränkt, die die Anforderungen nach vorstehender Nr. 3 lit. a. nicht erfüllt.
- b. auf 105 % der Differenz zwischen der in Nr. 3.b. vereinbarten Miete und der tatsächlich vereinbarten Nettokaltmiete / m² multipliziert mit der Wohnfläche der betreffenden Wohnung.

Der nach lit. b. errechnete Betrag ist als monatlich laufende Vertragsstrafe jeweils zum Ende eines Kalendermonats an die Stadt zu zahlen. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Zahlung dieser monatlichen Vertragsstrafe endet ab dem Monat, ab dessen Beginn das pflichtwidrig eingegangene Mietverhältnis oder die pflichtwidrige Vereinbarung zur Miethöhe rechtswirksam beendet ist. Ebenso kann die Vorhabenträgerin im Falle der lit. b. die Zahlung der monatlichen Vertragsstrafe für diejenigen Monate verweigern, in denen die Stadt in Ausübung ihres Wohnungsbelegungsrechts nach vorstehender Nr. 7 die betreffende Wohnung einem Wohnungsuchenden tatsächlich zur eigenen Wohnnutzung überlässt.

10. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle Verpflichtungen nach diesem Paragraphen einschließlich des vorstehenden Vertragsstrafeversprechens und einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung an einen Rechtsnachfolger im Eigentum am Vorhabensgrundstück oder an Teilen hiervon weiterzugeben. Dies gilt nach einer Benennung der Wohnungen gemäß vorstehender Nr. 4 lit. a. nicht für die Erwerber derjenigen Wohnungen, die nach dieser Benennung nicht von den vorstehenden Verpflichtungen betroffen sind.

§ 6 Wirksamkeit, Rücktrittsrecht

1. Dieser Vertrag wird wirksam mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für einen Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich das Grundstück Flst.Nr. 158/6 umfasst.
2. Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht bis zum 31.12.2022 die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses eines Bebauungsplans erfolgt, dessen räumlicher Geltungsbereich das Grundstück Flst.Nr. 158/6 einschließt und der entweder den Festsetzungen gemäß der Anlage 1 entspricht oder bezogen auf dieses Flst.Nr. 158/6 mindestens eine GFZ von 1,0 zulässt. Auch im Falle eines Rücktritts bleiben §§ 1 bis 3 wirksam.

Bad Krozingen, den _____

Heitersheim, den _____

RusticaHeiwog GmbH

Stadt Heitersheim