

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-108/2022

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 06.09.2022

1. Gemeindevorstand	13.09.2022
2. Bau- und Umweltausschuss	27.09.2022
3. Haupt- und Finanzausschuss	05.10.2022
4. Gemeindevertretung	13.10.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 - "Kurt Schumacher Ring 12"; Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmevertrag)

Anlage(n):

- (1) Städtebaulicher Vertrag 1
- (2) Anlage 1 Vorhabenkonzept Teil 1
- (3) Anlage 1 Vorhabenkonzept Teil 2
- (4) Anlage 2 Bebauungsplan Plankarte
- (5) Anlage 2 Bebauungsplan Textl. Festsetzungen
- (6) Anlage 3 Richtlinie Mietwohnungsbau

Beschlussvorschlag:

Grundlage für die Kostentragung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „ Kurt Schumacher Ring 12“ soll der Vertrag lt. Anlage (Städtebaulicher Vertrag 1) sein, dieser wird hiermit beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Investor. Zur Bezuschussung des geförderten Wohnraums müssten ca. 100.000 € (bzw. 200.000 € bei Vereinbarung einer Ausfallbürgschaft) als kommunale Finanzierungsbeteiligung einkalkuliert werden.

Vergaberechtliche Prüfung:

keine

Erläuterungen:

Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für o.g. Bebauungsplan beschlossen. Gleichzeitig soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor ausgehandelt werden. Dieser liegt nun vor.

Das Vorhaben selbst wurde in der Bauausschusssitzung vom 18.05.2021 vorgestellt (s. auch Anlage 1 – Vorhabenkonzept).

Als Anlage des städtebaulichen Vertrages 1 wird auch ein Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2 - Plankarte mit textlichen Festsetzungen) beigelegt. Dieser ist jedoch noch nicht Bestandteil dieses Beschlusses. Im Bebauungsplanverfahren, das noch separat beschlossen werden muss, können sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben. Darüber hinaus ist noch der Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Zzt. liegt nur das Vorhabenkonzept nach Anlage 1 vor. Dies ist für den derzeitigen Planungsstand ausreichend.

Mit dem ersten städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor alle im Vertragsentwurf aufgeführten Kosten zur Verwirklichung des Projektes zu übernehmen. Es wurden auch weitere Rahmenbedingungen für das Bebauungsplanverfahren manifestiert. Dieser ist als Anlage „Städtebaulicher Vertrag 1“ beigelegt.

Bei den Verhandlungen war es wichtig, ein Kontingent an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Der Anteil wurde vorab bei den einzelnen Fraktionen (auch durch den Investor) informell abgefragt und rückgemeldet. Im anschließenden Verhandlungsergebnis zwischen Gemeinde und Investor konnten drei Stufen an bezahlbarem Wohnraum nach Förderrichtlinien des Landes Hessen (s. Anlage 3 - Richtlinie Mietwohnungsbau) sowie preisreduzierte Mieten im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden:

- 6 % der Gesamtwohnfläche (Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen),
- 6 % der Gesamtwohnfläche (Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen),
- 6 % der Gesamtwohnfläche mietreduziertes Wohnen zu EUR 10/m² netto kalt. Der Mietpreis darf für zwei Jahre ab Fertigstellung nicht erhöht werden. Nach Ablauf der zwei Jahre sind Mietpreisanpassungen entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 557b BGB zulässig.

Um dies dauerhaft zu halten, wurde ein „Vorhandrecht“ vor Verkauf bzw. Ablauf der Bindefrist dieser Wohnungen in den Vertrag aufgenommen, sodass die Gemeinde die Möglichkeit hat, die Wohnungen ins Eigentum zu übernehmen.

Bei den geförderten Wohnungen (Haushalte mit geringem Einkommen sowie mittlerem Einkommen) muss nach hessischer Förderrichtlinie eine Beteiligung durch die Gemeinde gezahlt werden. Die Höhe der „Mitfinanzierung“ richtet sich nach den Vorgaben der Richtlinien des Landes Hessen, die da lauten:

„Kommunale Finanzierungsbeteiligung bei Wohnungen für geringen Einkommen:

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber dem Darlehen nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind.

[...]

Anstelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach dieser Richtlinie in Höhe von mindestens 20.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.“

für mittlere Einkommen:

„[...] dass sich auch die Kommune mit mindestens 6.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber der Förderung nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind.

[...]

Anstelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 12.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.“

Die Gemeinde hat kein Grundstückseigentum, daher wird mit einer Beteiligung in Geld bzw. mit einer Ausfallbürgschaft zu rechnen sein. Die Entscheidung hierüber kann im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens, muss spätestens jedoch bei Satzungsbeschluss getroffen werden.

Nach dem Vorentwurf sind bisher erst ca. 10 Wohnungen zu vergünstigten Konditionen im Plan verortet. Gemäß des zu beschließenden städtebaulichen Vertrages sind jedoch jeweils mindestens 10 Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen, und 10 weitere zum vergünstigten Mietpreis bereitzustellen. Dies wird in der weiteren Planung erfolgen.

Weiterhin sieht der Investor in seinem Vorhaben Räumlichkeiten für einen Kindergarten (drei Gruppen, ca. 800 qm) vor. Diese werden der Gemeinde zur Anmietung überlassen (10 Jahre Mietdauer, mit zwei Verlängerungsoptionen jeweils Jahre), um die Sicherung der Kinderbetreuung für das neue Quartier zu ermöglichen.

Um Zustimmung der Vorlage wird gebeten.

im Auftrag
Esther Praest