



TOP 4

Weiterentwicklung der SoBoN

Hintergrund

- Lindau ist Kommune mit angespannten Wohnungsmarkt
 - Über die Mittel der Bauleitplanung soll ausreichend Wohnraum geschaffen und gesichert werden
 - Der Grundsatzbeschluss zur SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung) wurde am 24.05.2017 vom Stadtrat beschlossen
-
- Nach 6 Jahren sollen der Grundsatz und die enthaltenen Verfahrensgrundsätze nun aktualisiert und weiterentwickelt werden.

Was bleibt erhalten?

- 40 % des Planungsgewinns bleiben beim Planungsbegünstigten, 60 % bei der Stadt
- 30 % der entstehenden Geschossfläche müssen für geförderten Wohnungsbau verwendet werden
 - davon mind. 2/3 für den geförderten Mietwohnungsbau
 - Einheimische werden besonders berücksichtigt
- Bagatellgrenze von 1.000 m² Bruttogeschossfläche
- Planungsbegünstigte (in der Regel der Vorhabenträger) muss für
 - Kosten und Aufwendungen der Stadt, die durch die Planung/Baurecht entstehen, aufkommen
 - Erschließungsmaßnahmen, Grün- und Ausgleichsflächen sorgen
- Absicherung durch städtebauliche Verträge

Was ist neu?

- Bindung an geförderten Wohnungsbau wird detaillierter beschrieben
- Verkaufswert bei Wohneigentum wird von 2.600 €/m² auf 3.000 €/m² angehoben
- Bindungsfristen für geförderte Mietwohnungen werden von 25 Jahren auf 30 Jahre angehoben (Anpassung an Rechtsprechung)
- Regelungen zur Miethöhe der geförderten Wohnungen werden angepasst
 - Miethöhe darf nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
 - und richtet sich im Übrigen nach jeweiligem Förderprogramm
- Flexibilisierung für Ausnahmefälle kommen hinzu
 - im Umkreis von 500 m
 - unentgeltliche Abtretungen
 - preisgedämpfter Mietwohnbau
 - andere, dem Allgemeinwohl dienende Projekte anstelle anderer Verpflichtungen (auch teilweise)

Was ist neu?

- Planungsbegünstigter muss seine wirtschaftliche Gesamtbelastung sowie den erwarteten Gewinn des Gesamtgeschäfts darlegen
 - Anfangs- und Endwertgutachten entfällt dafür
 - dient der Bewertung der wirtschaftlichen Angemessenheit
- Grundsätze zur Regelung von Zweitwohnungen werden ganz neu aufgenommen

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau stimmt dem fortgeschriebenen SoBoN-Grundsatz und den darin enthaltenen Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung zu.
2. Die Grundsätze sind für relevante Wohnbauprojekte anzuwenden.
3. Die Entwürfe der vertraglichen Vereinbarungen sind dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit