



Stadt Lindau (B)  
Stadtrat  
Öffentliche Sitzung  
Mittwoch, 31.01.2024

## TOP ö 9

SoBoN – 1. Änderung zur Konkretisierung der Berechnungsgrundlage für SoBoN-Wohnungen



# SoBoN: Konkretisierung der Berechnungsgrundlage für SoBoN-Wohnungen

---

Anwendung der SoBoN erfolgt in 2 Stufen :

## 1. Kommt die SoBoN überhaupt zum Tragen?

Dies ist der Fall, wenn mehr als 1.000m<sup>2</sup> neue Geschossfläche für Wohnraum entsteht.

## 2. Berechnung der SoBoN-Wohnungen anteilig am entstehenden Wohnraum

- Bisherig anteilig an der Geschossfläche nach § 20 BauNVO
  - Geschossfläche = Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen
- Regelmäßig Schwierigkeiten bei der Berechnung

# SoBoN: Konkretisierung der Berechnungsgrundlage für SoBoN-Wohnungen

---

Daher wird vorgeschlagen **den bisherigen Satz:**

„Jeweils wenigstens 30% der entstehenden Geschossfläche sind für geförderten Wohnungsbau, davon mindestens zwei Drittel für geförderten Mietwohnungsbau zu verwenden. Diese Flächen sind im Sinne einer qualitativen Durchmischung zu verteilen und vertraglich festzulegen.“

wie folgt **umzuformulieren:**

„Jeweils 30 % der **entstehenden Wohnfläche** sind für den geförderten Wohnungsbau, davon mindestens zwei Drittel für geförderten Mietwohnungsbau zu verwenden. **In allen Geschossen, in denen vermarktbarer Wohnraum entsteht, muss die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung in ihrer aktuell gültigen Fassung berechnet werden.** Diese Flächen sind im Sinne einer qualitativen Durchmischung zu verteilen und vertraglich zu regeln.“

# SoBoN: Konkretisierung der Berechnungsgrundlage für SoBoN-Wohnungen

---

„Jeweils 30 % der **entstehenden Wohnfläche** sind für den geförderten Wohnungsbau, davon mindestens zwei Drittel für geförderten Mietwohnungsbau zu verwenden. **In allen Geschossen, in denen vermarktbarer Wohnraum entsteht, muss die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung in ihrer aktuell gültigen Fassung berechnet werden.** Diese Flächen sind im Sinne einer qualitativen Durchmischung zu verteilen und vertraglich zu regeln.“

## **Vorteile:**

- WoFIV ist darauf ausgelegt, Wohnraum zu berechnen
- Ist daher detaillierter geregelt und verständlicher formuliert
- Neu entstehender Wohnraum wird besser erfasst und auch Nicht-Vollgeschosse werden künftig miterfasst.

Bereits angestoßene Projekte, wie bspw. Dreierstraße 9, sind von der Änderung nicht erfasst. Sie gilt für künftige Projekte.

## Beschlussvorschlag

---

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die neue Formulierung des Absatzes 5.1 des SoBoN- Grundsatzbeschlusses vom 28.06.2023.

Die erste Änderung des SoBoN-Grundsatzbeschlusses ist möglichen Projektpartnern zur Information weiterzuleiten.