

Singen, 30.04.2018

Oberbürgermeister Bernd Häusler  
Hohgarten 2

78224 Singen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Häusler,

in Bezug auf die Vorlage 2018/109 (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Ziegeleiweiher) und die Vorlage - 2018/115 (Fichtestraße 40/42, Flst. Nrn. 9302, 9302/1, 9302/2, 9302/3, Bauvoranfrage - Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern, Ladengeschäft und Tiefgarage) bitten wir folgende Ausführungen im weiteren Verfahren zu beachten und stellen in diesem Zusammenhang folgenden Antrag:

### **Antrag:**

Die Stadt Singen schließt mit den Eigentümern der Grundstücke Fichtestraße 40/42, Flst. Nrn. 9302, 9302/1, 9302/2, 9302/3 einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dahingehend, dass der Grundstückseigentümer bzw. der Vorhabenträger verpflichtet wird, mit der Stadt einen sogenannten Bindungsvertrag nach einem noch zu bestimmenden Wohnraummodell abzuschließen. Das noch zu bestimmende Wohnraummodell sollte eine Sozialquote von mindestens 25 % beinhalten und eine Bindungswirkung von 25 Jahren.

### **Begründung:**

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 18. April 2018 wurde seitens der Stadt angedeutet, dass die Festlegung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfe, über einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorliegend nicht möglich ist, da es sich nicht um städtische Grundstücke handelt.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht nur auf städtischen Grundstücken angewandt werden kann. Nichts desto trotz ist § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB hier nicht zielführend, da hieraus nur die Verpflichtung folgt, Wohnungen zu errichten, die den entsprechenden gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen entsprechen. Aus einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB folgt jedoch nicht die Verpflichtung, Fördermittel in Anspruch zu nehmen und sich damit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu unterwerfen.

Mietpreisbindungen und ggf. auch Belegungsrechte oder Verkaufsverpflichtungen sollten daher über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) vereinbart werden.

## Fortsetzung:

Die Quotenmodelle, die in vielen Städten in Deutschland, wie z.B. Freiburg, München und Stuttgart, aber auch Lahr, welches von der Einwohnerzahl sogar unter Singen liegt, gelten, beruhen vermutlich alle auf § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung sein.

Mit einem solchen städtebaulichen Bindungsvertrag zur Sozialquote kann, bevor in einem Bebauungsplan neue oder zusätzliche Wohnbaurechte auf bereits bebaubaren Grundstücken oder auf einzelnen, noch nicht bebaubaren Grundstücken festgesetzt werden, der am Bebauungsplanverfahren beteiligte Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtet werden, mit der Stadt einen Bindungsvertrag nach einem geltenden Wohnraummodell abzuschließen.

In einem solchen Wohnraummodell kann z. B. der Grundstückseigentümer oder der Vorhabenträger verpflichtet werden, auf 25 % der neu entstehenden Geschossflächen, die nach dem neuen oder geänderten Bebauungsplan zulässig sein werden, Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einer Mietpreisbindung und einem Belegungsrecht durch die Stadt Singen gebaut werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird dann erst nach Abschluss des Bindungs- oder Freistellungsvertrages eingeleitet. D. h. man kann die Erstellung des neuen Bebauungsplans vom Abschluss des entsprechenden Städtebaulichen Vertrags abhängig machen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Dr. Isabelle Büren-Brauch

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Sabine Danassis  
Eberhard Röhm

Grüne