



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/07199**
Datum: 16.08.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.09.2024	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	12.09.2024 17.10.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.09.2024 30.10.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale) wird beschlossen. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beim Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) und Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB anzuwenden.
2. Für bereits laufende Bebauungsplanverfahren, deren öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits beschlossen wurde, ist gemeinsam mit den Vorhabenträgern eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung für den Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus zu erarbeiten und dem Stadtrat mit Beschlussfassung zum Entwurf vorzulegen.
3. Die Inhalte und Berechnungsannahmen dieser Richtlinie sind regelmäßig zu überprüfen und, falls erforderlich, anzupassen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☒ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Klimawirkung:

☐ positiv

☒ keine

☐ negativ

Begründung:

Mit der vorliegenden Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale) soll der Bau von geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (= Sozialwohnungen) bei Bebauungsplanverfahren gefördert werden. Mit der Richtlinie wird ein verbindliches und transparentes Verfahren zur anteiligen Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eingeführt. Damit wird der Stadtratsbeschluss zur Erarbeitung einer Richtlinie für ein Baulandmodell Halle (Saale) (VII/2023/06039 vom 20.12.2023) umgesetzt.

Grundlage für diese Richtlinie ist das Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) (VI/2018/03767 vom 27.06.2018). Ein zentrales wohnungspolitisches wie auch städtebauliches Ziel ist es, die soziale Durchmischung in den verschiedenen Stadträumen und Quartieren zu stärken. Dies ist eine besondere Herausforderung, da die soziale Segregation in Halle (Saale) bereits weit fortgeschritten ist. Halle (Saale) gehört deutschlandweit zu den am stärksten segregierten Städten.¹

Im Wohnungspolitischen Konzept wurden dazu zwei Handlungsfelder definiert: Während es in den Großwohnsiedlungen vorrangig darum geht, das Wohnungsangebot aufzuwerten und für vielfältige Zielgruppen attraktiver zu machen, ist es in den innenstadtnahen Stadtvierteln erforderlich, die Bezahlbarkeit des Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Für den Bereich der Inneren Stadt wurde daher u.a. als Maßnahme beschlossen, dass bei größeren Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ab 20 Wohneinheiten ein angemessener Anteil an Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten entstehen soll.

Da es bis zum Jahr 2021 keine soziale Wohnraumförderung für Neubau in Sachsen-Anhalt gab, konnte dieses Ziel bislang nur auf freiwilliger Basis mit den Vorhabenträgern verhandelt werden. Seit dem Jahr 2021 steht das Förderprogramm MIETWOHNUNGSBAU für sozialen Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt zur Verfügung.² Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, um förderfähigen, sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festzusetzen.

Allerdings ist mit der Festsetzung von förderfähigem Wohnraum noch nicht die tatsächliche Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erreicht. Denn die Festsetzung verpflichtet den Vorhabenträger nicht zur Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung. Deshalb sind flankierend Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag über die tatsächliche Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erforderlich. Die vorliegende kommunale Richtlinie dient dazu, eine einheitliche und für alle größeren Wohnungsbauvorhaben verbindliche Regelung zu schaffen.

Die Festlegungen in städtebaulichen Verträgen müssen § 11 Abs. 2 BauGB entsprechend den gesamten Umständen nach angemessen sein. Es ist prinzipiell für jedes Vorhaben eine individuelle Prüfung der Angemessenheit erforderlich. Daher kann keine allgemeine Sozialbauquote eingeführt werden, sondern lediglich eine Zielquote. Die für jedes einzelne Wohnungsbauvorhaben angemessene Sozialbauquote wird im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung ermittelt. Dabei wird der wirtschaftliche Nachteil, der dem Vorhabenträger durch die Mietpreisbindung trotz Förderung entsteht, berücksichtigt. Für diese Angemessenheitsprüfung wird die vom Büro Quaestio entwickelte und bereits in anderen Städten erprobte Methode des Ertragswertverfahrens angewendet werden.

¹ Marcel Helbig (2023): Hinter den Fassaden. Zur Ungleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung und Ethnie in den deutschen Städten, WZB-Discussion Paper, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2023/p23-003.pdf> (Zugriff am 10.04.2024)

² [Sachsen-Anhalt MIETWOHNUNGSBAU \(ib-sachsen-anhalt.de\)](https://www.sachsen-anhalt.de/MIETWOHNUNGSBAU), Abruf 20.03.2024

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorlage ist familienfreundlich, da sie zur Schaffung von Sozialwohnungen in Halle (Saale) beiträgt, die auch Familien mit geringem Einkommen zugutekommen.

Mit der vorliegenden Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale) soll im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (= Sozialwohnungen) unterstützt werden. Ziel ist es, dass in Bebauungsplänen mit größeren Neubauvorhaben ein Anteil von bis zu 20 Prozent geförderter und somit preisgünstiger Wohnungen für Haushalte mit niedrigerem Einkommen entsteht. Diese geförderten Wohnungen stehen dann auch Familien zur Verfügung, deren Einkommen gering ist und die daher einen Wohnberechtigungsschein erhalten können.

Anlage:

Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale) (Hallesches Baulandmodell)