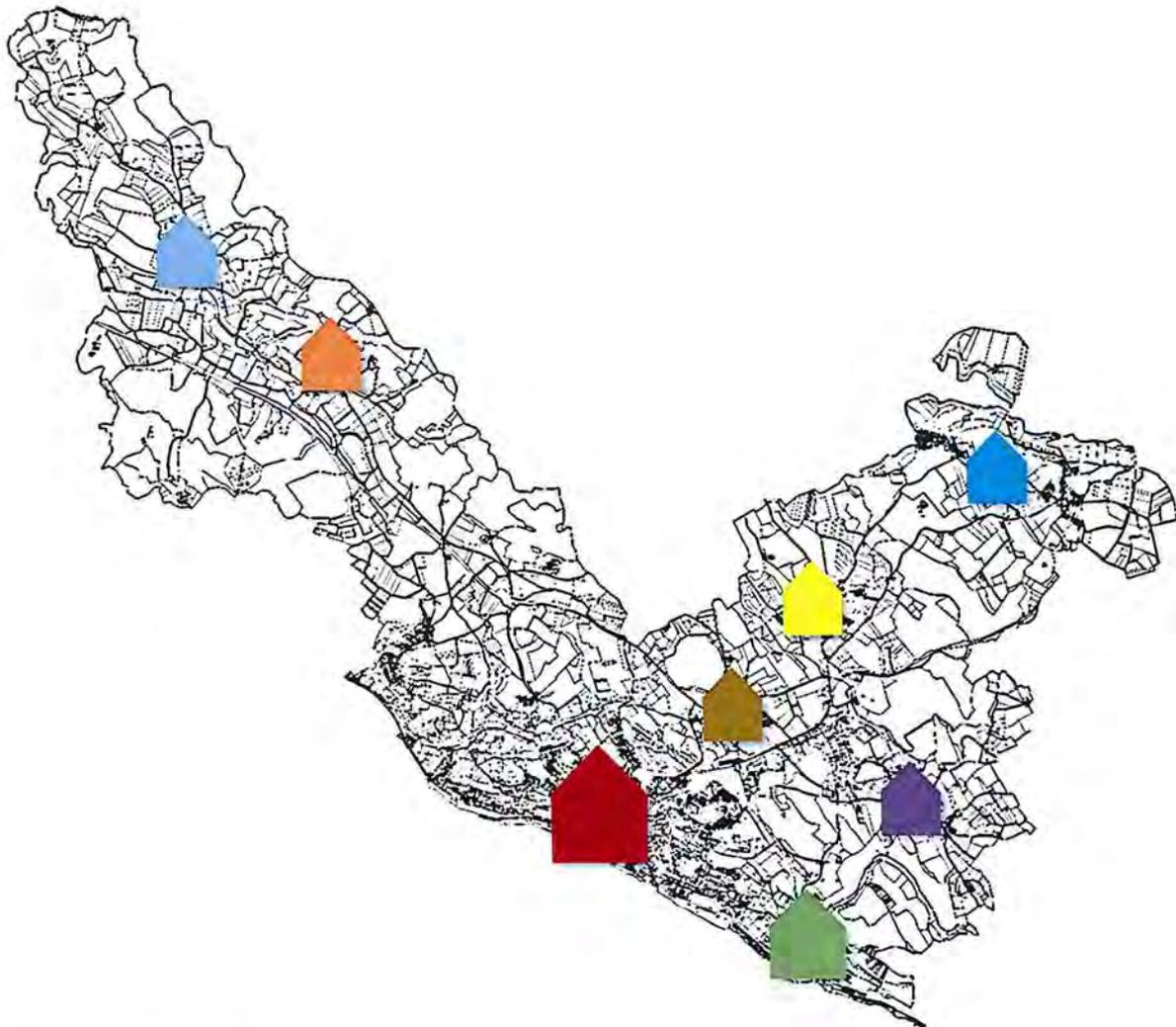


Überlinger Wohnbaulandmodell 2030 – Handlungsprogramm Wohnen



Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel	2
2.	Wohnungsbedarfsprognose	2
3.	Baulandentwicklung	3
4.	Baulandmobilisierung	4
5.	Wohnbaulandrichtlinie privater Antragsteller bzw. Vorhabenträger	5
6.	Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau	5
7.	Zweckentfremdungssatzung	6
8.	Evaluierung	7

1. Präambel

Der Gemeinderat hat die Verwaltung am 18. Oktober 2017 mit der Grundlagenermittlung zur Entwicklung eines Wohnbaulandmodells für Überlingen beauftragt. Ziel war es, die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu diskutieren und darüber zu entscheiden, ob ein Wohnbaulandmodell für die Stadt Überlingen einen Mehrwert bringt und ob ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst werden soll.

Mit den Untersuchungen wurde das Institut empirica aus Bonn am 05.07.2018 beauftragt. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 27.11.2019 und in einer Einwohnerversammlung am 10.12.2019.

Neben der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für den Zeithorizont 2030 sollte die Analyse der Rahmenbedingungen Aussagen zum prognostizierten Wohnungsbedarf treffen. Um einen Grundsatzbeschluss für ein Handlungsprogramm Wohnen zu fassen, sind die Erkenntnisse der Wohnbedarfsanalyse mit den Belangen einer sozial gerechten Bodennutzung in Einklang zu bringen. Eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt kann nur unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, erfolgen. Zugleich sind die Schaffung und die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumbildung weiter Kreise zu berücksichtigen.

Die genannten Ziele für eine sozial gerechte Entwicklung und Ordnung von Bauland sowie einer Durchmischung und gleichzeitiger Stabilität von Wohnungsbedürfnissen lassen sich nur schwer über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen. Das Handlungsprogramm Wohnen ist damit eng verknüpft mit den Handlungsgrundsätzen zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung, die durch eine Priorisierung von Handlungsschritten für die Bereitstellung und Schaffung von Wohnbauland gekennzeichnet ist (baulandpolitische Grundsätze).

2. Wohnungsbedarfsprognose

Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77 WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen.

49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51% als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude erstellt werden. Als Kennwerte wurde für das Mittelzentrum eine Bruttowohndichte von 80 EW/ha angesetzt. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner je Haushalt, ergibt sich ein Dichtekennwert von 40 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland). Bei der Wohnbedarfsprognose wurde sich an folgenden Dichtekennwerte orientiert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: 25 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland)
- Mehrfamilienhäuser: 70 bis 130 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland).

Je nach Dichtekennwert ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von 17 bis 19 Hektar für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Flächenbedarf von 3 bis 6 Hektar für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser. Insgesamt beläuft sich der Wohnbauflächenbedarf damit gerundet auf 21 bis 25 Hektar.

Für die Aufteilung der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen auf Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Eigentum und Miete wird folgender **Verteilungsschlüssel** vorgeschlagen:

Überlinger Wohnbaulandmodell					
Wohnungsnachfrage 2018 bis 2030 ausgehend von Hauptvariante Bevölkerungsentwicklung					
916 Wohneinheiten (WE)					
Mehrfamilienhäuser			Ein-/Zweifamilienhäuser		
522 WE	57%		394 WE	43%	
Eigentum					
420 WE			46%		
Wohnungsgrößen					
< 60 m ²		60 - 80 m ²		> 80 m ²	
70 WE	1/6	140	2/6	210	3/6
Miete					
496 WE			54%		
Wohnungsgrößen					
< 60 m ²		60 - 80 m ²		> 80 m ²	
62	1/8	186	3/8	248	4/8

In Abweichung von den Empfehlungen des Instituts empirica wird der Prozentsatz für den Neubau von Mehrfamilienwohnhäuser auf 57 % erhöht. Er leitet sich von den Eckdaten zum Wohnungsbestand sowie der Baustatistik der Jahre 2008 bis 2017 ab. Zudem reduziert ein verdichtetes Bauen den Flächenverbrauch im Außenbereich.

Auf Festlegung eines zusätzlichen Verteilungsschlüssels für Qualitätssegmente bei den Wohnungen wird aufgrund der rechtlich schwierigen Umsetzung verzichtet.

3. Baulandentwicklung

Das Baugesetzbuch formuliert, dass eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Der Regionalverband Bodensee – Oberschwaben hat für die Stadt Überlingen, als regionalbedeutsamen Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Vorranggebiete festgelegt. Mit diesem Planungserlass wird es schwer möglich sein, den Siedlungs- und Wohnungsdruck nur über Innenentwicklungsmaßnahmen abzudecken. Die aktuellen Entwicklungsflächen (Stand 02.12.2019) im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen sowie die zusätzlichen Außenbereichsflächen, die nach § 13 b BauGB entwickelt werden können, füllen einen Gesamtflächenpool, mit dem der nachweislich benötigten Bedarf bis zum Zieljahr 2030 abgedeckt werden kann. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung und die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt anhand folgender Priorisierung:

1. Entwicklung von Flächen, die sich vollständig im Eigentum der Stadt Überlingen oder des Spital- und Spendfonds Überlingen befinden,
2. Entwicklung von Flächen aus dem Flächennutzungsplan oder Vorrangflächen des Regionalplans als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 BauGB
3. Innentwicklungsflächen:
 - o Überarbeitung bestehender Bebauungspläne mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung in der Fläche sowie in der Höhe (eine Rahmenplanung wird vorgeschaltet),
 - o (Um-) Nutzung von Brach- bzw. Konversionsflächen und untergenutzten Flächen,
 - o Fortschreibung Baulückenkataster

Flächen, die sich im Eigentum Privater befinden und nicht von der Stadt Überlingen erworben werden können, werden erst entwickelt:

- mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (inkl. Vorvertrag) mit den/m Bauherren/Vorhabenträger, in dem die Zielsetzungen, Vorgaben und Bindungen der Stadt festgeschrieben werden,
- unter Berücksichtigung der Festlegungen (Quote und Bindungen) zum geförderten (Miet-) Wohnungsbau (entspr. Nr. 4),
- nach Durchführung des Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Stadt,
- nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages durch Bauherren/Vorhabenträger.

Zur Förderung und Stärkung der städtebaulichen Qualität und zur Baukultur kann die Stadt Überlingen bezogen auf die Grundstückslage und Situation ein Qualifizierungsverfahren ergänzend fordern (z. Bsp. Ideen- oder Realisierungswettbewerb, Mehrfachbeauftragungen).

4. Baulandmobilisierung

Mit der Fortschreibung des Regionalplans 2020 Bodensee-Oberschwaben wird der Stadt Überlingen eine besondere Funktion zugeteilt. Das Mittelzentrum Überlingen erhält Vorranggebiete für den Wohnungsbau. Damit wird das Ziel einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit in der Region festgelegt und gebietsscharf dargestellt. Folgende Flächen sind als Vorranggebiete festgelegt:

- Flinkern (16,1 ha)
- Nordöstlich Hildegardring (12,6 ha)

Die Entwicklung von größeren zusammenhängenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan oder Vorrangflächen des Regionalplans soll gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) erfolgen.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist im Gegensatz zur Umlegung kein privatnütziges Verfahren. Die zügige Durchführung der Maßnahme muss vielmehr im öffentlichen Interesse liegen. Aus diesem Grund ist die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu Gunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers als „ultima ratio“ zulässig (§ 169 Abs. 3 BauGB). Zuvor sind jedoch Erwerbsverhandlungen auf freiwilliger Basis zu tätigen. Die Gemeinde kann bei Anwendung dieses Instrumentariums durch den im Regelfall erforderlichen Zwischenerwerb bei der anschließenden Weiterveräußerung die

Baulandpolitischen Grundsätze, insbesondere die energetischen Standards und den geförderten Mietwohnungsbau, umsetzen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommt insbesondere in großflächigen Gebieten mit einer vielfältigen Eigentümerstruktur, die bereits aufgrund der Anzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer keine freiwillige einvernehmliche Einigung zu einer Bodenneuordnung erwarten lässt und mit der politischen Zielsetzung, die Baulandpolitischen Grundsätze so weit als möglich und flächendeckend umzusetzen, als vorzugswürdiges Bodenordnungsinstrument in Betracht.

Da ein hoher städtischer Flächenanteil die Umsetzung der städtischen Zielsetzungen und die Durchsetzung der baulandpolitischen Grundsätze fördert, im Rahmen von gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen der freiwillige Erwerb von Flächen zu einer Beschleunigung der Gesamtmaßnahmen führt und hoheitlichen Maßnahmen vorzugehen muss, sind Anstrengungen für den zielgerichteten Flächenerwerb weiter zu intensivieren. Damit können geplante oder in Umsetzung befindliche Stadtentwicklungsmaßnahmen beschleunigt werden und mittel- bis langfristig der Anteil städtischer Flächen – auch für die Zurverfügungstellung von Ausgleichsflächen - erhöht werden.

5. Wohnbaulandrichtlinie privater Antragsteller bzw. Vorhabenträger

Für Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die sich im Eigentum Privater befinden, wird die Wohnbaulandrichtlinie zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen angewendet. Die Anwendung betrifft vor allem Flächen, die der Arrondierung und Einbeziehung kleinerer Gebiete in den Innenbereich dienen. Das Verfahren ist stets Teil einer Abwägung und Prüfung zur gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung.

6. Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau

Die Stadt Überlingen ist ein begehrter Wohnstandort. Bei den Preisen für Immobilien und Mietwohnungen hat das Institut empirica in seinen Analysen zum Handlungskonzept Wohnen festgestellt, dass gegenüber der Stadt Friedrichshafen und dem Bodenseekreis der Quadratmeterpreis für Wohnraum bzw. der Mietpreis deutlich höher liegt. Zudem ist eine signifikante Steigerung (im Median) im Zeitraum 2012 bis 2018 zu erkennen: für gebrauchte Eigentumswohnungen lag diese bei 65 %, der Mietpreis stieg um 18 %. Im unteren Preissegment ist bei den Mietwohnungen eine Steigerung von 20 % zu verzeichnen.

Somit muss die Stadt Überlingen ihrer Planungsaufgabe einer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen gerecht werden und dafür sorgen, dass bei zukünftigen Wohnbaulanderschließungen eine sozial gerechte Verteilung auf dem Mietwohnungsbausektor erfolgt. Der vorgeschlagene Verteilungsschlüssel zur Wohnungsnachfrage wird eine einheitliche Quote zum preisgedämpften Wohnungsbau festgelegt. Die Quote beinhaltet auch sozial geförderte Wohnungen nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schaffung Bau- und Planungsrecht von Wohnbau- und/oder Mischbauflächen wird für die Bereitstellung von preisgedämpften Wohnungsbau folgende Quote festgelegt:

- Städtische Grundstücke und/oder Grundstücke des Spital- und Spendfonds Überlingen:
30 % der Wohnfläche i.S.d. der (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung
- Private Grundstücke:
30 % der Wohnfläche i.S.d. der (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung

Die Quote greift ab einer Wohnfläche (gem. Wohnflächenverordnung - WoFIV) von mehr als 400 m² je Gebäude oder bei Wohngebäuden mit vier oder mehr Wohnungen.

Der Spital- und Spendfonds Überlingen dient mit seinem Stiftungszweck direkt dem Zweck des „preisgedämpften Wohnungsbaus“. Im Rahmen des noch zu bildenden „Eigenbetriebs Wohnen“ unterliegt er den dortigen Maßstäben oder finanziert diesen Zweck bei Grundstücksverkäufen mit Verkaufserlösen und unterliegt dabei der o.g. 30%-Quote.

Für den geschaffenen Mietwohnraum wird ab Fertigstellung (Bauabnahme) eine Mietpreisbindung von 30 Jahre festgesetzt. Als Anfangsmiete wird die ortsübliche Vergleichsmiete (jeweils aktuell gültiger Mietspiegel der Stadt Überlingen) abzüglich 15 % festgesetzt. Zur Vermeidung einseitiger Strukturen legt die Stadt Überlingen den Mindestanteil für Wohnungen sowie das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe einzelfallbezogen fest. Zudem kann die Stadt Überlingen ein Belegungsrecht vereinbaren.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke sowie der Grundstücke des Spital- und Spendfonds Überlingen erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Richtlinie für die Zuteilung von Baugrundstücken. Bei Grundstücken, die vorwiegend dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, erfolgt die Zuteilung auf Grundlage eines Konzeptverfahrens.

Die Stadt Überlingen trifft Vorsorge, dass neben den Regelungen zum preisgedämpften Wohnungsbau der Fokus zusätzlich auf andere Wohnformen gelegt wird. Dazu soll ein angemessener Anteil an städtischen Bauflächen für besondere Bau- und Wohnformen bereitgestellt werden, die für ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen geeignet sind. Für diese ausgewählten Grundstücke werden die Anforderungen an die zu realisierende Wohnform bzw. Nutzung in gesonderten Ausschreibungs- und Zuteilungsmodalitäten vertraglich geregelt.

Sämtliche Regelungen zur Quotierung, Mietpreisbindung und Belegungsrechten für den preisgedämpften (Miet-) Wohnungsbau werden über das Instrument des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geregelt. Zusätzlich kann die Stadt Überlingen Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude festlegen. Forderungen nach gestalterischen Qualität werden im Einzelfall in die Ausschreibungs- und Vergabekriterien aufgenommen.

7. Zweckentfremdungssatzung

Seit dem 07.03.2019 ist in Überlingen die Zweckentfremdungssatzung für die Dauer von fünf Jahren in Kraft. Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet. D.h. Bestandswohnungen dürfen nicht für gewerbliche Zwecke oder für Ferienwohnungen umgenutzt werden. Des Weiteren dürfen Wohnungen in der Regel nicht

länger als 6 Monate leerstehen und nicht länger als 6 Wochen im Jahr für Ferienwohnungen genutzt werden.

8. Evaluierung

In Anlehnung an die gesetzlich vorgeschriebene Evaluierung der Zweckentfremdungssatzung wird das Handlungsprogramm Wohnen alle fünf Jahre einem Monitoring unterzogen. Dadurch sollen die Bewegungen am Wohnungsmarkt und die Prognosen zur demographischen Entwicklung im Programm berücksichtigt werden. Die gesteckten Zielvorgaben der Wohnbedarfsanalyse können dadurch angepasst werden.

Ausgefertigt

Überlingen, den 23.04.2020

Matthias Längin
Bürgermeister

