STADT HEIDE

Marktstadt im Nordseewind

REGION HEIDE

Strategiepapier zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge „Wohnen“

Die Stadt Heide strebt die Schaffung und den Erhalt einer ausreichenden bezahlbaren Wohnraumversorgung an.

In dem beschlossenen Leitbild der Stadt Heide und den beschlossenen strategischen Zielen der Stadt Heide ist die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage des bestehenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ u.a. mit folgendem Schwerpunkt enthalten:

- Zukunftsfähige Wohnraumentwicklung, insbesondere Schaffung von bezahlbarem und innenstadtnahem Wohnraum

Zur Förderung des sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus werden folgende Handlungsstrategien festgelegt:

1. Innenbindung – Städtische Flächen

Bei der Veräußerung städtischer Flächen sowie bei dem Erwerb von Flächen zur Flächenbevorratung gelten folgende Grundsätze:

- Grundsätzlich ist bei einem Verkauf von städtischen Flächen für eine beabsichtigte Entwicklung von Wohngrundstücken eine Quote/ ein prozentualer Anteil für sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau festzulegen. Zur Sicherstellung, dass einerseits eine ausreichende Anzahl an sozial gefördertem/bezahlbarem Wohnraum entsteht und andererseits eine Durchmischung im Quartier stattfindet, ist eine Quote von mindestens **35 %** festzulegen. Im Einzelfall kann eine geringere Quote herangezogen werden. Dafür hat der Investor nachzuweisen, dass die künftige Miete unter dem marktüblichen Mietpreisspiegel liegt. Insbesondere bei Projekten in Bauherrengemeinschaften kann eine geringere Quote festgelegt werden. Die Festlegung einer geringeren Quote bedarf einer entsprechenden Beschlussfassung des Bauausschusses im Einzelfall.

- Beim städtischen Flächenverkauf/tausch, welcher dazu dient, Wohnraum zu schaffen (z.B. Generierung von Abstandflächen), ist ab 6 Wohneinheiten eine Quote von mindestens **35 %** sozial geförderten/bezahlbaren Wohnraum festzulegen (hierbei wird auf Ganzzahlen ab- oder aufgerundet).

- Bei der Vermarktung bzw. Tausch von städtischen Flächen ist grundsätzlich ein Konzept des Käufers (Investors) bzgl. Städtebau und Sozialstruktur einzufordern. Bei dem Verkauf/Tausch von Baulücken, die im Eigentum der Stadt stehen, wird ein Nutzungskonzept eingefordert, welches den sozial geförderten bzw. bezahlbaren Wohnungsbau miteinschließt.

Die Stadt Heide wird gezielt Grundstücksflächen ankaufen, mit dem Ziel, die Flächen zu entwickeln und bei der Vermarktung für den sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzliche Planungsansätze im Stadtgebiet

- Vorrangig bei innerstädtischen Lagen sind sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen herzustellen. Insbesondere für das Projekt Rüsdorfer Kamp sind frühzeitig sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen einzuplanen.

- Der Kommunal Diakonischen Wohnungsverband (KDWV) hat dringenden Bedarf und das Ziel, sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen zu errichten. Insbesondere im Bereich des Rüsdorfer Kamps sind Wohnungen für den KDWV einzuplanen. Da die Planung im Rüsdorfer Kamp noch nicht abgeschlossen ist, sind konkret für den KDWV weitere Standorte zu ermitteln, welche kurzfristig verfügbar sind.

- Im Zuge der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplanes der Stadt Heide wird eine Prüfung durchgeführt, mit dem Ziel neue Wohnbauentwicklungsflächen im Stadtgebiet auszuweisen.

- Um den Wohnungsbedarf zu befriedigen, sind auch Außenbereiche in die Planung einzubeziehen und zu überplanen (ggf. Flächen südlich des St. Johannes-Friedhofes und „Am Nußgang")

2. Außenbindung – Private Flächen

Es gelten folgende Handlungsgrundsätze:

- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der planungsrechtlichen Schaffung von Wohnraum dienen, ist eine Quote von mindestens **30 %** festzulegen, die als sozial geförderter/bezahlbarer Wohnraum herzurichten sind. Diese Quote ist bei Schaffung von 6 Wohneinheiten (WE) anzuwenden (⇨ hierbei wird auf Ganzzahlen ab- oder aufgerundet).
- Bei Bebauungsplänen, welche „Einfamilienhaus-Gebiete" (EFH-G) generieren, ist es nicht zielführend, eine Quote für den sozial geförderten Wohnraum einzufordern. Aber um hier eine kommunale Steuerungsmöglichkeit zu haben, sind Sozialmodelle oder sog. „Einheimischenmodelle" in Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) zum entsprechenden Bebauungsplan zu verankern. Diese dienen vorrangig dazu, den Wohnbedarf der (ortsansässigen bzw. „SUK- ansässigen") Bürgerinnen und Bürger, insbesondere Familien durch Eigentumsbildung zu decken. In Gebieten mit hohem Zuzugsdruck und hohen Grundstückspreisen stellt die Stadt Heide so sicher, dass Bürgerinnen und Bürger einen erleichterten Zugriff auf Bauland haben. Einfamilienhausgebiete sollten vorrangig der Unterbringung von Familien dienen und nachrangig zu Investitionszwecken genutzt werden. Aus diesem Grund ist zukünftig im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer/Erschließungsträger zu vereinbaren, dass eine Baulandausweisung (EFH-G) erfolgt, wenn sich der Eigentümer/Erschließungsträger verpflichtet, einen bestimmten Prozentsatz an den von der Stadt Heide definierten Personenkreis zu veräußern. Hierzu werden die Auswahlkriterien nach den *„Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells"* gewählt (Anlage). Diese Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Weitere Handlungsgrundsätze

- Es sind gezielt Investoren anzusprechen, die Projekte im Bereich des sozial geförderten/ bezahlbaren Wohnungsbau bereits umgesetzt haben.
- Die Investoren sind auf das Förderprogramm des Landes Schleswig-Holstein hinzuweisen. Beratungsgespräche mit der Investitionsbank werden initiiert.
- Bei Realisierung von sozial gefördertem/bezahlbarem Wohnungsbau können im Rahmen von Bauleitplanverfahren Planungskosten anteilig übernommen werden. Ein entsprechender Beschluss des Bauausschusses ist Voraussetzung.
- Die Investoren sind darauf hinzuweisen, dass nach der Baugebührenverordnung für die Erteilung einer Baugenehmigung für öffentlich sozial geförderten Wohnungsbau die Hälfte der sonst anfallenden Verwaltungsgebühr angesetzt werden.
- Bei der angestrebten Erarbeitung der Stellplatzsatzung ist ein Passus für sozial geförderte/bezahlbare Wohnungen aufzunehmen. Dabei soll das Ziel verfolgt werden, dass bei einer nicht ausreichenden Anzahl an Stellplätze die Stadt Heide auf eine Ausgleichszahlung verzichten kann.

3. Monitoring

Städtebauliches Ziel ist es, den Wohnungsbau und somit auch den sozial geförderten/bezahlbaren Wohnungsbau in der Stadt Heide voranzutreiben. Daher ist jährlich ein Monitoring durchzuführen. Der Bericht ist dem Bauausschuss vorzulegen, um bei Bedarf das Strategiepapier anzupassen.

Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde[1] erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR[2]. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR[3] je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

---

[1] Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

[2] Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnitteinkommens angepasst.

[3] Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer
- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

2.4 Maßgaben

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
    - Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 darf zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
    - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
    - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nummer 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).