

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/5099/2016</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 13.09.2016

Dezernat:	I
Fachdienst:	15 - Referat für Stadt-, Regional- u. Wirtschaftsentwicklung
Sachbearbeiter/in:	Liprecht, Wolfgang, Dr. Pöttgen, Nicole, Rausch, Jürgen

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Marburg	Entscheidung	Öffentlich

## Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in der Universitätsstadt Marburg

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

#### 1. Quotierung

**1.1 Für das Gebiet der Universitätsstadt Marburg wird eine Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau eingeführt (Quotierung). Unter Quotierung wird eine für Bodenmarktteilnehmer unter bestimmten Bedingungen verbindliche Quote für geförderte Wohnungen auf Wohnbauflächen gem. 2.1 verstanden.**

**1.2 Mit der Einführung der Quotenregelung soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Projektentwicklern, Investoren, Magistrat der Universitätsstadt Marburg) Klarheit und Sicherheit für Investitionen im Wohnungsbau gegeben werden:**

- **Gleichbehandlung:** Alle von der Quotenregelung betroffenen Wohnbauplanungen und Wohnbauprojekte unterliegen dieser Regelung und werden somit gleichbehandelt.
- **Transparenz:** Durch die Quotenregelung wird Transparenz erzeugt, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind.
- **Investitionssicherheit:** Die Bedingungen für die Entwicklung von Wohnbauprojekten, die dieser Quotenregelung unterfallen, sind von Beginn an bekannt und für alle Beteiligten kalkulierbar.

#### 2. Geltungsbereich

**2.1 Die Quotenregelung betrifft alle Wohnbauprojekte auf dem Gebiet der Universitätsstadt Marburg, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis und der kommunalen Planungshoheit unterliegen.**

- 2.2 Um ein städtisches Grundstück erwerben und mit Wohnungen bebauen zu können, verpflichtet sich der Investor in Fällen gem. 2.1 einen Anteil gem. 3. der neu zu bauenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.
- 2.3 Um ein im privaten Eigentum befindliches Grundstück mit Wohnungen bebauen zu können und dafür Baurecht zu erlangen, verpflichtet sich der Investor in Fällen gem. 2.1 einen Anteil gem. 3. der neu zu bauenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.
- 2.4 Die Quote in 3. gilt sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Reihen- und Doppelhäuser und andere räumlich zusammengehörige Wohngebäudeprojekte.
- 2.5 Die Quote in 3. gilt für den Bau von Wohneinheiten zur Miete und für Eigentum. Im Geschosswohnungsbau ist die Quote stets im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.
- 2.6 Die Quote in 3. gilt für Wohnbauvorhaben, für die gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann.

### 3. Quotenhöhe

Bei der Ausweisung von Baugebieten in der Universitätsstadt Marburg für Wohnungsbau gem. 2.1 sind 20 % (Quote) der Wohnbauflächen (Wohneinheiten (WE) und 20 % der Bruttogeschossfläche (BGF)) für den geförderten Wohnungsbau zu sichern und mit berechtigten Personen/Haushalten zu belegen, sofern das Baugebiet 20 WE oder mehr umfasst.

### 4. Durchführung der Quotenregelung

- 4.1 Die Quotenregelung soll grundsätzlich in Öffentlich-Rechtlichen Verträgen/Städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden. Sofern dieses nicht in Betracht kommt, ist zu prüfen, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist.
- 4.2 Die Quotenregelung ist mit Festsetzungen zur Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 2 zu verbinden, um die Anzahl der behindertengerechten Wohnungen in der Universitätsstadt Marburg zu erhöhen. Mindestens 50% der gem. Quote herzustellenden Wohnungen müssen nach DIN 18040-2R geschaffen werden.
- 4.3 Die Quote gem. Pkt. 2. u. 3 kann vom Investor auch im Rahmen einer Kooperation mit einem weiteren Akteur realisiert werden, sofern der Investor sich vertraglich verbindlich verpflichtet sich an sämtlichen Kosten und Folgekosten so zu beteiligen, als wäre der geförderte Wohnungsbau von ihm selbst wirtschaftlich durchgeführt und baulich realisiert worden.
- 4.4 Die Quotenregelung gilt unter der Voraussetzung, dass für den geförderten Wohnungsbau auf Antrag Fördermittel des Landes Hessen und der Universitätsstadt Marburg zu erlangen sind. Fördermittel der Universitätsstadt Marburg können grundsätzlich nur in Verbindung mit Fördermitteln des Landes Hessen in Anspruch genommen werden.

### 5. Wohnungsbaugesellschaften

Für Wohnungsbaugesellschaften, die im Wesentlichen der Schaffung von Wohnraum im geförderten Wohnungsbau nachgehen und dabei Anteile im geförderten Wohnungsbau von bis zu 100 % errichten, gelten die vorgenannten Festsetzungen für Projekte, die sie im freifinanzierten Wohnungsbau errichten.

### 6. Evaluierung

Die Umsetzung der Quotierungsregelung ist alle zwei Jahre zu evaluieren, erstmals mit Ablauf des 31.12.2018.

## 7. Inkrafttreten

**Diese Quotenregelung findet Anwendung ab dem auf den Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung folgenden Tag.**

### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 20. November 2015 das Wohnraumversorgungskonzept Marburg beschlossen: „Das Wohnraumversorgungskonzept Marburg (Anlage) ist Grundlage des künftigen Handelns der Universitätsstadt Marburg zur Sicherstellung der Versorgung der in Marburg lebenden Menschen mit Wohnraum.“ Das Wohnraumversorgungskonzept trifft für alle Handlungsbereiche städtischer Wohnungsbaupolitik Festsetzungen, so auch im Kap. 5.1 für eine einzuführende Quotierung: „Das Steuerungsinstrument der Quotierung wird mit den beschriebenen Bedingungen in Marburg eingeführt.“ Diese Vorgabe soll mit dem obigen Beschluss umgesetzt werden.

Die Quotierung ist eines der im Wohnraumversorgungskonzept Marburg unter der Leitlinie Anreize und Gebote als Rahmenbedingungen festgesetzten Instrumente zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Unter Quotierung ist eine für Investoren verbindliche Quote für geförderte Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen zu verstehen. Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein im privaten Eigentum befindliches Grundstück Baurecht zu erlangen, verpflichtet sich der Investor einen bestimmten Anteil der neu zu bauenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Mit dem Beschluss einer ausformulierten Quotierungsregelung wird allen Bodenmarktteilnehmern wie Eigentümern, Bauträgern, Projektentwicklern, Investoren, Universitätsstadt Marburg Klarheit und Handlungssicherheit bei Investitionen im Marburger Wohnungsbau gegeben. Dabei stehen Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit im Vordergrund.

Hierzu werden unter Pkt. 2. Geltungsbereich die in Frage kommenden Fälle aufgeführt und dann unter den Pkten. 3. und 4. weiter detailliert. Grundsätzlich ist der Anwendungsbereich der Quotenregelung nur dann eröffnet, wenn ein Bauvorhaben die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich macht oder eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans notwendig ist. Nur in diesen Fällen hat die Stadt die Möglichkeit, die Erfüllung der Quote durchzusetzen. Bei allen anderen Bauvorhaben kann die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau durch den Investor nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die in Pkt. 3. festgelegte 20 %-ige Quotierung wird in der Weise konkretisiert, dass sowohl 20 % der Wohneinheiten als auch 20 % der Bruttogeschosfläche zu sichern sind, um manipulativen Wohnungszuschnitten im Verhältnis Geförderter / Freifinanzierter Wohnraum vorzubeugen. Der Satz von 20 % wurde gewählt, um einerseits einen nennenswerten Anteil von Wohnungen auch bei privaten Investoren im geförderten Wohnungsbau umzusetzen, andererseits aber den allgemeinen privaten Wohnungsbau nicht durch unverhältnismäßige Belastungen zum Erliegen zu bringen. In anderen Städten bewegen sich die Prozentsätze zwischen 10 % und 30 % und bis zu 50 % (Freiburg) allerdings unter teilweise sehr unterschiedlichen Ausführungsbestimmungen. Der für Marburg gewählte Prozentsatz soll im Rahmen der Evaluierung (Pkt. 6.) überprüft und ggf. geändert werden.

Damit auch nicht so wohlhabende Familien die Chance auf ein Eigenheim haben und eventuelle Trendänderungen im Investorenverhalten abgedeckt sind, soll die Quote auch für Reihen-, Doppelhäuser gelten (Pkt. 2.4) sowie beim Bau von Miet- und Eigentumswohnungen (Pkt. 2.5).

Bauplanungsrechtlich kommen nur die unter 4.1 genannten Möglichkeiten in Frage. Soweit § 30 BauGB oder § 34 BauGB zur Anwendung kommen, greift das Instrument der Quotierung in der Regel nicht. In Fällen, in denen der mit dem Wohnraumversorgungskonzept nachweislich vorhandene dringende Wohnraumbedarf Grundlage für eine Befreiung nach § 31 BauGB in dem Sinne ist, dass Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Befreiung ausschlaggebend sind, kommt die Quotenregelung zur Anwendung und ist in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren.

Auf der Grundlage umfassender Regelungen im Wohnraumversorgungskonzept zur Barrierefreiheit sind diese auch für Wohnungen anzuwenden, die über die Quotierung realisiert werden, um gerade auch im Segment des geförderten Wohnungsbaus möglichst viele barrierefreie Wohnungen zu schaffen (Pkt. 4.2).

Auch kann ein Investor gem. Pkt. 4.3 mit einem weiteren Akteur kooperieren, z. B. um ungenügende eigene Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau auszugleichen.

Mit der im Rahmen der Quotierungsregelung notwendigen Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Hessen gelten sämtliche Bestimmungen und Festlegungen des geförderten Wohnungsbaus. Dabei werden Fördermittel der Universitätsstadt Marburg nur in Verbindung mit den Landesfördermitteln ausgereicht. Sofern keine Fördermittel des Landes zur Verfügung stehen, kommt die Quotenregelung nicht zur Anwendung.

Auf Seite 40 des Wohnraumversorgungskonzeptes Marburg wird formuliert die Quotierung als Satzung festzustellen. Nachfolgende Recherchen in bundesdeutschen Städten haben gezeigt, dass dieses in keiner Stadt so durchgeführt wurde und auch die Rückkopplung mit dem Büro InWIS als Verfasser der vorausgegangenen Wohnungsmarktanalyse hat ergeben, dass von der Festlegung der Quotierung in einer Satzung abgeraten wurde. Gegen eine Satzung sprechen insbesondere auch rechtliche Überlegungen.

Ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bindet im Innenverhältnis die Verwaltung in ihrem weiteren Vorgehen in gleicher Weise wie eine Satzung, so dass eine Satzung hier keinen Vorteil bietet. Im Außenverhältnis zu den Investoren ist ein Stadtverordnetenbeschluss hingegen nicht direkt angreifbar, während eine Satzung dem Normenkontrollverfahren zugänglich wäre. Beruht die Quotierung auf einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung kann ein Investor nur gegen die Umsetzung im Einzelfall vorgehen, ohne zugleich das Gesamtkonzept zu gefährden. Gegenüber einer Satzung bietet ein Beschluss außerdem den Vorteil, dass er wesentlich leichter an die Erfordernisse der Praxis angepasst werden kann. Der Beschluss sichert eine höhere Flexibilität, die insbesondere nach einer Evaluationsphase notwendig sein kann.

Mit der jetzt gewählten Form eines ausführlichen Durchführungsbeschlusses zur Quotierung wird am besten sichergestellt, dass die Quotierungsregelung in der zu beschließenden Fassung einen wirksamen Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in der Universitätsstadt Marburg leistet.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: