

## Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

### Beschlussfassung zum SIM zuletzt aktualisiert mit Beschluss vom 9. Mai 2019 (GRDrs 783/2018)

#### 1. Geltungsbereich

SIM gilt grundsätzlich stadtweit, wenn sich die zulässige Geschossfläche Wohnen durch Schaffung neuen Planungsrechts erhöht oder Wohnen erstmals zulässig ist. Von SIM erfasst werden alle Baugebiete der Baunutzungsverordnung, die der Ausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen mit Wohnanteilen dienen.

Voraussetzung ist, dass ein B-Plan aufgestellt wird und neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und/oder sich die Grundstücksausnutzung erhöht. Wenn nach Abzug der Lasten mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung bei der Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen.

Sämtliche Verfahrensschritte werden durch die eingerichtete Baulandkommission mit der Planungsbegünstigten abgestimmt. Auf Vorschlag der Baulandkommission entscheiden die zuständigen Ausschüsse des Gemeinderats über die modifizierten Konditionen.

Die hier festgeschriebenen Konditionen gelten für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne mit Aufstellungsbeschluss nach dem 09.05.2019 bei denen zu diesem Zeitpunkt noch keine Vorvereinbarung abgeschlossen wurde.

#### 2. Vorvereinbarung

Zum Verfahrensbeginn wird eine Vorvereinbarung zwischen Planungsbegünstigter und Stadt geschlossen, worin sich der Vorhabenträger den Grundsätzen von SIM verpflichtet. Der Bodenwert wird als Anfangswert verbindlich festgelegt; des Weiteren wird ein vorläufiger Endwert bestimmt.

#### 3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

##### 3.1 Geförderter Wohnungsbau

##### 3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

a) Regelfall: Sicherung von 30% der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für die Wohnbauförderung. Zugunsten von Sozialmietwohnungen (SMW) sind hierzu 20% zu berücksichtigen, für MME und/oder PWE 10%.

b) Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 45%. Zugunsten von Sozialmietwohnungen (SMW) sind hierbei 30% zu berücksichtigen, für MME und/oder PWE 15%.

c) Bei städtischen Grundstücken bzw. Arrondierungsflächen, die an Vorhabenträger veräußert werden sollen, erhöht sich der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf min. 50 %.

d) Mindestgrößen: Die erste geförderte Wohnung (MME/PWE) ist ab einer Größe von 450 m<sup>2</sup> neu geschaffener Bruttogeschossfläche Wohnen zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue Bruttogeschossfläche Wohnen von 900 m<sup>2</sup> ausweist, ist die erste Sozialmietwohnung (SMW) zu bauen.

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich, eine Ablösung in Geld nicht.

**Beschlussfassung zum SIM zuletzt aktualisiert mit Beschluss vom 9. Mai 2019 (GRDrs 783/2018)**

Sicherung von Wohnanteilen:

Bei Schaffung neuer Geschossfläche in Form von Mischgebietsarten (MK, MI, MU) ist ein Wohnanteil von mind. 20 % bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen städtebaulich geeigneten Standorten zu sichern. Mit besonderer Begründung besteht die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme im Radius von 1.000 m, dann jedoch mit einer Wohnquote von 30 %.

**3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau**

**Preiswertes Wohneigentum (PWE):**

Die Verkaufspreise der PWE Wohnungen sind nach Einkommensgruppe wie folgt gedeckelt:

Verkaufspreis inkl. Grundstück ohne Stellplatz		
Einkommensgruppe		
I	II	III
3.500 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>

Es sind ausschließlich familieneignete Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen zulässig.

Bezüglich des Wohnungsgemenges und der Wohnungsgrößen werden nachstehende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil PWE
3 Zimmer 75 m <sup>2</sup> bis maximal 85 m <sup>2</sup>	ca. 10 %
4 Zimmer 90 m <sup>2</sup> bis maximal 100 m <sup>2</sup>	ca. 80 %
5-Zimmer 100 m <sup>2</sup> bis maximal 110 m <sup>2</sup>	ca. 10 %

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der durchschnittliche Verkaufspreis den festgelegten Preis der Einkommensgruppe II nicht überschreitet.

Der Planungsbegünstigten wird die Differenz zwischen dem gedeckelten Verkaufspreis (Einkommensgruppe II) und dem ermittelten durchschnittlichen Verkaufspreis gleicher Lage und vergleichbarer Ausstattung als Last angerechnet. Der Bauherr ist für den Verkauf der für 10 Jahre gebundenen Wohnungen verantwortlich.

**Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Der exakte Wert wird vom Amt für Stadtplanung und Wohnen festgelegt. Sollten sich Änderungen bei den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne ergeben, gelten diese analog. Bei bereits geschlossener Vorvereinbarung gilt der dort vereinbarte Wert.

Die Mietpreisbindung beträgt 20 Jahre.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgegeben:

**Beschlussfassung zum SIM zuletzt aktualisiert mit Beschluss vom 9. Mai 2019 (GRDrs 783/2018)**

<b>Typ / Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil MME</b>
Bis zu 2 Zimmer 55 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	20%
3 Zimmer 70 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	20%
4 Zimmer 85 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	50%
5 Zimmer 95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>	10%

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst.

**Sozialmietwohnungen (SMW):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 7,50 €/m<sup>2</sup> und max. 9,00 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Mietpreisbindung beträgt 30 Jahre. Die Miete darf entsprechend den Vorgaben des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogrammes erhöht werden.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten angestrebt:

<b>Typ / Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil SMW</b>
bis zu 2 Zimmer <= 45 m <sup>2</sup>	mind. 30%
2 bis 3 Zimmer <= 60 m <sup>2</sup>	max. 20%
3 bis 4 Zimmer <= 75 m	max. 20%
4 bis 5 Zimmer <= 90 m <sup>2</sup> bzw. 5 bis 6 Zimmer <= 105 m <sup>2</sup>	mind. 30%

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Der Bauherr erhält vom Amt für Stadtplanung und Wohnen pro Sozialmietwohnung zehn Mietervorschläge.

**3.2 Flächenabtretung**

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Flächen sind unentgeltlich an die Stadt abzutreten.

**3.3 Übernahme der Verfahrenskosten**

Kostenübernahme der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, erforderliche Fachgutachten etc. Anrechnung der Kosten als Last.

**3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen**

Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist grundsätzlich im Gebiet durch den Bau einer entsprechenden Einrichtung zu kompensieren.

Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreibung nicht möglich ist, ist je Gruppe ein Betrag von 410.000 € zu entrichten. Als Last wird eine Kostenbeteiligung (interne/externe Lösung) von 410.000 € angerechnet.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat die Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen.

### **3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand**

Übernahme der Erschließungskosten sowie der entstehenden Kosten für (externe) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Zeit von in der Regel 30 Jahren.

### **3.6 Nachweis Mindestqualitätsstandards**

Die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Zielstellungen und Maßgaben sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten und dienen dabei als Richtschnur. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die Vorvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

### **3.7 Unterschreitung von geltenden Energiestandards**

Die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden werden auf KfW Effizienzhaus 70 und in den übrigen Gebäuden auf eine 30%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 festgelegt.

Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20% zu unterschreiten.

Sollte der Gemeinderat die Forderungen fortschreiben, gelten die dann beschlossenen Festsetzungen entsprechend.

### **3.8 Bauverpflichtung**

Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.