

Betreff:**Braunschweiger Baulandmodell Wohnen****-Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur-****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

01.07.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	23.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	01.09.2022	Ö

Beschluss:

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung und Entwicklung von Bauland für mehr bezahlbaren Wohnraum das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ als Richtlinie zur Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung und der hierfür erforderlichen strategischen Flächenvorsorge anzuwenden.
2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen ist verwaltungsseitig unmittelbar eine zentrale Prozesssteuerungseinheit zu bilden. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.
3. Weiterhin ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei bis zu 13 Mio. Euro/a. Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. in den Haushalt der GGB eingestellt. Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen.

Sachverhalt:

Mit der Einführung des „Baulandmodells Wohnen“ und der entsprechenden Bereitstellung der personellen und finanziellen Ressourcen wird die Stadt Braunschweig eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umsetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung schaffen, sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus verwendet werden.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenversorgung und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechtenen quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch „*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten*“ soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

Teil A- Richtlinie

Die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur*“ (Braunschweiger Baulandmodell Wohnen) liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei, wird mitbeschieden.

1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie

Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innengegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

2. Struktur, Verfahrensschritte und Planungsbegünstigte

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %-igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden.

Planungsbegünstigte: Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Öffentliches Planungsrecht bewirkt regelmäßig Bodenwertsteigerungen, die zukünftig bis maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt.

Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.

Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

Bevor die Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt, muss sich der Eigentümer mit der Richtlinie zum Baulandmodell einverstanden erklären und sie durch Unterzeichnung einer sog. **Grundzustimmung** anerkennen. Dazu zählt:

- Er verkauft mindestens 50 Prozent seiner Fläche zum ermittelten Erwerbspreis an die Stadt.
- Alle Flächen für öffentliche Zwecke (Straßen, Grünflächen, Kitas usw.) werden kostenfrei an die Stadt abgetreten.
- Gemäß Ratsbeschluss ist zukünftig die zu schaffende Wohnfläche zu 30 Prozent als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau herzustellen.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten. Diese Verpflichtung ist in der Richtlinie verankert, soll aber aufgrund der ebenfalls vorgesehenen 30%-tigen Förderquote des sozialen Wohnungsbaus einer fortlaufenden Evaluierung unterzogen werden.
- Maximal die Hälfte des freifinanzierten Wohnungsbaus darf in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- Es muss innerhalb einer festgelegten Frist gebaut werden.

- Die Nutzung des Bodens für Wohnzwecke ist festgeschrieben.
- Die ursächlichen Folgekosten der Wohngebietsentwicklung (Herstellung der Erschließung, Begrünung, Kita usw.) sind bis zu zwei Dritteln der ermöglichten Bodenwertsteigerung von den Planungsbegünstigten zu tragen.

Ist die Grundzustimmung erfolgt, kann ein Bebauungsplan aufgestellt und mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Erschließung, sozialen Wohnungsbau, Baupflichten etc. verbindlich regelt.

5. Grundstücksvergabe

Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt sollen gebietsspezifische Ziele mit Hilfe von Konzeptvergaben verwirklicht werden.

6. Bauverpflichtungen

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Details zu allen o.g. Punkten regelt die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur*“ im Anhang.

Teil B- Umsetzung

Zur Umsetzung des Baulandmodells müssen effiziente Umsetzungsstrukturen durch die Stärkung der GGB sowie durch projektorientierte Organisationsstrukturen und Personalaufstockung in der Stadtverwaltung geschaffen werden. Die GGB erhält mit den Zielvorgaben des Baulandmodells (Planungsrecht für 6.000 WE bis 2025 und für weitere 2.000 WE bis 2030) einen integrierten umfassenden Handlungsauftrag.

Stärkung der GGB und der Verwaltung

Im Auftrag der Stadt soll die Grundstücksgesellschaft (GGB) nun zukünftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen. Dazu gehören Neu- und Bestandsentwicklungen im Außen- und Innenbereich der Stadt insbesondere für Zwecke des Wohnungsbaus, für sozial und funktionsgemischte Quartiere und für Gemeinbedarfseinrichtungen. Zu diesem Zweck ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

Die Verwaltung muss sich im strategischen und hoheitlichen Bereich personell verstärken, um ihre Auftraggeber- Rolle gegenüber der GGB sowie die Prozesssteuerung stringent übernehmen zu können.

Während des Aufbaus der GGB kann sich die Stadt der Einbindung von Entwicklungsgesellschaften (NLG, DSK) bedienen.

Personalbedarf in der Verwaltung

Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen folgende Stellen innerhalb der Verwaltung zu schaffen:

Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells bei FB 61:

- 1,5 Stellen Prozesssteuerung (neue Aufgaben, daher unmittelbar aus der HH- Reserve),
- eine Stelle zur Strategie- und Programmentwicklung,
- eine Stelle für die Städtebauliche Kalkulation,
- eine Stelle für die Konzeptvergaben.

Weitere Stellen zur Deckung des Mehraufwandes in der Verwaltung:

- eine Stelle für die Grundstücksankäufe (FB 20),
- eine Stelle für die Verkehrsplanung (FB 66),
- eine Stelle für die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung (FB 68)
- eine Stelle für die Grünplanung (Ref. 0617).

Die Schaffung der Planstellen erfolgt aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage ohne Befristung. Die Evaluation der Personalausstattung sollte nach maximal 5 Jahren unter Berücksichtigung der dann aktuellen Bedarfe erfolgen.

Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung

Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei **ca. 11,75 – 14,5 Mio. Euro**, für die gesamte Baulandentwicklung einschließlich der investiven Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur bei **ca. 45 Mio. Euro**. Mit der Entwicklung der erworbenen Flächen zu Bauland erfolgt eine Refinanzierung der o. g. Kosten.

Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen. Für die Abteilung Liegenschaften sind für den strategischen Grunderwerb die notwendigen Haushaltsmittel bereitzustellen.

Die genannten erforderlichen Finanzmittel und Stellen sowie deren Bereitstellung stehen unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass die Haushaltslage weitere Ausgaben zulässt. Sofern für den erforderlichen Kreditrahmen bei der GGB eine Weitergabe von Krediten über den Kernhaushalt erfolgen kann und soll („Experimentierklausel“, derzeit befristet bis 2023) oder eine Bürgschaft durch die Stadt erforderlich wird, stehen diese wie auch die Kredite im Kernhaushalt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Für die Anwendung der Experimentierklausel ist zudem eine gesonderte Zulassung durch das Nds. Ministerium für Inneres und Sport einzuholen. Für die Gewährung von Bürgschaften sowie die Anwendung der Experimentierklausel können außerdem beihilfe- und steuerrechtliche Aspekte relevant werden.

Fazit

Das Baulandmodell Wohnen ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Mit der Entscheidung des Rates entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des Baulandmodells zur Verfügung zu stellen, werden die Weichen für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung gestellt.

Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Leuer

Anlage/n:

Braunschweiger Baulandmodell Wohnen

„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“ (Langfassung)



Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur

E N T W U R F Stand 8.6.2022

Impressum

Stadt Braunschweig
Dezernat für Stadtplanung, Verkehr, Tiefbau und Bau
Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 470 2205
Email: dezernat3@Braunschweig.de

Projektleitung

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Michaela Springhorn

Geschäftsführung

Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung,
Georg Dirks

in Zusammenarbeit mit der **Projektgruppe Integriertes Flächenmanagement:**

Renate Bosse, Georg Dirks, Ruth Dirks, Manfred Dicks, Matthias Heilmann, Christine Jekel, Hermann Klein, Magnus Kucharek, Jörg Meyer, Frank Opitz, Detlef Pottgießer Vera Ptacek, Anne Rodemeyer, Thomas Schmidt, Katja Sellmann, Claudio Gris Rueda, Tobias Vollmer, Michael Walther

Beratung

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Institut für Städtebau und Flächenmanagement ISF
Brigitte-Schröder-Straße 9
53123 Bonn
Tel.: 0228 92996747
Email: isf.koette@t-online.de

Inhalt

Präambel	4
1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie	4
2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete.....	6
3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation.....	7
4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten.....	8
4.1 Planungsvereinbarung.....	8
4.2 Flächenabtretungen	9
4.3 Kostenbeteiligungen.....	9
4.4 Bindungen für den Wohnungsbau	10
5. Angemessenheitsprüfung.....	10
6. Grundstücksvergabe.....	12
7. Bauverpflichtungen	14
8. Steuerung des Verfahrensablaufs	15
9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich.....	16
Inkrafttreten	18

Präambel

Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau zu sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen dazu verwendet werden, die Kosten der Baulandentwicklung einschließlich der städtebaulichen Infrastruktur zu finanzieren.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- **Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung:** Zur bedarfsgerechtenen quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.
- **Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise:** Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbau land für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.¹

Das Baulandmodell Wohnen ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch „*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten*“ soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie

Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die

¹ Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, 2021.

Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen (siehe Kapitel 9).

Generelle Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung
- Verbesserung des Wohnungsangebots für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien, Baugenossenschaften, ...)
- Vermarktung städtischer Grundstücke zur Schaffung von
 - Mietwohnraum
 - Wohneigentum (Eigentumswohnungen, kostengünstige Reihenhäuser)
 - gemeinschaftlichen Wohnformen
- Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Soziale Ausgewogenheit und Nachhaltigkeit von Quartiersentwicklungen

Grundsätze des Baulandmodells Wohnen:

- **Gleichbehandlung und Transparenz:** Das Baulandmodell Wohnen gilt grundsätzlich für jedes Baugebiet, das durch Bebauungsplanung entwickelt wird und ist mit seinen einheitlichen Regeln sowohl auf Flächen privater Eigentümer als auch Flächen der öffentlichen Hand anzuwenden.
- **Ursächlichkeit und Angemessenheit:** Die durch Planung und Maßnahmen bewirkten Bodenwertsteigerungen bei den Planungsbegünstigten sollen zur Finanzierung der Entwicklungs- und städtebaulichen Folgekosten des geplanten Baugebietes eingesetzt werden. Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten erfolgt maximal bis zu einer Höhe von 2/3 der Bruttowertsteigerung des Bodenwertes. Mindestens 1/3 der Bruttobodenwertsteigerung verbleibt den Planungsbegünstigten als Investitionsanreiz. Die Ermittlung des Bodenwertzuwachses erfolgt durch eine städtebauliche Kalkulation anhand pauschalierter Kostenkennwerte.
- **Verlässlichkeit und Planungssicherheit:** Kosten, Lasten und Verfahrensschritte werden einheitlich und frühzeitig im Prozess der Baulandentwicklung geregelt, so dass Kostensicherheit und Rechtssicherheit für alle Planungsbegünstigten und für die Stadt gewährleistet sind.

Anwendungsvoraussetzungen:

Die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur*“ ist für alle Vorhaben anzuwenden,

- für die ein Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich ist,
- mit dem unter anderem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll,
- die einen Infrastrukturaufwand und ggf. Infrastrukturfolgekosten bei der Stadt auslösen und
- zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

Bei Bebauungsplänen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen können Folgekostenverträge unter Beachtung der gesetzlichen Finanzierungsregelungen abgeschlossen werden.

2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Bausteine des Braunschweiger Baulandmodells

Ziel ist, dass die Stadt zukünftig möglichst in vielen Fällen vor Planungsbeginn das Eigentum an allen benötigten Flächen erwirkt oder den dinglich gesicherten Zugriff erhält. Die Entwicklung von neuem Wohnbauland und die Schaffung von neuem Wohnraum nach dem Baulandmodell erfolgen in Braunschweig künftig daher auf Basis der verbindlichen Regeln dieser Richtlinie. Neben den Möglichkeiten des Planungsrechts und der städtebaulichen Verträge beabsichtigt die Stadt, durch gezielte Grundstücksvergaben den quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf zu decken. Das Baulandmodell

Wohnen umfasst alle Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Aufgaben und Arbeitsschritte des Baulandmodells

Die Stadt schließt städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit den Leistungsverpflichteten ab. Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, die nachfolgend als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet werden und auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerberinnen und Erwerber verpflichtet werden.

Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

Der Regelfall für die Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele im Rahmen des Baulandmodells Wohnen bei der Baugebietsentwicklung im bisherigen Außenbereich ist der kommunale Zwischenerwerb zur liegenschaftlichen Beteiligung der Stadt. Die Stadt Braunschweig setzt das Planungsverfahren für den Bebauungsplan daher erst dann in Gang, wenn sie mindestens 50% der Flächen im Projektgebiet erworben oder einen dinglich gesicherten Zugriff hat. Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt (vgl. Abbildung 3).

Baulandwert (Bodenrichtwert = baureifes Land)	
- Planungskosten	Bebauungsplan, Gutachten
- Sozialer WoBau	Auswirkungen auf Bodenwert
- Flächen für öffentliche Zwecke	Pauschale Flächenabtretung
- Technische Infrastruktur	Erschließung, Entwässerung
- Soziale Infrastruktur	Kindergarten, Krippe, Grundschule
- Grüne Infrastruktur	Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Spielplätze
- Grunderwerbsnebenkosten	Notar, Grundbuch, Steuern
- Entwicklungszeit, Verzinsung, Risiko	Durchschnittlicher Ansatz

Erwerbspreis (Ausgangswert = werdendes Bauland)	
--	--

Abbildung 3: Kalkulationsmodell zur Ermittlung des Erwerbspreis durch die Stadt Braunschweig

Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.

Der Ausgangswert wird durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Werte ermittelt. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt (vgl. Abbildung 5).

4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

4.1 Planungsvereinbarung

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich in einer Planungsvereinbarung, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, für erforderliche Gutachten sowie für die Verfahrenskosten (insbesondere Öffentlichkeitsbeteiligung) für das Plangebiet zu übernehmen.

Sofern ein planerisches Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerb) für das Gebiet erforderlich ist, tragen die Planungsbegünstigten anteilig diese Kosten.

4.2 Flächenabtretungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für folgende Anlagen und Einrichtungen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten:

- Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gemäß § 1a BauGB
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe, ggf. Grundschule)

Nach dem Prinzip der Kausalität sind die Flächen nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzu bringen, als die Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

Sofern die Stadt die Flächen für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Plangebiets bereitstellt, haben die Planungsbegünstigten die Grundstücksbeschaffungskosten zu tragen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, an einem Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung des Planungsgebiets teilzunehmen, soweit dieses erforderlich ist. Die Flächenbereitstellung durch die Planungsbegünstigten für alle erforderlichen öffentlichen technischen, grünen und sozialen Infrastrukturen erfolgt im Verhältnis des Anteils ihres Grundstücks an allen Grundstücken im Planungsgebiet (Solidaritätsprinzip).

4.3 Kostenbeteiligungen

Für die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten sind das Koppelungsverbot und das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB strikt zu beachten. Danach tragen die Planungsbegünstigten grundsätzlich alle Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich daher, die Kosten für die Realisierung des Baugebietes und ursächliche Infrastrukturanlagen zu übernehmen, insbesondere für

- Anlagen der internen Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwasser managements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Anlagen der äußeren Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwasser managements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Lärmschutzanlagen,
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB,
- Spielplätze,
- Grünflächen,
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe und Grundschulplätze) sowie für die
- Freilegung und Herrichtung von Grundstücken.

Die Stadt Braunschweig ermittelt mit einem standardisierten Berechnungsverfahren die Anzahl der erforderlichen zusätzlichen Plätze in Krippen, Kindergärten und Grundschulen aufgrund des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens. Das Verfahren ermittelt den Platzbedarf anhand der entstehenden Geschoßfläche Wohnen, der sich daraus ableitenden Anzahl der Wohneinheiten und der anhand von Erfahrungswerten ermittelten durchschnittlichen Belegungsdichte. Die vorhandenen Kinderbetreuungsplätze im Einzugsbereich des Baugebiets werden angerechnet. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten der sozialen Infrastruktur nach Maßgabe der jeweils geltenden Ausbau- und Kostenstandards der Stadt zu übernehmen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten für die verkehrliche und regenwassertechnische Erschließung gemäß Abwasserentsorgungsvertrag, die Immissionsschutzanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, die Kinderspiel- und Jugendplätze und die öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu tragen.

4.4 Bindungen für den Wohnungsbau

Die Planungsbegünstigten übernehmen folgende Bindungen für den Wohnungsbau:

- Ein Anteil von 30% der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) ist als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) mit einer Bindungsdauer von z.Zt. 35 Jahren zu errichten.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) im Bereich des Mietwohnungsbaus (Preiswerter Mietwohnungsbau PMW) und des Eigenheimbaus (Preiswerter Eigenheimbau z.B. kosten- und flächen sparende Reihenhäuser, Stadthäuser oder Wohneigentum PWE) zu errichten.

Zielgruppen des PMW und des PWE sind die Haushalte, die die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau um bis zu 75 % überschreiten. Die Bindungsdauer beim Mietwohnungsbau und beim Eigenheimbau ist in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Grundzustimmung geltenden Regelungen des NWoFG i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) festzusetzen (z. Zt. 35 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen).

Die Stadt Braunschweig und die Planungsbegünstigten übernehmen jeweils die Bindungen für den Wohnungsbau gemäß dieser Richtlinie anteilig für ihre Grundstücke.

5. Angemessenheitsprüfung

Neben dem Koppelungsverbot und dem Gebot der Kausalität ist für städtebauliche Folgekostenverträge auch das Prinzip der Angemessenheit zu beachten. Danach sind die Kosten nicht nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind. Sondern die vereinbarten Bindungen und Belastungen der Planungsbegünstigten müssen in ihrer Gesamtheit auch angemessen sein.

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die vorgenannten Kosten und Bindungen nach Maßgabe des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen. Dazu gehört auch die Verpflichtung, ihre Grundstücke gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb einer angemessenen Frist gemäß den vertraglichen Regelungen zu bebauen.

Für die Prüfung der Angemessenheit bildet die Bodenwertsteigerung der Grundstücke der Planungsbegünstigten, die durch die städtebauliche Planung und Maßnahmen bewirkt wird, den Bezugsmaßstab. Die (Brutto-)Bodenwertsteigerung ermittelt sich aus der Differenz des Bodenwertes vor der Entwicklung (**Ausgangswert**) und dem Bodenwert nach der Planung und Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen (**Baulandwert**) (vgl. Abbildung 4). Ausgangs- und Baulandwert entsprechen bewusst nicht dem Anfangs- und Endwert des besonderen Städtebaurechts im BauGB.

Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten gilt als angemessen, wenn mindestens 1/3 der durch öffentliches Planungsrecht bewirkten Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten als Investi

tionsanreiz verbleibt. Maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung sollen zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Bis zu dieser Höhe werden die Planungsbegünstigten an den entstehenden ursächlichen Kosten beteiligt (Kappungsgrenze) (vgl. Abbildung 4). Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von 2/3 der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Beteiligung der Planungsbegünstigten durch diese Kappungsgrenze gedeckelt.

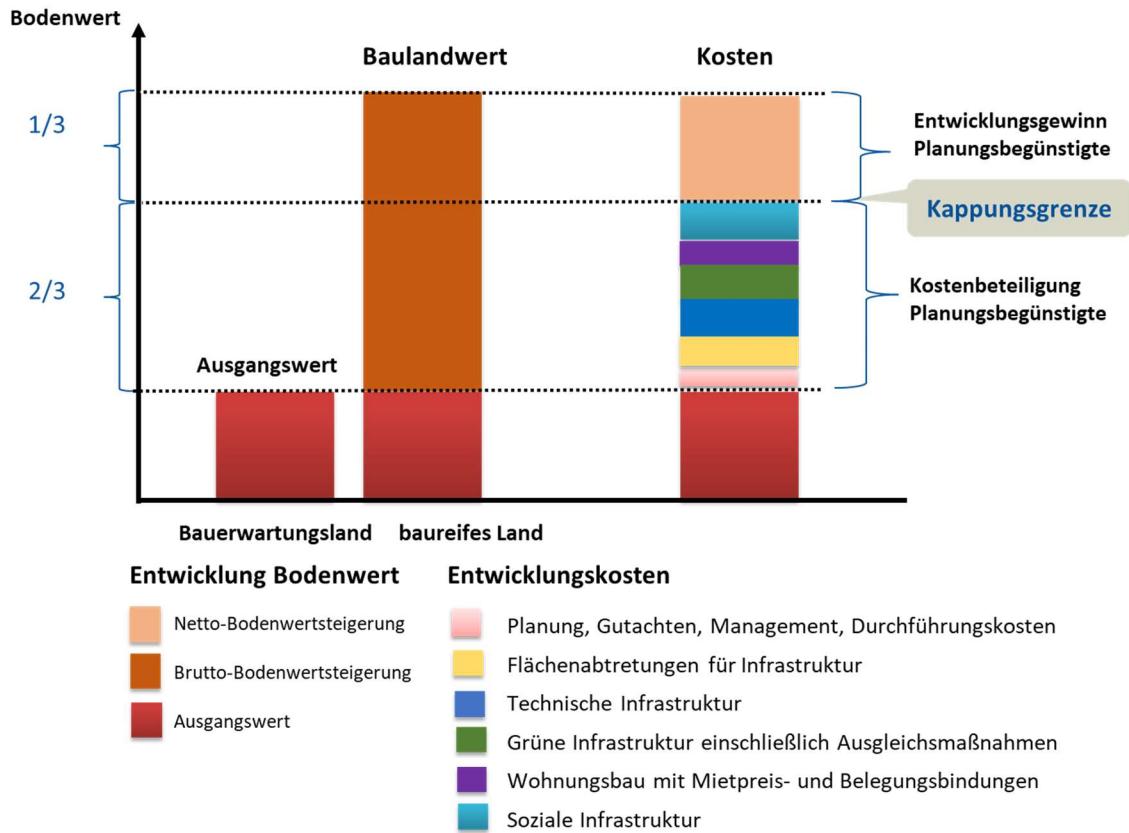


Abbildung 4: Schema der Angemessenheitsprüfung auf Basis der Bodenwertsteigerungen und der ursächlichen Kosten der Baulandentwicklung

Liegen die Entwicklungskosten des Baugebietes unterhalb dieser Kappungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten ein entsprechend größerer Anteil an der Bodenwertsteigerung.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle kostenrelevanten Verpflichtungen der Planungsbegünstigten berücksichtigt, die durch die Regelungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie entstehen. Für die Bereitstellung der Flächen für die öffentliche Infrastruktur durch die Planungsbegünstigten wird der Ausgangswert der Flächen angerechnet. Für die Grundstücke des Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen werden die Mindereinnahmen gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau aufgrund der Mietpreisbindungen als Kosten sowie die Förderungen nach dem NWoFG berücksichtigt.

Ausgangs- und Baulandwert werden jeweils durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Kostenansätze ermittelt. Anfallende Kosten für eine verwaltungsexterne Wertermittlung sind von den Planungsbegünstigten zu tragen. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages.

Soweit die Planungsbegünstigten die vorgenannten Lasten übernommen haben, werden keine weiteren Leistungen gefordert. Insbesondere wird kein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127ff BauGB erhoben.

Die Stadt verwendet die auf sie entfallende Netto-Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus.

6. Grundstücksvergabe

Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt und der privaten Planungsbegünstigten sollen folgende gebietsspezifischen Ziele verwirklicht werden:

- Erhöhung der bedarfsgerechten Angebotsvielfalt in den Baugebieten
- Umsetzung konkreter Vorgaben für die Qualitäts- und Mengenziele durch z.B.
 - barrierearme Wohnqualitäten
 - bezahlbares Wohnen
 - familienfreundliches Wohnen
 - Wohnungsangebote für ansässige Bürger
 - studentisches Wohnen
 - alters- und behindertengerechtes Wohnen
 - Wohnen im Eigentum (z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
 - gemeinschaftliches Wohnen (z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)
 - besondere städtebauliche, freiraumplanerische und/oder architektonische Qualitäten (Mehrfachbeauftragungen)
 - Klimaschützendes und Energie sparendes Wohnen

Grundsätzlich sind für städtische Grundstücke nachfolgende Vermarktungs- und Vergabewege anzuwenden:

- Vermarktung von EFH- und MFH-Grundstücken durch qualitätsbasierte Bewerbungs- und Auswahlverfahren (z.B. Konzeptvergabe für MFH-Grundstücke)
- Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte durch Anhandgabeverfahren
- vorzugsweise Vergabe von Erbbaurechten für
 - Geschosswohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - Genossenschaftlicher Wohnungsbau
 - sonstige Grundstücke mit besonderer städtebaulicher oder infrastruktureller Bedeutung

Bei zweistufigen Bewerbungs- und Auswahlverfahren ist eine Verpflichtungserklärung über die Erfüllung der städtischen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren.

EFH-Grundstücke

- Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, städtische Grundstücke für EFH bevorzugt an Haushalte bzw. Familien, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um nicht mehr als 75 % überschreiten, zu vergeben. Angestrebt wird ein Anteil von 35 % der städtischen EFH-Grundstücke. Das Kaufangebot für die vorgenannten Haushalte und Familien wird für 2 Jahre nach Vermarktungsbeginn aufrechterhalten.
- Verkaufsbedingungen: Fester Vermarktungspreis und Vergabe nach sozialen Kriterien
- Für Familien mit Kindern können Fördermöglichkeiten wie z.B. ein Abschlag vom Kaufpreis optional eingesetzt werden.
- Die Vermarktung von EFH-Grundstücken an Bauträger (max. Anteil von 30 % an allen EFH-Grundstücken) erfolgt optional durch Konzeptvergabe anhand städtischer Kriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Energie, Planung und Gestaltung.

MFH-Grundstücke

- (1) Die Vergabe von MFH-Grundstücken erfolgt vorzugsweise in Form von Erbbaurechten an Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger
 - Im Regelfall wird eine Konzeptvergabe zur Grundstücksvermarktung mit dem Ziel der Qualifizierung der Bebauung und Nutzung durchgeführt. Die Vermarktung erfolgt daher nicht zum Höchstpreis, sondern anhand von Qualitätskriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Planung, Ökologie und Energiekonzept, Anteil und bauliche Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus, inhaltliche Konzeption (soziale Mischung, Wohnmodelle), Alleinstellungsmerkmale
 - Zur Dämpfung der Wohnkosten wird das Auswahlkriterium „Höhe der Startmiete im freifinanzierten Wohnungsbau“ eingeführt.
- (2) Grundstücke für Baugruppen und gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnprojekte werden vorzugsweise in Form von Erbbaurechten für folgende Zwecke vergeben:
 - gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
 - genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
 - selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen bzw. Baugemeinschaften

Für die Vergabe der Grundstücke ist ein gestuftes Verfahren mit folgenden Schritten vorgesehen:

- a. Interessenbekundungsverfahren
- b. Ausschreibung und Bewerberauswahl
- c. Anhandgabe (z.B. 12 Monate)

Grundsätzlich werden pro Baugebiet 1-2 geeignete Grundstücke als temporäres Angebot für 1 Jahr vorgehalten.

Grundsätzlich erfolgt die Vermarktung der städtischen Grundstücke eines Baugebietes auf der Grundlage eines vorausgehenden städtischen Beschlusses zur gebietsbezogenen Vermarktung und Preisfestsetzung. Der Vermarktungspreis orientiert sich am Verkehrswert unter Berücksichtigung der generellen und gebietsspezifischen Ziele für die Grundstücksnutzung. Weitere Einzelheiten für die Grundstücksvergabe regelt eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Braunschweig.

7. Bauverpflichtungen

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Bau-lücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Verpflichtungen und Bindungen:

(1) Bauverpflichtung

Die Planungsbegünstigten gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließung (Baustraße) ein.

Die Erwerber von Baugrundstücken gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Besitzübergang der baureifen Grundstücke ein.

In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens können die vorgegebenen Fristen angepasst werden.

Die Bauverpflichtung des Erwerbers bzw. des Planbegünstigten gilt als erfüllt, sobald die von der Bauordnungsbehörde bestätigte Bauabnahme erfolgt ist und gegenüber der Stadtplanungsabteilung bestätigt wurde. Adäquate und abgestufte Fristen mit prüfbaren Umsetzungsstufen werden im Kaufvertrag festgelegt.

Zur [Durchsetzung der Baurechte](#) sind als Sanktionierungen von Vertragsverletzungen grundsätzlich vorzusehen:

- Vertragsstrafen
- Rück-, An- und Vorkaufskaufrechte der Stadt
- Nachzahlungsklauseln

Diese Handlungsoptionen der Stadt werden im Grundstückskaufvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt sowie im Grundbuch dinglich gesichert.

(2) Nutzungsbindungen

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden folgende Nutzungsbindungen vereinbart:

- Der Käufer darf das Vertragsgrundstück vor bezugsfertiger Bebauung weder ganz noch teilweise veräußern, im Erbbaurecht vergeben oder einem Dritten am Grundstück eine eigentümliche Stellung verschaffen.
- Der Käufer hat mindestens eine Wohneinheit des zu errichtenden Gebäudes auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu nutzen.
- Ausnahmen zur Regelung z.B. von persönlichen Härtefällen sind möglich.

(3) Aufteilungsverbot

Um ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen langfristig zu sichern, ist für einen Anteil von 50% des freifinanzierten Mietwohnungsbaus ein schuldrechtliches Aufteilungsverbot (gesichert im Grundbuch) mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren zu vereinbaren. Das Verbot bezieht sich auf Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Alternativ können die Grundstücke auch an städtische Wohnungsbaugesellschaften und die ansässigen Baugenossenschaften als Bestandshalter mit entsprechenden Bindungen für ein Aufteilungsverbot vergeben werden.

8. Steuerung des Verfahrensablaufs

Zur Umsetzung des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen werden die hoheitlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens bzw. sonstiger Baurechtssatzungen in Abhängigkeit von der Mitwirkung der Planungsbegünstigten durchgeführt (vgl. Abbildung 5). Das Planungsverfahren wird erst unter zwei Voraussetzungen in Gang gesetzt:

- (1) Die Stadt hat einen Anteil von mindestens 50 % der Flächen des Baugebietes abzüglich der bereits vorhandenen städtischen Erschließungsflächen erworben oder sich das Zugriffsrecht darauf gesichert.
- (2) Die Planungsbegünstigten erklären sich grundsätzlich mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen und dessen Regelungen einverstanden.

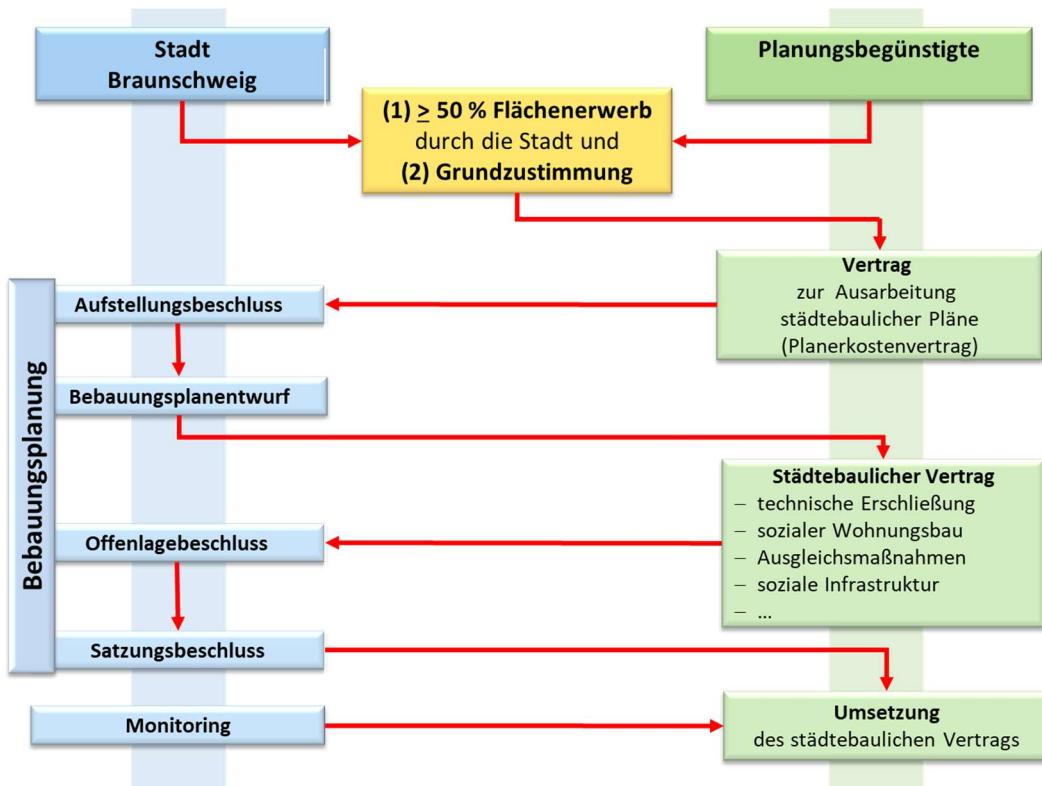


Abbildung 5: Verfahrensablauf mit Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans und Abschluss städtebaulicher Verträge

Diese Grundzustimmung schafft für die Stadt Braunschweig die Sicherheit, dass Planungskapazitäten effizient eingesetzt werden und mit erheblichem Aufwand geschaffenes Baurecht für bezahlbares Wohnen auch verwirklicht wird. Zugleich wird mit den Planungsbegünstigten vor dem Aufstellungsbeschluss ein Planerkostenvertrag abgeschlossen, in dem sich diese zur Übernahme der anteiligen Planungskosten gemäß Kapitel 4.1 bereit erklären.

Der städtebauliche Vertrag mit den Regelungen der Übernahme von Kosten und Lasten gemäß Abschnitt 4 dieser Richtlinie ist abzuschließen, bevor der Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst wird.

Falls für die Neuordnung der Grundstücke im Projektgebiet weder ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BauGB noch eine private Bodenordnung durchgeführt wird, sind die Flächenbereitstellungen durch die Planungsbegünstigten in der Grundzustimmung vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern.

9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich

Das Baulandmodell Wohnen mit den vorstehenden Regelungen findet analog auch zur Entwicklung von Flächen mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) Anwendung. Wie in der Außenentwicklung ist die Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich an folgenden kumulativen Voraussetzungen gebunden:

- (1) Es wird zusätzlicher Wohnraum durch einen neuen Bebauungsplan bzw. durch eine neue Baurechtssatzung erstmals ermöglicht.
- (2) Es kommt zu signifikanten Bodenwertsteigerungen aufgrund der Planung, der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie der neuen sozialen Infrastruktur im Pangebiet.
- (3) Die Anforderungen an den Mindestumfang des neuen Wohnraums gemäß Kapitel 1 werden erfüllt.
- (4) Die Planungsbegünstigten sind mitwirkungsbereit und stimmen den Regelungen des Baulandmodells grundsätzlich zu.

Darüber hinaus sind bei der Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich folgende Besonderheiten zu beachten:

- *Liegenschaftliche Beteiligung der Stadt*

Im Regelfall erfolgt die Baugebietsentwicklung im Innenbereich auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB zwischen dem oder den Planungsbegünstigten einerseits und der Stadt andererseits. Auf einen projektbezogenen Zwischenerwerb von Flächen im Plangebiet durch die Stadt kann dann verzichtet werden, wenn die boden- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt sowie die Refinanzierung der Entwicklungs- und Infrastrukturstarken durch einen städtebaulichen Vertrag in gleicher Weise wie durch einen Zwischenerwerb erreicht werden können. Eine liegenschaftsrechtliche Beteiligung der Stadt ist auch im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll und möglich. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird erst dann von der Stadt gefasst, wenn die Planungsbegünstigten den Regeln des Baulandmodells schriftlich zugestimmt haben (Grundzustimmung).

- *Planungskosten*

Die Planungskosten sind anteilig von den Planungsbegünstigten zu tragen.

- *Flächenabtretung*

Die Planungsbegünstigten stellen die erforderlichen Flächen für die technische Erschließung, für die städtebaulichen Grünflächen sowie für die ursächliche soziale Infrastruktur der Stadt bzw. dem Bedarfsträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zur Verfügung. Die Flächen werden ggf. im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksneuordnung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder einer hoheitlichen Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB bereitgestellt. Die Anrechnung der Flächenabtretung erfolgt zum kalkulierten Ausgangswert der Flächen.

- *Kostentragungen*

Im Innenbereich wird das vorhandene Planungsrecht gemäß §§ 30 und 34 BauGB bei neuen Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten nicht berücksichtigt. Lediglich bei der Überplanung der Innenbereichsflächen tragen die Planungsbegünstigten insoweit die Kosten für die Entwicklung, für kostenrelevante Bindungen für den Wohnungsbau und für die städtebauliche Infrastruktur, als durch diese Planung erstmals zusätzlicher Wohnraum ermöglicht wird und wenn es zu signifikanten Bodenwertsteigerungen kommt. Werden Art und Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planungsgebiet oder in Teilen davon nicht geändert und weisen daher das Gebiet oder Teile davon keine Bodenwertsteigerung auf, so sind diese Gebietsteile bei der Übernahme von Kosten und kostenrelevanten Bindungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie nicht zu berücksichtigen. Eine Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur erfolgt ausschließlich für neue Geschossfläche Wohnen.

- *Bindungen für den Wohnungsbau*

Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen bildet der gesamte Umfang der im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der sonstigen Baurechtssatzung vorgesehenen zusätzlichen Geschossfläche Wohnen. Bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, wird bei Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht berücksichtigt.

- *Soziale Infrastruktur*

Sofern auf der Grundlage der §§ 30 oder 34 BauGB bereits bestehendes Planungsrecht für eine Wohnnutzung geändert werden soll, beschränkt sich die Ermittlung des Bedarfs und der Folgekosten für zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur ausschließlich auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, der zusätzlichen Wohnraum erstmals ermöglicht. Bestehende indessen nicht genutzte Kapazitäten in vorhandenen Einrichtungen sozialer Infrastruktur sind bei der Bilanzierung des Neubedarfs zu berücksichtigen. Weiterhin wird bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, bei der Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs und der entstehenden Folgekosten für soziale Infrastruktur nicht berücksichtigt.

- *Angemessenheitsprüfung*

Der Grundansatz des Baulandmodells für die Angemessenheitsprüfung besteht darin, dass die zu erwartende planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung aus der Differenz zwischen dem Baulandwert nach der Gebietsentwicklung und Ausgangswert vor der Gebietsentwicklung ermittelt werden. Der Ausgangswert wird dabei durch Abzug aller Entwicklungs- und Folgekosten für das Gebiet vom Baulandwert abgeleitet (deduktive Kalkulation). Die Stadt wird die Angemessenheitsprüfung bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich ebenfalls gemäß Kapitel 5 der Richtlinie vornehmen. Indessen werden die typischerweise zusätzlichen Aufwendungen und Kosten der Innenentwicklung wie z.B. für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksfreilegung und -herrichtung sowie für die Anpassung der Erschließung berücksichtigt. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen.

- *Hoheitliche Verfahren und Instrumente*

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB als wesentliche Steuerungskomponente des Baulandmodells können bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich gemäß §§ 30 und 34 BauGB immer nur unter den vorgenannten kumulativen Voraussetzungen abgeschlossen werden. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten bzw. fehlender Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke kann das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen im Innenbereich auch bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nicht für die Verwirklichung der boden- und wohnungspolitischen Ziele angewendet werden.

Grundsätzlich besteht in diesen Fällen indessen die Möglichkeit, die Anwendung des Baulandmodells Wohnen durch die verfügbaren hoheitlichen Instrumente und Verfahren des BauGB zu ermöglichen und deren Ziele verwirklichen. Dafür stehen insbesondere eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BauGB) für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse oder eine Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) als städtebauliche Gesamtmaßnahme mit vielfältigen bodenpolitischen Handhaben zur Umsetzung zur Verfügung. Ob die Instrumente für die Verwirklichung der bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ziele des Baulandmodells zweckmäßig und rechtlich zulässig sind, ist anhand der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sorgfältig zu prüfen. Dabei sind insbesondere auch die Komplexität der Problemlagen sowie die städtebaulichen Ziele und die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse im Plangebiet sowie die Zügigkeit der Durchführung zu berücksichtigen.

Inkrafttreten

Die vorliegende Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates in Kraft.