



Das Braunschweiger Baulandmodell

Ausschusses für Planung und Hochbau
22.06.2022

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Das Braunschweiger Baulandmodell Struktur

- Baulandentwicklung durch **Kooperation**
- Die Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde erfolgt in Abhängigkeit von der **Mitwirkungsbereitschaft** der Planungsbegünstigten
- **Verbindliches Regelwerk** der Baulandentwicklung
- Baulandentwicklung als **städtebauliche Gesamtmaßnahme** von der Planung bis zur Verwirklichung des Baurechts
- **Steuerungsmöglichkeiten:** durch Planungsrecht, städtebaulichen Vertrag und Grundstücksvergabe





Das Braunschweiger Baulandmodell Vorteile

- **Aktive Rolle** der Stadt durch Planungsrecht, liegenschaftliche Beteiligung an der Baulandentwicklung und städtebauliche Verträge mit **preisdämpfendem** Effekt
- **Finanzierungsfunktion** durch Verwendung der durch öffentliche Mittel bewirkten planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen für öffentliche Infrastruktur
- **Umsetzungsorientierung**: Verwirklichung städtebaulicher Planungen durch Kooperation in inhaltlicher, zeitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht
- **Gleichbehandlung** aller Planungsbegünstigten und **Angemessenheit** der Regelungen sichern die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft
- **Transparenz** und **Klarheit** der Regelungen sowie Kommunikation der Inhalte und Anforderungen an die Akteure
- **Planungs-** und **Kostensicherheit** durch einheitliche Regelungen für die Kostenbeteiligung

Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

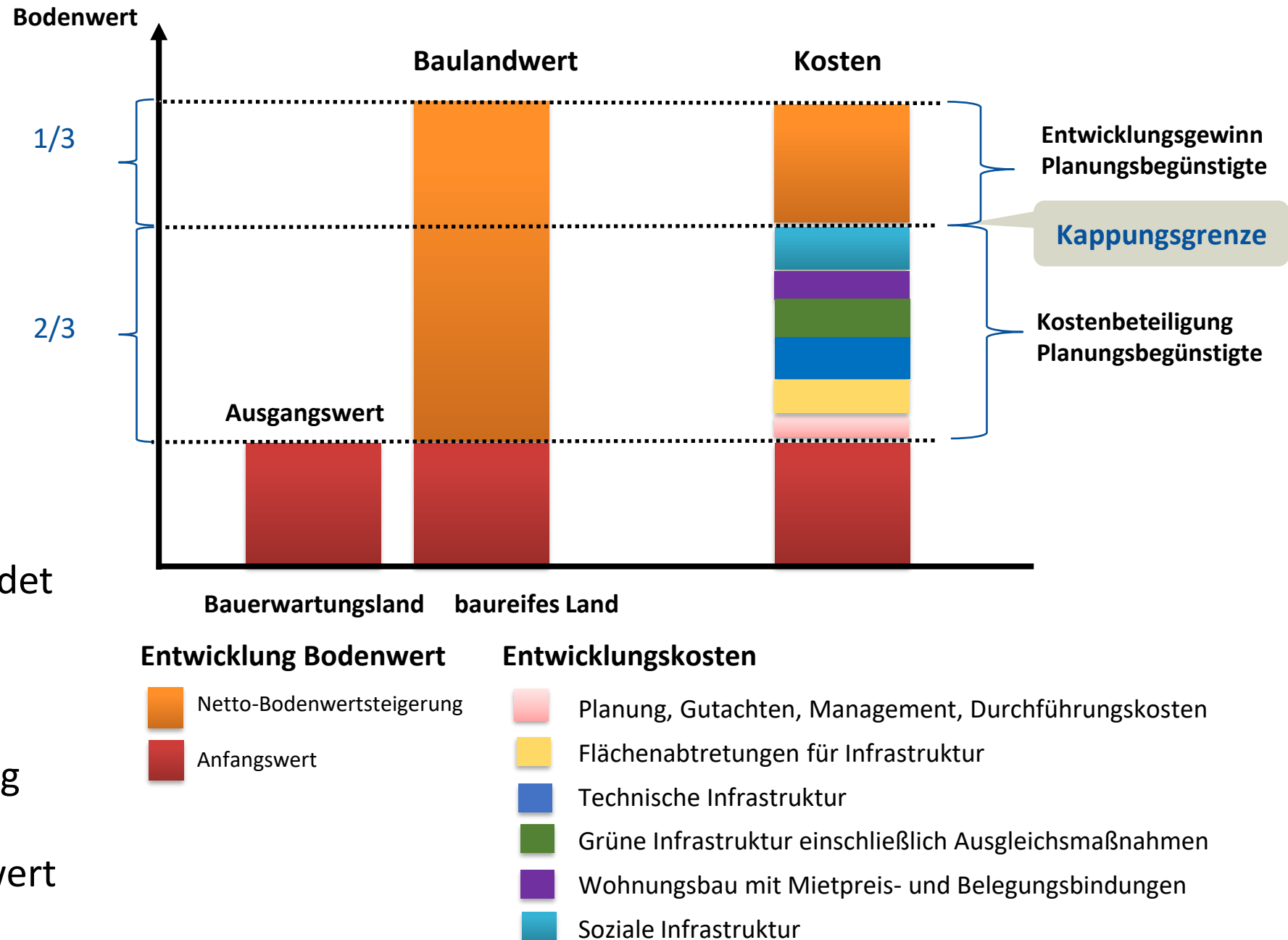
1. **Flächenabtretungen:** alle Flächen für öffentliche Zwecke unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt
2. **Bindungen für den Wohnungsbau**
 - Sozialer Wohnungsbau: mindestens 30 % der möglichen Wohnfläche (BGF – 30 %)
 - Mittleres Preissegment: mindestens 10% der möglichen Wohnfläche (BGF – 30 %)
3. **Verpflichtungen der Planungsbegünstigten**
 - Bauverpflichtung
 - Nutzungsbindungen
 - Aufteilungsbeschränkungen von Mietwohnungen (50% des freifinanzierten Wohnungsbaus)
4. **Kostenbeteiligungen**
 - Ursächliche Folgekosten des Baugebiets bis zu $\frac{2}{3}$ der Bodenwertsteigerung



Angemessenheit der Bindungen und Kostenbeteiligungen

Bodenwertsteigerungen

- werden max. zu 2/3 für öffentliche Zwecke verwendet
- bleiben min. zu 1/3 beim Planungsbegünstigten
- Bodenwirtschaftliche Betrachtung zur Beurteilung der Angemessenheit
- Bezugsmaßstab Ausgangswert und Baulandwert





Grundstücksvergabe Vergabeverfahren

- Bewerbungs- und Auswahlverfahren
- EFH-Grundstücke
 - Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, städtische Grundstücke für EFH bevorzugt an Haushalte bzw. Familien, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um bis zu 75 % überschreiten mit dem Ziel vergeben, um dadurch einen **Anteil von 35 % an allen EFH-Grundstücken** zu erreichen
 - **Verkaufsbedingungen**: Fester Vermarktpreis, Vergabe nach sozialen Kriterien
 - Fördermöglichkeiten für **Familien**: Abschlag vom Kaufpreis (z.B. x% pro Kind (max. y%),
 - Vermarktung an **Bauträger** erfolgt durch Konzeptvergabe anhand städtischer Kriterien z.B. Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Energie, Planung und Gestaltung



Grundstücksvergabe

Vergabeverfahren

■ MFH-Grundstücke

(1) Vergabe an Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften

- **Regelfall**: Konzeptvergabe zur Qualifizierung Vergabe nicht nach Preis sondern Qualitätskriterien: z.B. Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Planung, Ökologie und Energiekonzept, inhaltliche Konzeption, Alleinstellungsmerkmale
- Angebot zur Höhe der **Startmiete** bei Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. im freifinanzierten Wohnungsbau
- **Vergabeformen**: Veräußerung oder **Erbbaurechte**



Grundstücksvergabe

Vergabekriterien

(2) Vergabe an Baugruppen

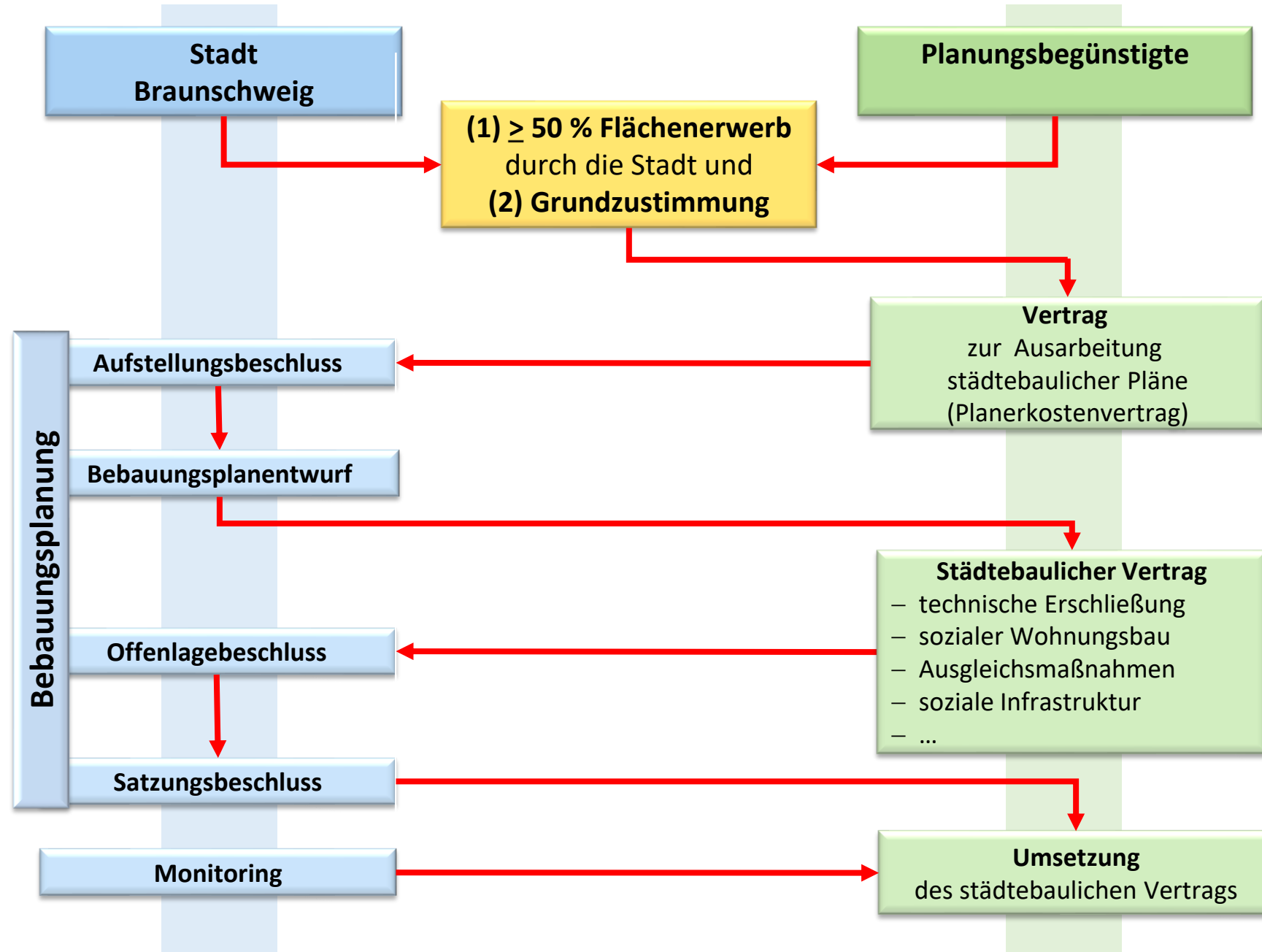
- Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnprojekte
 - gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
 - genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
 - selbstgenutztem Wohneigentum für Baugruppen bzw. Baugemeinschaften
- Verfahrensschritte
 1. Interessenbekundungsverfahren
 2. Ausschreibung und Bewerberauswahl
 3. Anhandgabe (z.B. 12 Monate)



Steuerung durch Verfahren

Was ist neu?

1. Grundzustimmung
2. Systematischer Grunderwerb Stadt
3. Standards für städtebauliche Verträge
 - Kostenbeteiligungen
 - Bindungen für Wohnungsbau
 - Flächenabtretungen
 - Bauverpflichtung
 - Monitoring



Analoge Anwendung im Innenbereich

- Im Innenbereich kann das Baulandmodell immer dann angewendet werden, wenn **neues Planungsrecht** geschaffen wird
- Grundsätzlich gelten **alle inhaltlichen Regelungen** wie im Außenbereich: Flächenabtretungen, Bindungen für WoBau, Baupflicht, Kostenbeteiligung
- **Ausnahmen:** Teilweise Verzicht auf Grunderwerb und Angemessenheitsprüfung



Umsetzung: Maßnahmen zur Stärkung der GGB

| Maßnahmen |
|--|
| Hauptamtliche Geschäftsführung |
| Bedarfsgerechte Personalausstattung der GGB zur Erfüllung aller Aufgaben als leistungsfähiger Erschließungsträger |



Umsetzung: Finanzmittelbedarf

■ **Flächenerwerb Außenentwicklung**

- (1) Projektbezogener Grunderwerb: 10 ha/a bzw. 7 Mio. €/a
- (2) Ausgleichsflächen: Flächenbedarf SF : AF Ø (1: 0,8): ca. 8 ha/a bzw. 0,6 Mio. €/a
- (3) Strategischer Grunderwerb für langfristige Bodenbevorratung ca. 5 ha/a bzw. 0,4 Mio. €/a

■ **Flächenerwerb Innenentwicklung:** Pauschal 5 Mio. €/a

■ **Mittelbedarf gesamt:**

- (1) Flächenerwerb: ca. 13 Mio. €/a
- (2) Entwicklung und Realisierung: ca. 26 Mio. €/a

■ **Vorfinanzierung der Projekte** durch GGB und Refinanzierung über Vermarktung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Institut für Städtebau und Flächenmanagement

Brigitte-Schröder-Straße 9

53123 Bonn

T: +49 228 9299 6747

E: isf.koetter@t-online.de

Das Braunschweiger Baulandmodell - Beiträge zur Stadttrendite

Rückgewinnung der aktiven
Rolle der Stadt für die
Baulandentwicklung durch
Planungsrecht,
liegenschaftliche Beteiligung
und städtebaulichen Vertrag

Schaffung von bezahlbarem
Wohnraum in ausreichendem
Umfang und bedarfsgerechter
Qualität

Sozialgerechte Bodennutzung
durch ursächliche
Kostenbeteiligung der
Planungsbegünstigten und
Bindungen für den
Wohnungsbau

Zielgruppenorientierte
Vermarktung von Bauland
nach Zwischenerwerb

Partizipation der Stadt an den
planungs- und
entwicklungsbedingten
Bodenwertsteigerungen durch
projektorientierten und
strategischen Zwischenerwerb

Einflussnahme auf den
Wohnbaulandmarkt und auf
die Bodenpreisentwicklung in
Braunschweig



Anwendungsfälle und Voraussetzungen

- **Außenentwicklung** und analog in der **Innenentwicklung**
- **Neues Baurecht** mit Bodenwertsteigerungen für Planungsbegünstigte
- **Erwerb** von bzw. Zugriffsrecht auf mindestens **50 % der Flächen** durch die Stadt
- **Ausnahme:** keine **Mietpreis- und Belegungsbindungen** bei
 - < 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
 - < 12 Wohneinheiten (WE)



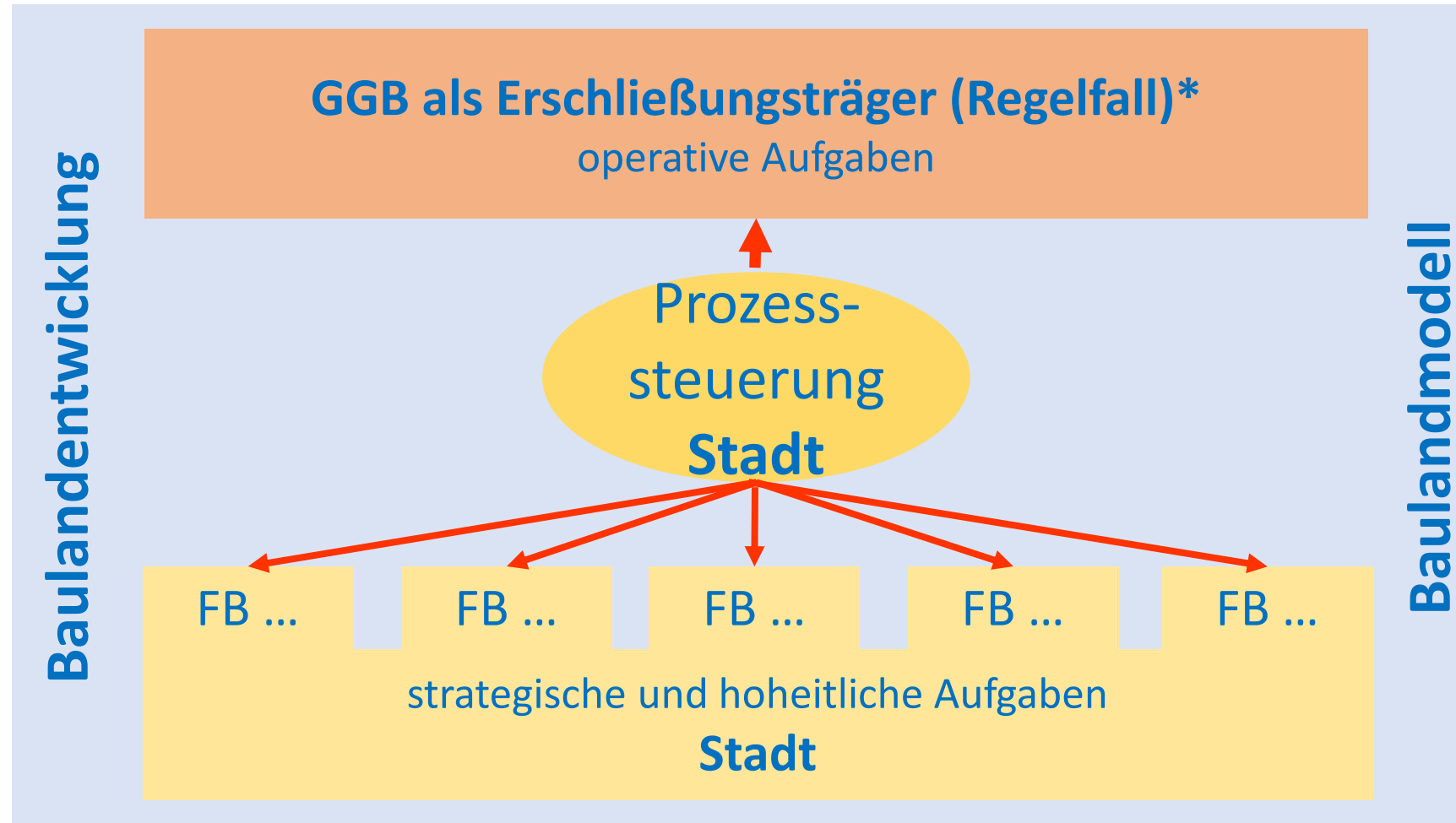
ISF.Kötter

Das Braunschweiger Baulandmodell

Eine städtebauliche
Gesamtmaßnahme vom
Handlungsprogramm zur
Umsetzung



Umsetzung: Prozesssteuerung und Akteure des Baulandmodells



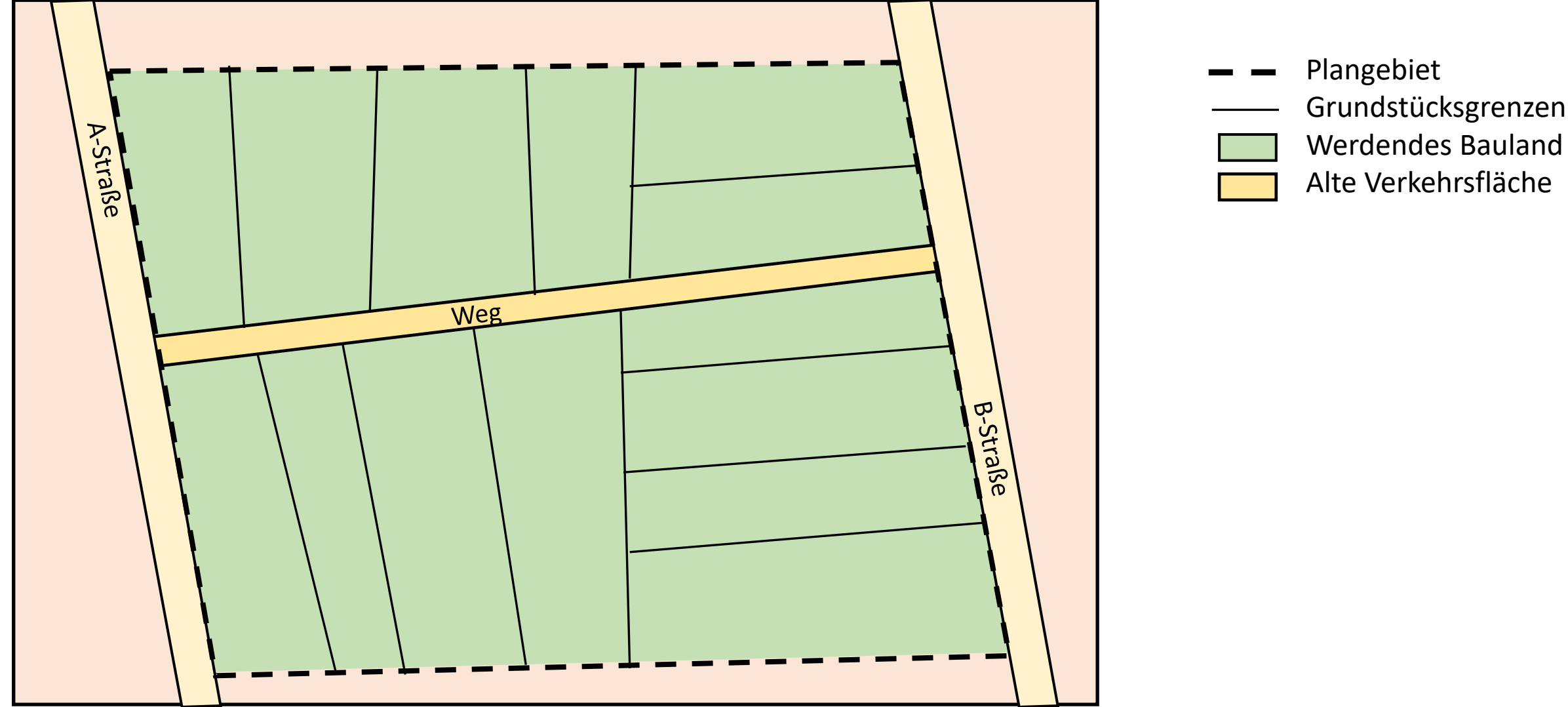


Umsetzung: Aufgaben der GGB - morgen

| Operative Aufgaben | GGB – morgen „Baulandentwicklung aus einer Hand“ |
|--|---|
| Grunderwerb | <ul style="list-style-type: none">▪ Projektbezogener Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken ggf. einschließlich Ausgleichsflächen |
| Flächenverwaltung | <ul style="list-style-type: none">▪ Projektbezogene unbebaute und bebaute Grundstücke (Neuordnung, Natur auf Zeit...) und ggf. Flächen für Ausgleich |
| Erschließung <ul style="list-style-type: none">• Technische Infrastruktur• Grüne Infrastruktur• Ausgleichsmaßnahmen | <ul style="list-style-type: none">▪ In-House fähiger Erschließungsträger▪ Verantwortliche Durchführung in rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht▪ Übertragung der Flächen und Anlagen auf Stadt▪ Planung durch Vergabe von Aufträgen an Stadt und private Planungs- und Ingenieurbüros▪ Herstellung der Anlagen durch Vergabe und Finanzierung von Bauaufträgen |
| Grundstücksvermarktung | <ul style="list-style-type: none">▪ Verkauf von EFH u. MFH-Bauflächen, Gewerbeflächen▪ Konzeptvergabe nach Maßgabe der Stadt▪ Erbbaurechte |
| Nachverfolgung Baurechtsnutzung | <ul style="list-style-type: none">▪ Monitoring der Umsetzung gemäß Kaufverträgen und Bauverpflichtungen |

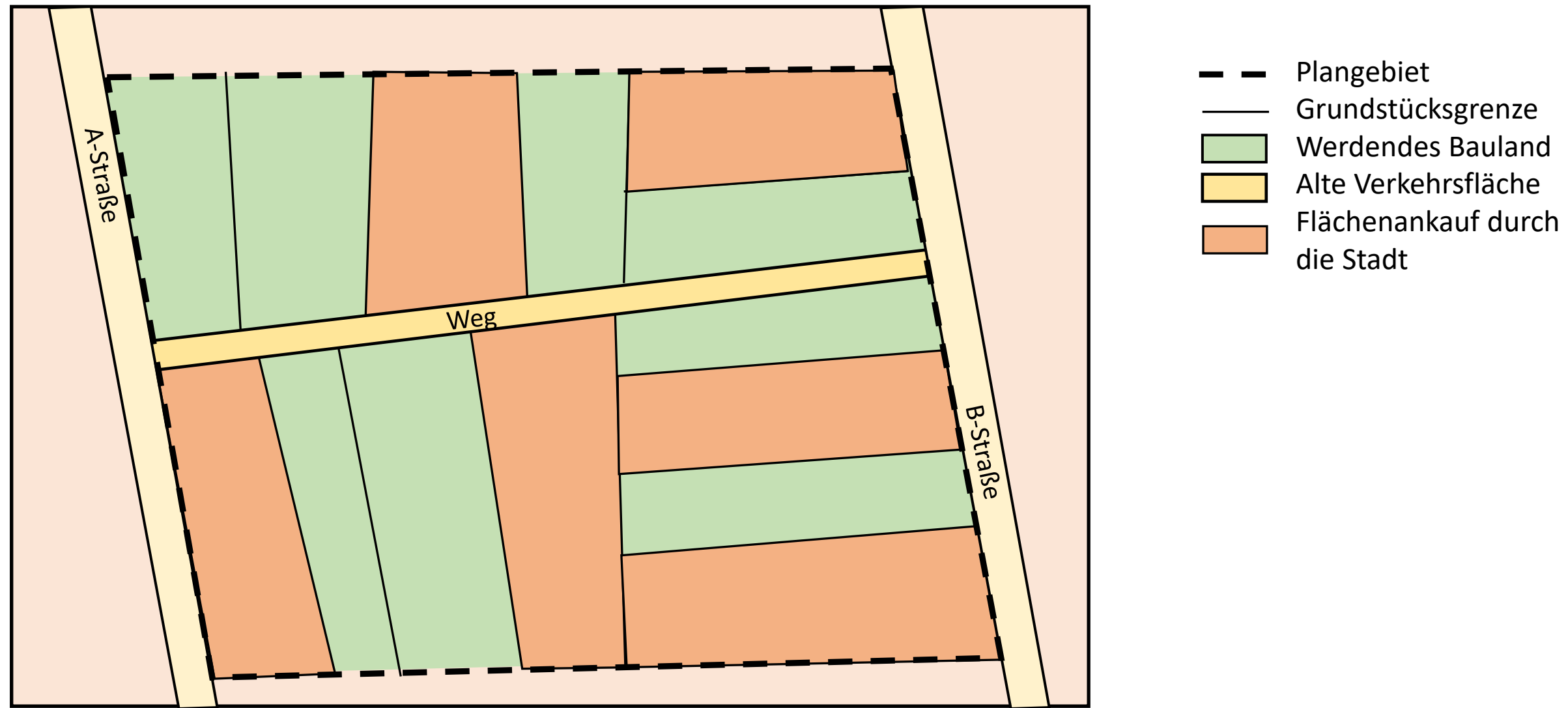
Fallbeispiel Baulandmodell

Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen
Ausgangssituation



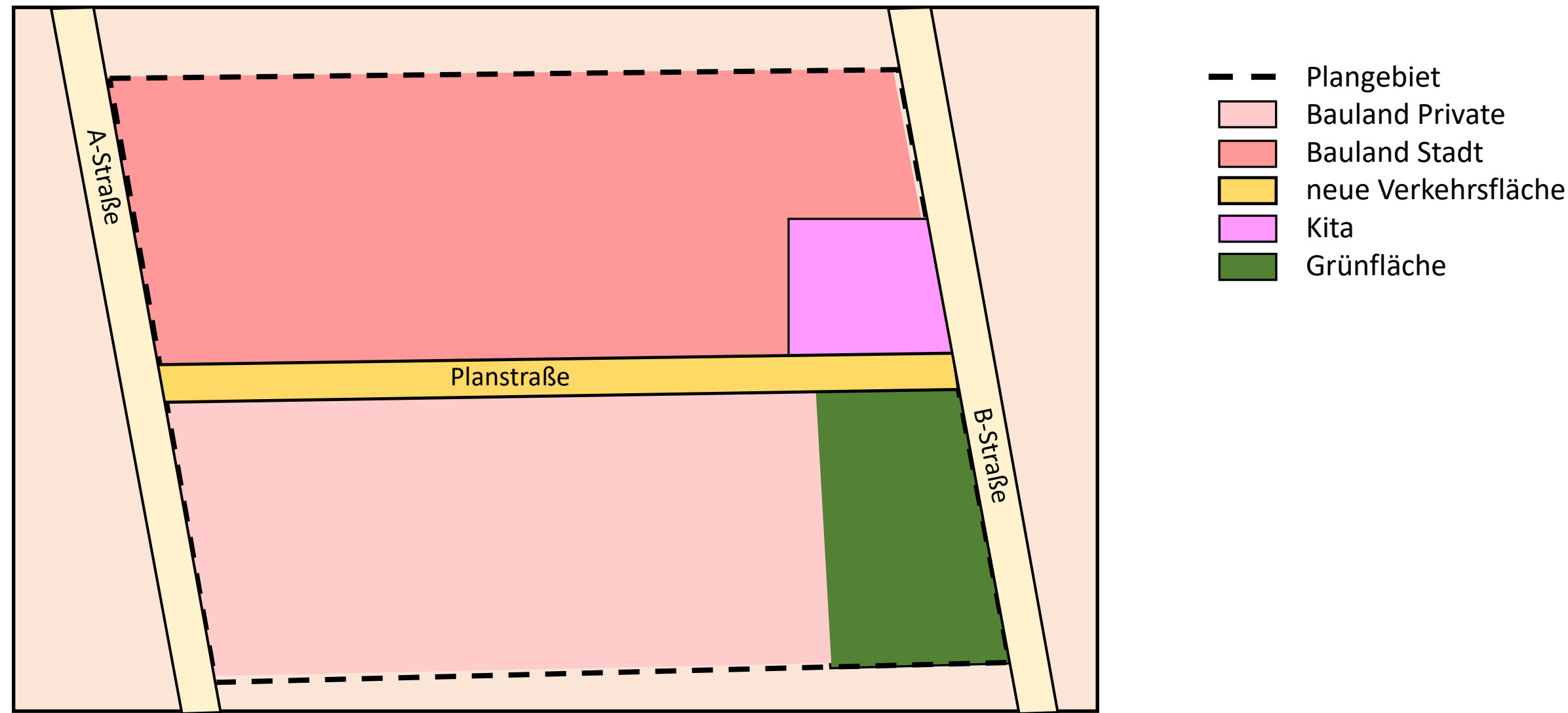
unmaßstäbliche Skizze

Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen
Flächenankauf durch die Stadt



unmaßstäbliche Skizze

Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen
Situation nach Aufstellung eines Bebauungsplans und Grundstücksneuordnung



unmaßstäbliche Skizze

| Kennziffern | |
|--------------|--------|
| Fläche (m²) | 42.000 |
| Dichte WE/ha | 40 |
| WE | 168 |
| MFH | 112 |
| EFH | 56 |
| Kita-Plätze | 40 |
| Schulplätze | 34 |

| Flächenbilanz und Brutto-Bodenwertsteigerung | | | | |
|--|--------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | | Fläche m² | Bodenwert €/m² | Gesamtwert |
| alter Zustand | werdendes Bauland | 40.000 | 100 € | 4.000.000 € |
| | alte Verkehrsfläche | 2.000 | 0 € | 0 € |
| | Gesamtfläche Plangebiet | 42.000 | | 4.000.000 € |
| neuer Zustand | Netto-Wohnbauland privat | 14.000 | 400 € | 5.600.000 € |
| | Netto-Wohnbauland Stadt | 15.800 | 400 € | 6.320.000 € |
| | Verkehrsfläche neu | 5.000 | 100 € | 500.000 € |
| | Verkehrsfläche alt | 2.000 | 0 € | 0 € |
| | Kita | 1.700 | 100 € | 170.000 € |
| | Grünfläche | 3.500 | 100 € | 350.000 € |
| | Bruttobauland | 42.000 | | 12.940.000 € |
| Brutto-Bodenwertsteigerung | | | | 8.940.000 € |

| Kalkulationsparameter | |
|-------------------------------|--------------|
| Bodenwert | 12.940.000 € |
| Entwicklungskosten | 5.858.100 € |
| Flächenabzug f | 29,0% |
| Liegenschaftszinssatz | 3,5% |
| Durchführungsdauer | 6 Jahre |
| wirtschaftlicher Erwerbspreis | 100 € |

| Städtebauliche Kalkulation | | | | |
|----------------------------------|--|----------------|---------------------|--------------|
| | | Kosten €/m² | Fläche m² bzw. m | Gesamtkosten |
| Herstellungskosten und Bindungen | Planung, Gutachten, Zwischenfinanzierung | 12 € | 42.000 | 504.000 € |
| | innere Erschließung Verkehr | 200 € | 7.000 | 1.400.000 € |
| | Innere Erschließung Regenwasser | 100 € | 2.000 | 200.000 € |
| | äußere Erschließung (pauschal) | | | 200.000 € |
| | Gründflächen | 60 € | 3.500 | 210.000 € |
| | Ausgleich (extern) | 45 € | 25.000 | 1.125.000 € |
| | Kita- u. Krippen--Plätze | 40 | 28.000 | 1.120.000 € |
| | Grundschulplätze | 34 | 24.000 | 816.000 € |
| | Sozialer Wohnungsbau 30% | 10,0% | 5.960 | 238.400 € |
| | mittleres Marktsegment 10% | 5,0% | 2.235 | 44.700 € |
| Entwicklungskosten gesamt | | | | 5.858.100 € |
| Private | Brutto-Bodenwertsteigerung | | | 4.200.000 € |
| | Anteil an Entwicklungskosten | | | 2.752.128 € |
| | max. Kostentragung aufgrund 2/3 Kappungsgrenze | | | 2.800.000 € |
| | Saldo | | | 1.447.872 € |
| Stadt | Brutto-Bodenwertsteigerung | | | 5.760.000 € |
| | Kostentragung für Private | | | 0 € |
| | Anteil an Entwicklungskosten | | | 3.105.972 € |
| | Kosten für Grunderwerb | | | 2.120.805 € |
| | Grunderwerbsnebenkosten | 6,50% | | 137.852 € |
| | Saldo | | | 395.370 € |

Erläuterungen:

- Ausgleich erfolgt ausschließlich außerhalb des Plangebiets
- Der Schmutzwasserkanal wird ausschließlich beitragsfinanziert
- Wohnungsbau Anteil 30% auf 20% des Nettowohnbaulandes mit einem Abschlag vom Bodenwert für baureifes Land von 10%
- Wohnungsbau für mittleres Preissegment Anteil 10% auf 7,5% des Nettowohnbaulandes mit einem Abschlag vom Bodenwert für baureifes Land von 5%
- Grunderwerbsnebenkosten für Zwischenerwerb der Stadt
- Kostenaufteilung Stadt und private Planungsbegünstigte im Verhältnis des Nettobaulandes
- Die max. Kostentragung der Planungsbegünstigten aufgrund 2/3 Kappungsgrenze wird nicht erreicht. Daher sind lediglich die anteiligen Entwicklungs-kosten zu tragen.
- Kostenermittlung für Erschließung, Grünflächen und Ausgleich erfolgen auf Basis der Standards der Stadt
- Der Grunderwerb der Stadt umfasst die Flächen für das anteilige werdende Bauland sowie die anteiligen Flächen für öffentliche Zwecke