



# 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 **städtbauliche 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

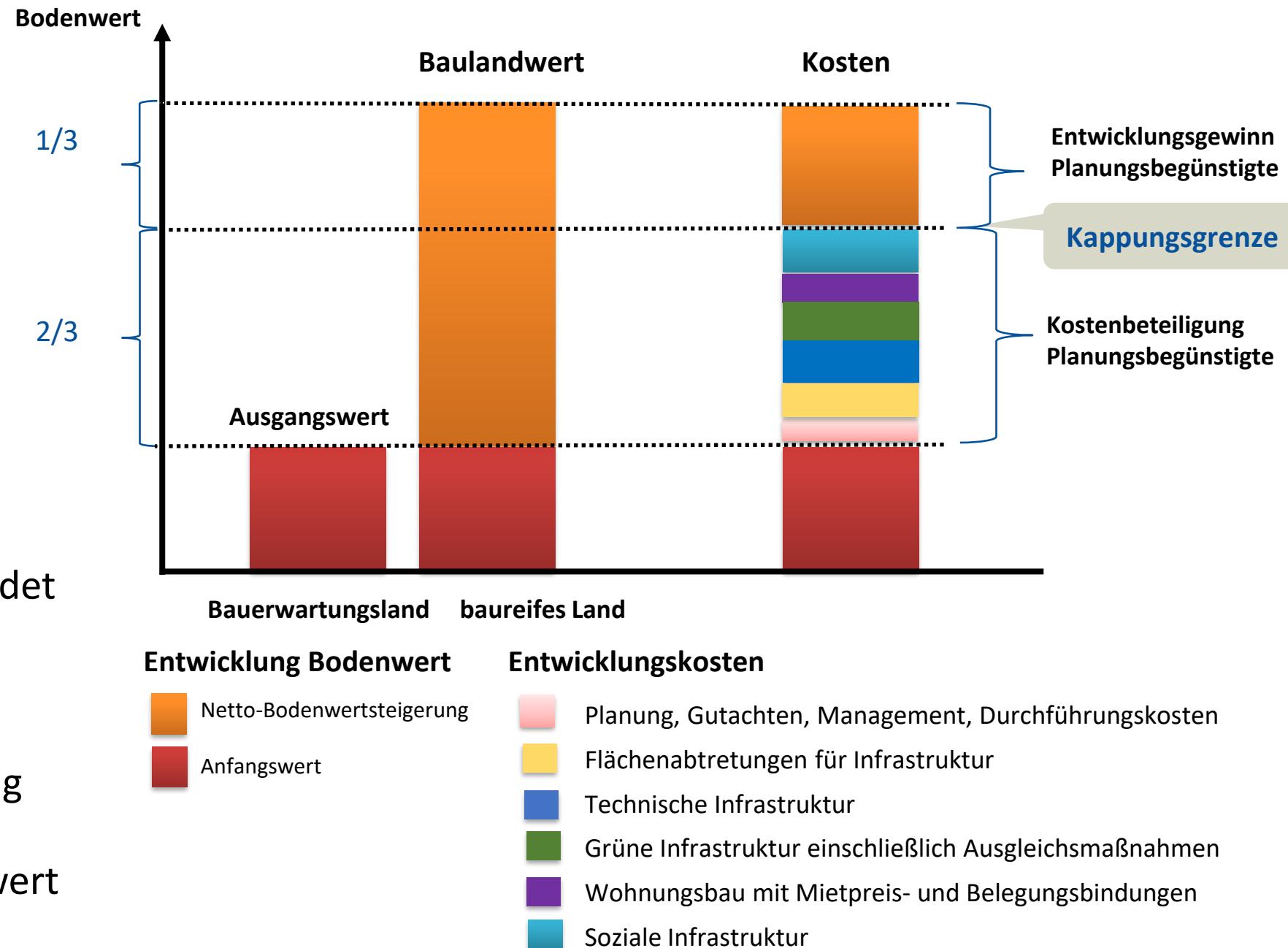
## Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

- 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 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 Vermarktungspreis, 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

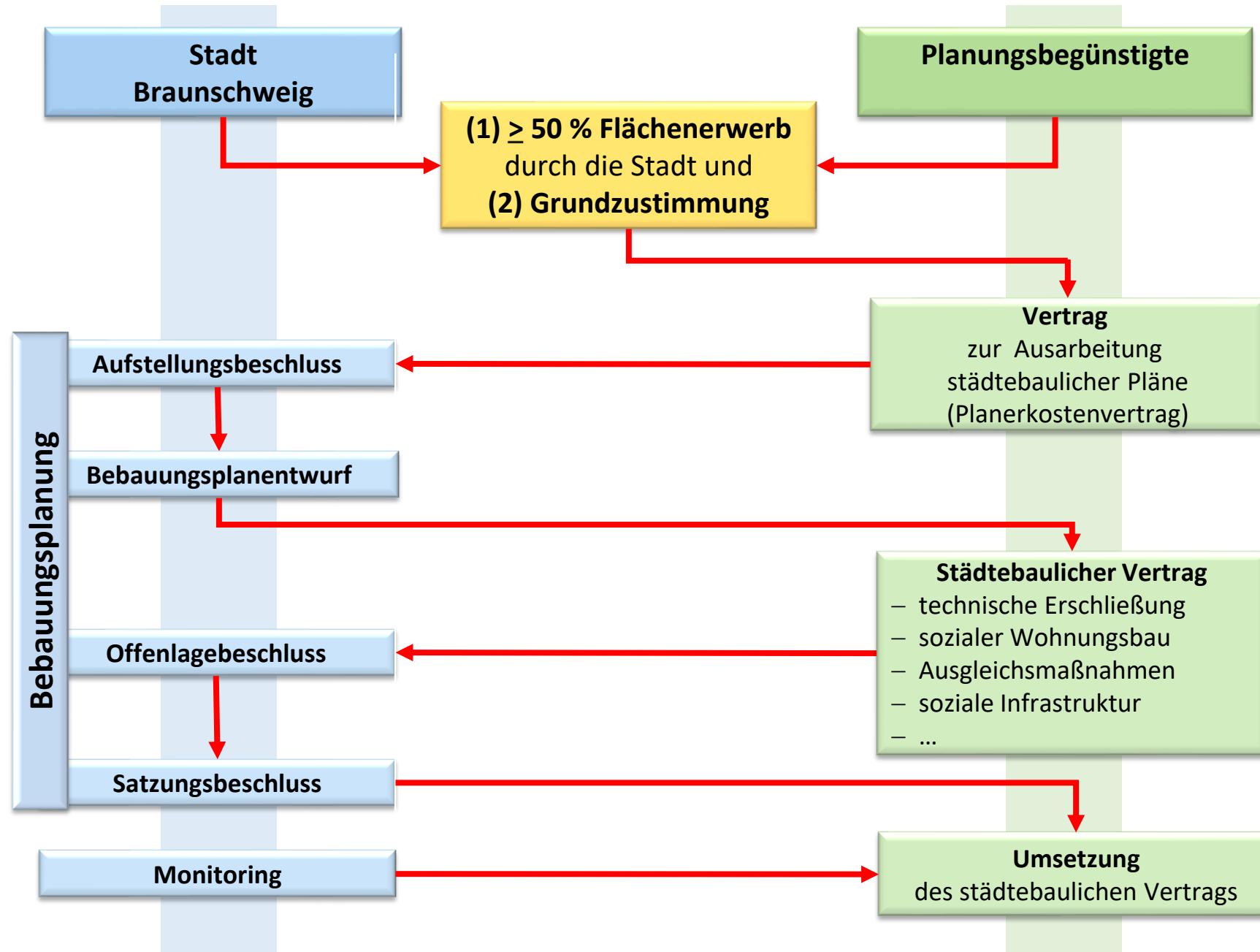
### (2) Vergabe an Baugruppen

- 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](mailto:isf.koetter@t-online.de)

## Das Braunschweiger Baulandmodell - Beiträge zur Stadtrendite

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 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
  - < 12 Wohneinheiten (WE)

## Das Braunschweiger Baulandmodell

Eine städtebauliche  
Gesamtmaßnahme vom  
Handlungsprogramm zur  
Umsetzung

Prozesssteuerung

1. Handlungsprogramm

2. Grundstückserwerb

3. Baurechtschaffung

4. Städtebauliche Verträge

5. Verwaltung Baulandmodellflächen

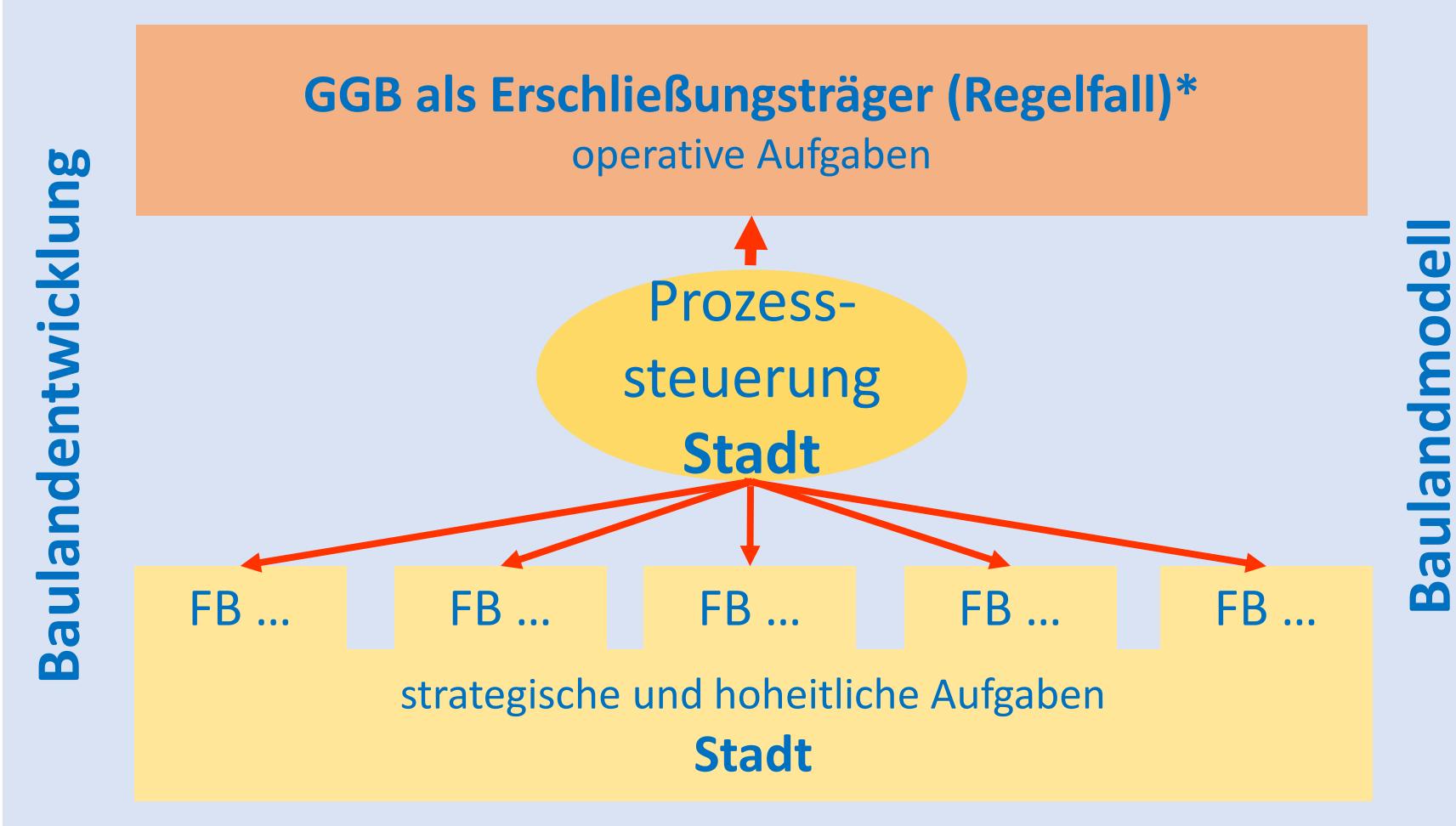
6. Erschließung

7. Grundstücksvermarktung

8. Durchsetzung Baurechtsnutzung

Monitoring

# Umsetzung: Prozesssteuerung und Akteure des Baulandmodells



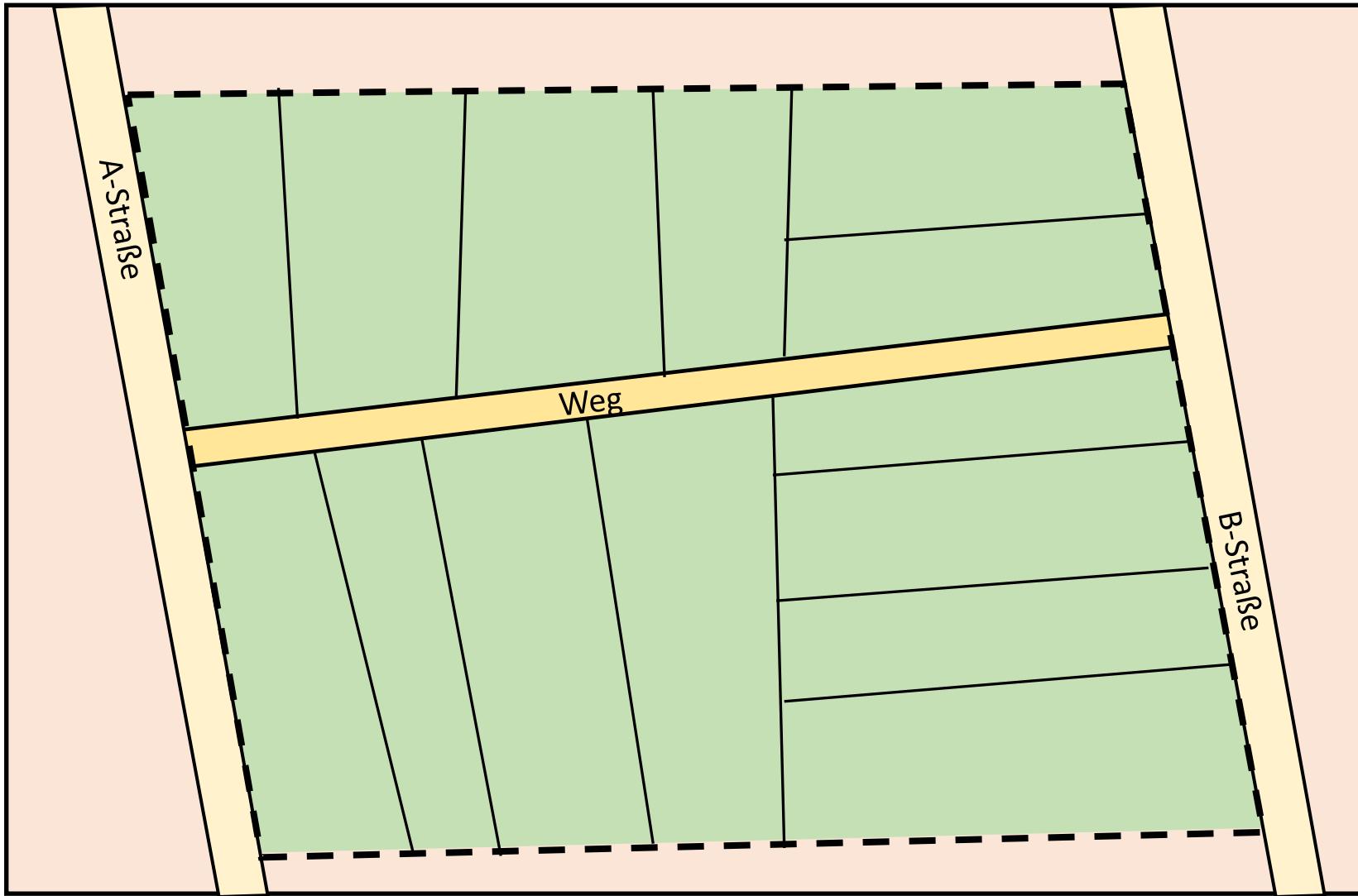
# Umsetzung: Aufgaben der GGB - morgen

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

## Fallbeispiel Baulandmodell

## Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen

### Ausgangssituation

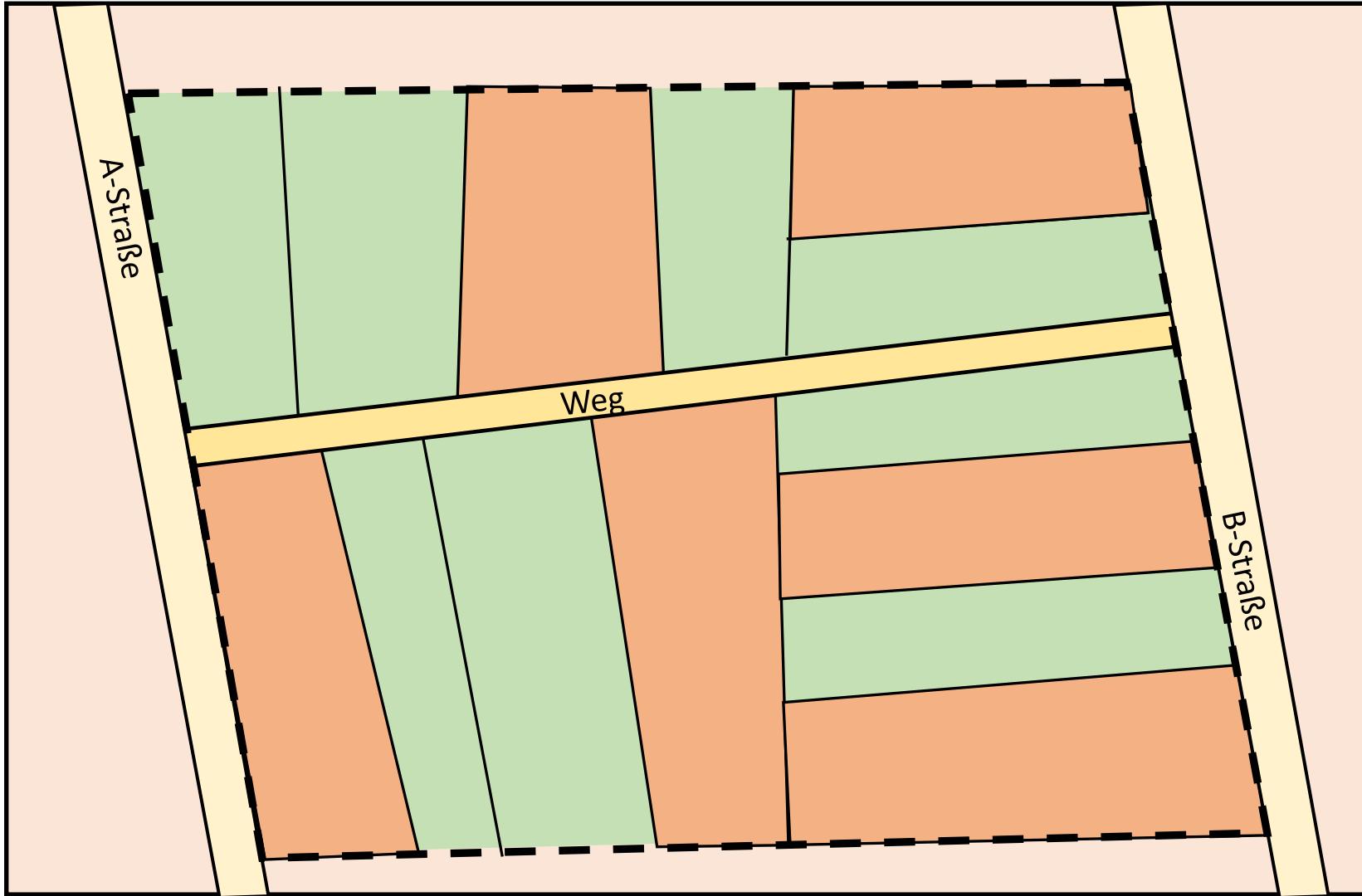


unmaßstäbliche Skizze

- — Plangebiet
- Grundstücksgrenzen
- Werdendes Bauland
- Alte Verkehrsfläche

## Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen

Flächenankauf durch die Stadt

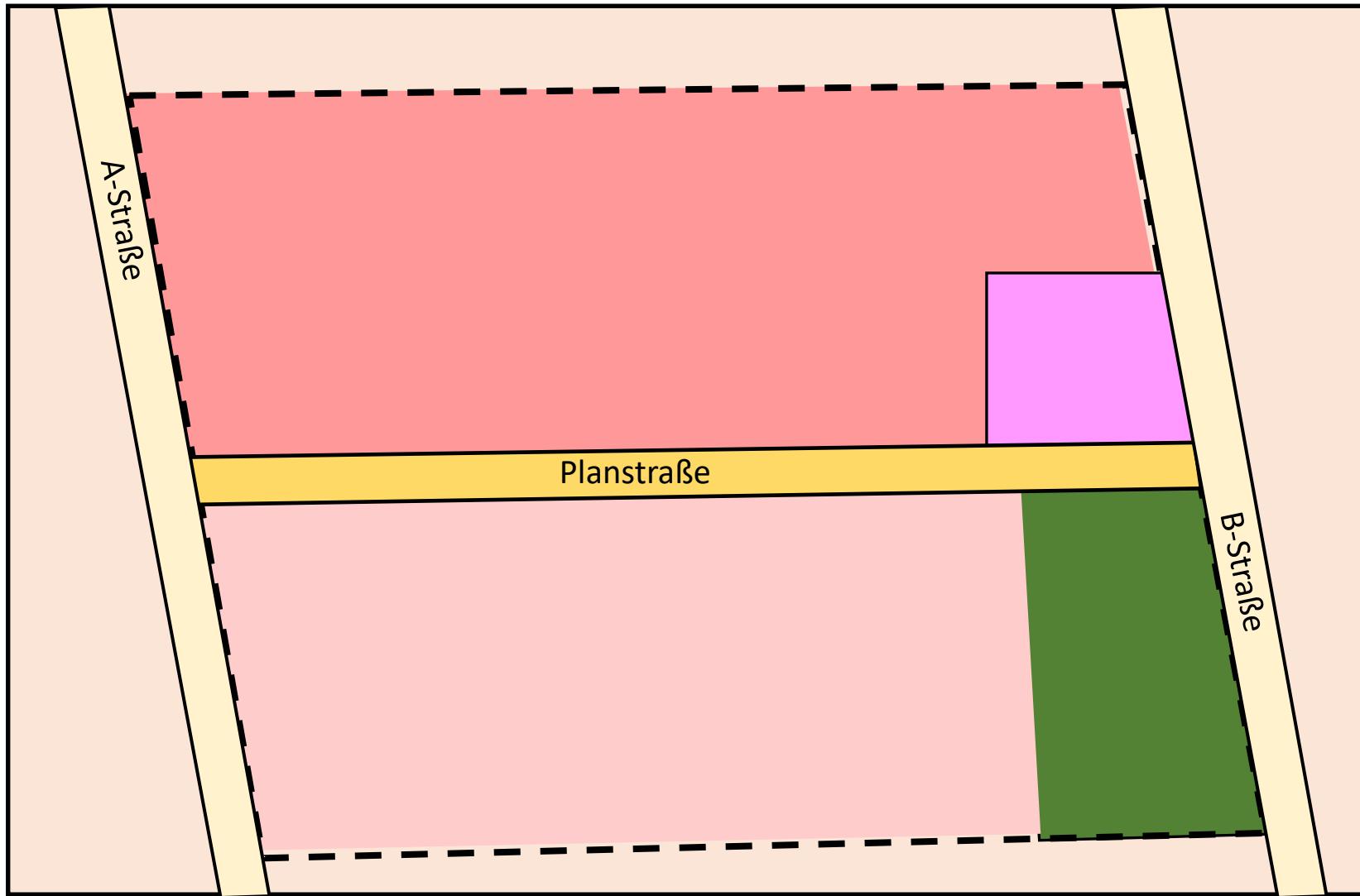


- — Plangebiet
- Grundstücksgrenze
- [grüner Balken] Werdendes Bauland
- [gelber Balken] Alte Verkehrsfläche
- [orangefarbener Balken] Flächenankauf durch die Stadt

unmaßstäbliche Skizze

## Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen

Situation nach Aufstellung eines Bebauungsplans und Grundstücksneuordnung



- — Plangebiet
- Bauland Private
- Bauland Stadt
- neue Verkehrsfläche
- Kita
- Grünfläche

unmaßstäbliche Skizze

Kennziffern	
Fläche (m <sup>2</sup> )	42.000
Dichte WE/ha	40
WE	168
MFH	112
EFH	56
Kita-Plätze	40
Schulplätze	34

Flächenbilanz und Brutto-Bodenwertsteigerung					
		Fläche	Bodenwert		Gesamtwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
	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 €
		Bruttbauland	42.000		12.940.000 €
		Brutto-Bodenwertsteigerung			8.940.000 €

Kalkulationsparameter		Städtebauliche Kalkulation			
		Kosten €/m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup> bzw. m	Gesamtkosten	
Bodenwert	12.940.000 €				
Entwicklungskosten	5.858.100 €				
Flächenabzug f	29,0%				
Liegenschaftszinssatz	3,5%				
Durchführungsdauer	6 Jahre				
wirtschaftlicher Erwerbspreis	100 €				
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 €	
	Gründfächen	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 Netto baulandes
- 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