

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

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.07.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Braunschweig hatte zum Braunschweiger „Baulandmodell Wohnen“ Fragen gestellt, die hiermit beantwortet werden.

1. Was versteht die Verwaltung unter einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung?

Siehe Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig 2020 bis 2030 (DS 19-11858 vom Oktober 2019).

2. Mit welchen Annahmen bzw. Prämissen wurden die Zahlen „6000 Wohneinheiten“ bis 2025 und „weitere 2000 Wohneinheiten“ bis 2030 prognostiziert?

Siehe Antwort zu Frage 1.

3. Für wie viele Wohneinheiten besteht derzeit Baurecht, die Umsetzung hat aber noch nicht begonnen?

a) An welchen Standorten sind diese Wohneinheiten geplant?

b) Wann ist mit Baubeginn sowie Fertigstellung zu rechnen?

c) Würde die Umsetzung dann bereits auf Grundlage des Baulandmodells Wohnen erfolgen, oder gibt es einen Bestandsschutz?

Zu a) Informationen zu den aktuell geplanten und in Realisierung befindlichen Baugebieten können der Karte „Siedlungsentwicklung Wohnbaugebiete“ entnommen werden, die mindestens einmal im Jahr aktualisiert wird. <https://www.braunschweig.de/suche.php?form=siteSearch-1-form&sp%3Asearch=siteSearch&sp%3Aq=Siedlungsentwicklung+Wohnbaugebiete>

Zu b) Wann die jeweiligen Investoren ihre Baurechte wahrnehmen, liegt derzeit in deren eigener Verantwortung und kann seitens der Stadt nicht vorhergesehen werden.

zu c) Im Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss findet sich die Regelung zum Stichtag (DS 21-15042): „Die Regelungen dieses Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses gelten ab dem Stichtag des Ratsbeschlusses (Anmerkung: 23.03.2021). Alle laufenden Verfahren, für die ein städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen bereits abgeschlos-

sen wurde, fallen nicht darunter.“

4. Für wie viele Wohneinheiten wird derzeit Baurecht geschaffen?
 - a) An welchen Standorten sind diese Wohneinheiten geplant?
 - b) Wie ist der derzeitige jeweilige Bearbeitungsstand?
 - c) Würde die Umsetzung dann bereits auf Grundlage des Baulandmodells Wohnen erfolgen, oder gibt es einen Bestandsschutz?

Siehe Antwort zu Frage 3.

5. Gibt es momentan von der Stadt bereits erworbene bzw. durch Kaufoptionen gesicherte Flächen, die noch für den Wohnungsbau vorgesehen sind?

Ja.

6. Falls die Antwort auf Frage 5 ja lautet, wo befinden sich diese Flächen? (ggf. nichtöffentlich zu beantworten)

Die Beantwortung erfolgt nichtöffentlich (siehe DS 22-19055-03).

Zum Teil A – Richtlinie

1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie

7. In der Grundzustimmung soll der Bauträger erklären, dass er der Übertragung von mindestens 50 Prozent des betroffenen Grundstückes auf die Stadt zustimmt sowie allen weiteren Bedingungen. Die Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstückes ist gemäß § 311 b Abs. 1 BGB formbedürftig, wenn sie wirksam erfolgen soll. Wer trägt die Kosten der notariellen Beurkundung?

Die Kosten sollen zwischen Planungsbegünstigten und Stadt aufgeteilt werden.

2. Struktur, Verfahrensschritte und Planungsbegünstigte

8. Nach welchen Kriterien oder allgemeinen Grundsätzen übernimmt die Stadt ggf. „durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke“ und wodurch werden diese gedeckt bzw. zu Lasten wessen werden sie finanziert?

Die Stadt kann bei der Vergabe ihrer Grundstücke durch Selbstverpflichtung weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen, sie ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Die Stadt kann zum Beispiel bei der Vergabe von Grundstücken einen Kinderrabatt gewähren, was die Grundstücksgesellschaft in der Vergangenheit regelmäßig getan hat. Die Deckung erfolgt dabei grundsätzlich aus den Veräußerungserlösen bzw. den zukünftigen Erbbauzinsen.

3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

9. Kann für das „standardisierte städtebauliche Kalkulationsmodell“ zur Ermittlung des Erwerbspreises ein konkretes Berechnungsbeispiel gegeben werden?

Im Baulandmodell ist ein abstraktes Berechnungsbeispiel aufgeführt, in dem alle Faktoren, die eine Rolle spielen, aufgeführt sind. In der beigefügten Anlage wird das noch einmal weiter veranschaulicht. Ein konkretes Anwendungsbeispiel gibt es naturgemäß noch nicht, da die Regeln noch nicht gelten. Im Rahmen der ersten Evaluierung wird die Verwaltung ggf. anonymisierte Beispiele den Gremien zur Kenntnis geben.

10. Wie erfolgt konkret die Festlegung des Ausgangswertes im Rahmen der projektbezogenen Grundzustimmung?

Für den Flächenerwerb durch die Stadt wird der wirtschaftliche tragfähige Erwerbspreis ermittelt. Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle erforderlichen Entwicklungskosten 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 (siehe Anlage).

4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

11. Wie wird die „Grundzustimmung“ juristisch geregelt?

Die Grundzustimmung erfolgt im Rahmen einer notariellen Beurkundung.

12. Welche Bemessungsgrundlage liegt den Forderungen zugrunde, die Wohnfläche „zu 30% als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau“ und „mindestens 10%“ für das „mittlere Preissegment“ zu erstellen?

Es gibt keine objektive Bemessungsgrundlage hierzu. Es handelt sich vielmehr um politisch ausgehandelte Werte. Braunschweig folgt hier vielen anderen Städten, die das ähnlich handhaben. Der Wert darf nicht zu hoch angesetzt werden, weil ansonsten kein Investitionsanreiz mehr für Investoren besteht und nicht zu niedrig, weil sonst zu wenig bezahlbarer Wohnraum entsteht.

13. Wie definiert die Verwaltung das so genannte mittlere Preissegment?

Siehe hierzu Seite 13 des Baulandmodells (Überschreitung der Einkommensgrenzen nach NWoFG um nicht mehr als 75 %).

14. Nach welchen Kriterien soll die fortlaufende Evaluierung erfolgen?

Eine erste Evaluation ist erst sinnvoll, wenn es mehrere praktische Anwendungsfälle in Bezug auf das Baulandmodell gibt. Eine Evaluierung zu den Langzeitfolgen z. B. zur strategischen Bodenbevorratung erscheint erst nach Ablauf von etwa 5 Jahren nach Einführung sinnvoll. Schon jetzt erkennbar ist, dass eine Evaluation nicht allein auf betriebswirtschaftliche Kenngrößen abheben sollte, sondern auch die sogenannte „Stadterendite“ im Blick haben muss (Beispiel eingespartes Wohngeld der Stadt oder weniger Ausgaben der Stadt in Bezug auf „Hilfe zum Lebensunterhalt“, weil es mehr bezahlbaren Wohnraum gibt).

15. In welchen Abständen soll die „fortlaufende Evaluierung“ erfolgen?

Siehe Antwort zu Frage 14.

16. Wie gedenkt die Stadt zu reagieren, wenn die Vorgabe „innerhalb einer festgelegten Frist zu bauen“ aus vom Planungsbegünstigten nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden kann?

Sofern die Frist aus Gründen, die der Planungsbegünstigte nicht zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann, ist eine angemessene Verlängerung der Frist vorzusehen. Hierfür müsste der Planungsbegünstigte darlegen, aus welchen Gründen die Frist nicht eingehalten werden kann und innerhalb welcher Frist er seiner Verpflichtung nachkommen kann.

Zum Teil B – Umsetzung

17. Was beinhaltet der „integrierte umfassende Handlungsauftrag“ für die Grundstücksgesellschaft (GGB) konkret?

Die GGB soll die Umsetzung der Zielvorgaben des Baulandmodells durch ihre erweiterte Tätigkeit intensivieren. Die Neu- und Bestandsentwicklung im Außen- und Innenbereich der Stadt soll erreichen, dass ausreichend Grundstücke zur Deckung des Wohnraumbedarfs auf dem Grundstückmarkt zur Verfügung stehen. Konkret soll die GGB die Realisierung neuer Baugebiete forcieren und untergenutzte Bestandsgrundstücke erwerben und entwickeln.

Stärkung der GGB und der Verwaltung

18. Wie viele Stellen sollen in der GGB (Geschäftsführung und zusätzliches Fachpersonal) geschaffen werden?

Neben der hauptamtlichen Geschäftsführung werden zunächst voraussichtlich zwei zusätzliche Stellen zu schaffen sein. Ob dies zukünftig ausreichen wird, hängt von der Aufgabenintensität ab und muss von der zukünftigen Geschäftsführung beurteilt werden.

19. Mit welchen jährlichen personellen Kosten ist zu rechnen?

Die Kosten können derzeit noch nicht verlässlich benannt werden, da bislang der vorgesehene Stellenumfang sowie die Vergütung für die hauptamtliche Geschäftsführung noch nicht feststehen. Die Stadt Braunschweig kalkuliert einen Büroarbeitsplatz inkl. IT mit ca. 100 bis 120 T € /a, je nach Vergütungsgruppe.

20. Mit welchen jährlichen sächlichen (Büroräume, etc.) Kosten ist zu rechnen?

Aktuell belaufen sich die jährlichen mitarbeiterbezogenen Sachkosten auf rd. 30.000 Euro. Hier ist zunächst etwa von einer Verdopplung auszugehen.

21. Welche zusätzlichen Kosten werden ggf. durch die „Einbindung von Entwicklungsgesellschaften (NLG, DSK)“ ausgelöst?

Die Kosten für die Einbindung von Entwicklungsgesellschaften können nicht pauschal angegeben werden, sondern müssten in jedem Einzelfall individuell ausgehandelt werden.

Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung

22. Aus welchen Abschätzungen bzw. Berechnungen ergibt sich der Gesamtmittelbedarf pro Jahr in Höhe von „ca. 11,75 – 14,5 Mio. Euro“?

Die Beantwortung erfolgt nichtöffentlich (siehe DS 22-19055-03).

23. Wie hoch soll der Kreditrahmen für die GGB werden und woran ist dieser geknüpft?

Die Höhe des Kreditrahmens ist von der Größe der Baugebiete und der zeitlichen Abfolge der einzelnen Baugebiete abhängig. Die GGB muss bei der Entwicklung von Baugebieten zunächst in Vorleistung gehen und den Grunderwerb und die Ersterschließung finanzieren, da Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung erst nach der Ersterschließung eingespielt werden. Wenn die GGB zukünftig mehrere Baugebiete gleichzeitig entwickeln sollte, ist ein entsprechender Kreditrahmen für die Finanzierung des Grunderwerbs und der Ersterschließung erforderlich, dessen Höhe abhängig ist von der Größe der Baugebiete und dem jeweiligen Erschließungsaufwand.

24. Gibt es einen Plan B für den Fall, dass „unter dem allgemeinen Vorbehalt“ der Haushaltslage bzw. einer Genehmigung durch die Kommunalaufsicht die Finanzierung des vorgesehenen Modells scheitert?

Sollte die übliche Finanzierung über Experimentierklausel oder Kreditaufnahme mit Bürgschaft der Stadt nicht möglich sein, müssten alternative Finanzierungsmodelle geprüft werden, beispielsweise eine Beleihung von Grundstücken der GGB zur Kreditbesicherung.

Zur Richtlinie (Anlage an die Beschlussvorlage)

5. Angemessenheitsprüfung

25. Inwieweit ist die „Angemessenheitsprüfung“ eine vom Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, an den die Verwaltung bei Eingriffen in die Rechte des Bürgers stets gebunden ist, abweichende Prüfung?

Die Angemessenheitsprüfung übersetzt den allgemein gültigen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgerichtig ins Fachrecht. Die Angemessenheitsprüfung ist somit nicht als Abweichung, sondern als Ausdruck bzw. Ausformulierung dieses Grundsatzes im öffentlichen Recht anzusehen.

8. Steuerung des Verfahrensablaufs

26. Inwieweit plant die Verwaltung zur Steuerung des Verfahrensablaufs und hierbei insbesondere zur rechtssicheren Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge eine personelle Verstärkung des Rechtsreferates bzw. die Beauftragung externer Fachjuristen?

Derzeit ist nicht die Notwendigkeit erkennbar, dass hierzu zusätzliches Personal benötigt wird. Die Verwaltung arbeitet schon seit vielen Jahren mit Städtebaulichen Verträgen. Vielmehr kann die Standardisierung und Klarheit des Modells zu mehr Rechtssicherheit beitragen.

Grundsätzliche Fragestellungen

27. Die Richtlinie soll sofort Anwendung finden. Wie sieht die Berechnungsgrundlage für die standardisierten Kosten aus, die der Bauträger übernehmen soll?

Siehe Antwort zu Frage 9.

28. An welcher Stelle der Vorlage bzw. der Richtlinie sind die Berechnungsgrundlagen hierfür zu finden? Hinweis: Die Städte Münster und Berlin, die ebenfalls ein Baulandmodell haben, haben die Berechnungsgrundlagen im Internet veröffentlicht.

Siehe Antwort zu Frage 9.

29. Führt die kostenlose Übertragung der Flächen für öffentliche Zwecke an die Stadt Braunschweig zu einer steuerlichen Auswirkung beim Investor?

Die unentgeltliche Übertragung öffentlicher Bedarfsflächen ist seit langem gelebte Praxis bei Baugebieten von Investoren. Steuerliche Auswirkungen hierbei sind der Verwaltung nicht bekannt.

30. Der Bauträger bzw. Investor soll öffentlich geförderte Wohnungen bauen. Die Belegungsbindung läuft nach 35 Jahren aus. Da das Bauland endlich ist, stellt sich die Frage, wie nach Ablauf dieser Belegungsbindung weiterhin sichergestellt ist, dass der Wohnraum bezahlbar bleibt und den Zielen des hier vorgestellten Wohnbaumodells entspricht? Hinweis: In Wien leben ca. 50 Prozent der Einwohner in städtischen Wohnun-

gen – und das seit ungefähr 100 Jahren, weil die Stadt Wien keinen Boden mehr veräußert hat.

Die grundsätzliche rechtliche Ausgestaltung der Sozialwohnraumförderung liegt nicht in der Hand der Kommune. Es handelt sich nicht um ein spezifisches Problem von Baulandmodellen. Weil Belegungsbindungen auslaufen, beabsichtigt die Verwaltung, mehr Bauland in Erbpacht und auch an Wohnungsgenossenschaften zu vergeben, damit die liegenschaftliche Handlungsfähigkeit der Stadt bzw. bezahlbarer Wohnraum so weitgehend wie möglich zukünftig erhalten bleiben.

31. Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bezieht sich der „Erwerbspreis“ auf den Bodenwert „vor der Entwicklung“. Wie ist hierbei mitberücksichtigt, dass bereits mit der ersten Kenntnis von Beteiligten von eventuellen Planungen die Bodenwerte steigen? Verwiesen wird auf die Bodenwertsteigerung der Grundstücke im Bereich der Bahnstadt in den letzten Jahren.

Die einschlägige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelt, nach welchen Maßgaben die Bodenwerte ermittelt werden.

32. Welcher Zeitpunkt ist genau mit dem Begriff „vor der Entwicklung“ gemeint?

Siehe Antwort zu Frage 31. Es wird gemäß der genannten ImmoWertV ein Wertermittlungstichtag bestimmt.

33. Die Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser soll „vorzugsweise“ über Erbbaurechte an Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger vergeben werden. Wie ist der Begriff „vorzugsweise“ auszufüllen?

Die Vergabe von Erbbaurechten soll vorrangig verfolgt werden. Wie bereits in der Vorlage ausgeführt worden ist, soll im Regelfall eine Konzeptvergabe zur Grundstücksvermarktung mit dem Ziel der Qualifizierung der Bebauung und der Nutzung durchgeführt werden. Durch das Instrument des Erbbaurechts und unter anderem über den Erbbaurechtsweg können diese Ziele steuernd verwirklicht und gesichert werden. Sollte in Einzelfällen eine Vergabe von Erbbaurechten nicht möglich oder gewünscht sein, zum Beispiel wegen Finanzierungsproblematiken bei der Realisierung im Erbbaurechtsweg, käme ggf. eine Veräußerung in Betracht.

34. Was ist geplant, wenn keine Erbbaurechtsverträge geschlossen werden?

Siehe Antwort zu Frage 33.

35. Welche Bedingungen sind für die Erbbaurechtsverträge in Bezug auf die erste Festsetzung des Erbbauzinses, die Anpassung des Erbbauzinses, die Dauer des Erbbaurechtsvertrages, die Regelungen für den Ablauf des Vertrages (Heimfall an die Stadt - Übertragung an den Erbbaurechtsberechtigten - Ersatz für den Heimfall) vorgesehen?

Der Erbbauzins wird marktüblich festgesetzt und mit einer Wertsicherungsklausel dinglich gesichert. Die Dauer des Erbbaurechtsvertrages richtet sich nach dem Verhandlungsergebnis mit dem Bauinteressenten, liegt bei Wohnobjekten oftmals jedoch bei 99 Jahren. Bei den Regelungen zum Ablauf des Erbbaurechtes müssen die gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes eingehalten werden und eine angemessene Entschädigung für die Baulichkeiten gezahlt werden.

36. Warum ist die Frist für die Bauverpflichtung an den Erlass des Bebauungsplanes / die Herstellung der Baustraße geknüpft und überträgt das Risiko für die Erteilung der Baugenehmigung an den Bauträger? Dieser kann die Zeitdauer der Bearbeitung nicht beeinflussen.

Vor Beschluss des Rates über einen B-Plan ist eine Fristsetzung nicht sinnvoll, weil B-Pläne grundsätzlich ergebnisoffen gestaltet sind. In der Praxis zeigt sich, dass der jeweilige Antragsteller eines Bauantrages ganz wesentlich die Bearbeitungszeit in der eigenen Hand hat, indem er selbst zügig und vollständig die notwendigen Bauantragsunterlagen beibringt. Nach Vorliegen vollständiger Bauunterlagen ist es Ziel der Verwaltung, innerhalb von drei Monaten den Antrag zu bescheiden.

37. Heißt „Bauverpflichtung“ nach 2-3 Jahren Frist nach Erlass des Bebauungsplanes/Baustraße im Sinne der Richtlinie die Fertigstellung des Gebäudes?

Die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme des fertigen Gebäudes markiert den zeitlichen Endpunkt der Bauverpflichtung.

38. Falls die Antwort auf Frage 37 nein lautet, was bedeutet die Bauverpflichtung dann? Die Bauzeiten für MFHs liegen zurzeit bei 18-24 Monaten, Lieferverzögerungen nicht eingerechnet.

Bei der Bauverpflichtung wird auf die individuellen Verhältnisse abgestellt, insbesondere auch auf die Größe des Bauvorhabens. Ansonsten wird verwiesen auf die Antwort zu Frage 16.

39. Was ist unter „Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ zu verstehen? Handelt es sich hierbei um natürliche Personen, die nur als Verbraucher handeln?

Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind beispielsweise Grundstücke für Einfamilienhäuser oder Grundstücke für Doppelhaushälften, die von einem oder mehreren Käufern erworben und bebaut werden. Der Verkauf erfolgt hierbei an die natürlichen Personen, die das Grundstück selbst bebauen und bewohnen wollen.

40. Wie sind Miteigentümergeinschaften bestehend aus Eheleuten zu beurteilen?

Grundsätzlich ist der Verkauf auch an mehrere Personen, wie zum Beispiel an Eheleute, möglich. Die Nutzungsbindung, mindestens eine Wohnungseinheit als Haupt- und Dauerwohnsitz selbst zu nutzen, betrifft in diesem Fall alle Miteigentümer.

41. Fällt die Einräumung eines Nießbrauches unter den Begriff der „Einräumung einer eigentümerähnlichen Stellung“ gemäß Ziff. 2 (b) der Richtlinie („Nutzungsbindung“)?

Ja.

42. Von welchem Wohnflächenbedarf geht die Verwaltung pro Kopf in den nächsten Jahren bis 2035 aus?

Maßgebend für die Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs ist die Zahl der zu versorgenden Haushalte, ihre strukturelle Zusammensetzung und ihre ökonomische Situation (siehe DS 19-11858). Die Wohnfläche pro Kopf ist keine für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs relevante Größe. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen weist 2021 für Braunschweig einen Durchschnittswert von „unter 48 qm pro Person“ aus (Basis: Auswertung des Mikrozensus 2018). Das Statistische Bundesamt weist für das Jahr 2021 einen bundesweiten Durchschnittswert von 44,5 qm Wohnfläche je Einwohner aus (Fortbeschreibung basierend auf dem Zensus 2011). Solange mangels ausreichenden preisgünstigen Wohnungsangebotes in Braunschweig Bevölkerung – von massiven Preissteigerungen bei Baugrundstücken und Wohnungsmieten getrieben – in dem Umfang ins Umland abwandert, wie in den letzten Jahren, ist ein Wohnungsdefizit offenkundig.

43. Von welcher Bevölkerungsentwicklung geht die Verwaltung in den nächsten Jahren bis 2035 aus?

Gegen Ende dieses Jahrzehnts dürfte die Bevölkerungszahl Braunschweigs nach der unteren Variante bei rund 256.000 Einwohnern und nach der oberen Variante bei rund 265.000 Einwohnern liegen (jeweils +/- 1-2 %), vorausgesetzt die äußeren und die lokalen Rahmenbedingungen, die Grundlage der Prognosen sind, ändern sich nicht durch unvorhersehbare Sonderereignisse wesentlich (siehe DS 19-11858 und www.braunschweig.de/stadtforschung).

44. Von welchen durchschnittlichen Eigenkapital-Renditen beziehungsweise Unternehmensrenditen geht die Verwaltung bei Bau-Investoren für Braunschweig aus (Investitionsanreiz)?

Eine städtische Berechnung potenzieller Eigenkapitalrenditen von Investoren wäre hochgradig spekulativ. Wichtig ist, dass durch das garantierte verbleibende Drittel der Planungsbegünstigten an der Bodenwertsteigerung attraktive Bedingungen für ein privatwirtschaftliches Engagement bei der Baulandentwicklung garantiert werden.

45. Welche durchschnittliche Eigenkapitalrendite beziehungsweise Gesamtmenge werden für Bau-Investoren nach Umsetzung des Modells nach Meinung der Verwaltung erzielt (Investitionsanreiz)?

Siehe Antwort zu Frage 44.

46. Welchen Zusammenhang sieht die Verwaltung zwischen der Rendite von Investoren und dem Interesse an Bautätigkeiten?

Siehe Antwort zu Frage 44.

47. Welche Auswirkungen sieht die Verwaltung bezüglich der geänderten Zinslandschaft und der Bautätigkeiten im Allgemeinen?

Unabhängig vom angewandten Baulandmodell lassen ansteigende Hypothekenzinsen prinzipiell mehr Zurückhaltung bei der Baulandentwicklung erwarten.

48. Wie sehen die städtebauliche Kalkulation und das konkrete Rechenmodell zur Ermittlung des Bodenwertzuwachses aus?

Siehe Antwort zu Frage 9.

49. Inwiefern ist der 1/3 zu 2/3 Ansatz anhand realer Herstellkosten der Infrastruktur gerechnet und damit hergeleitet worden?

Dieser Ansatz ist nicht berechnet worden. Es stellt einen politisch/normativen Wert dar, der sich bei der Baulandentwicklung seit vielen Jahren in der Praxis bewährt hat.

50. Wann wird das Kalkulationsmodell zur Ermittlung des Erwerbspreises vorgestellt und warum wird die Transparenz darüber zum Zeitpunkt des Gremienlaufes als nicht notwendig angesehen?

Siehe Antwort zu Frage 9.

51. Inwiefern wurden welche preislichen Effekte auf dem Wohnungsmarkt oder Veränderungen im Investitionsverhalten durch kommunale Baulandmodelle anderer Kommunen, die als Vorbild dienen, festgestellt?

Es bestehen bei den genannten Faktoren „preisliche Effekt auf dem Wohnungsmarkt“ und „Veränderung im Investitionsverhalten durch kommunale Baulandmodelle“ um solche Phänomene, die nicht eindimensional mit Baulandmodellen in Korrelation gesetzt

werden können, zumal kein Baulandmodell dem anderen gleicht und in jeder Stadt unterschiedlich wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Planungskulturen vorliegen.

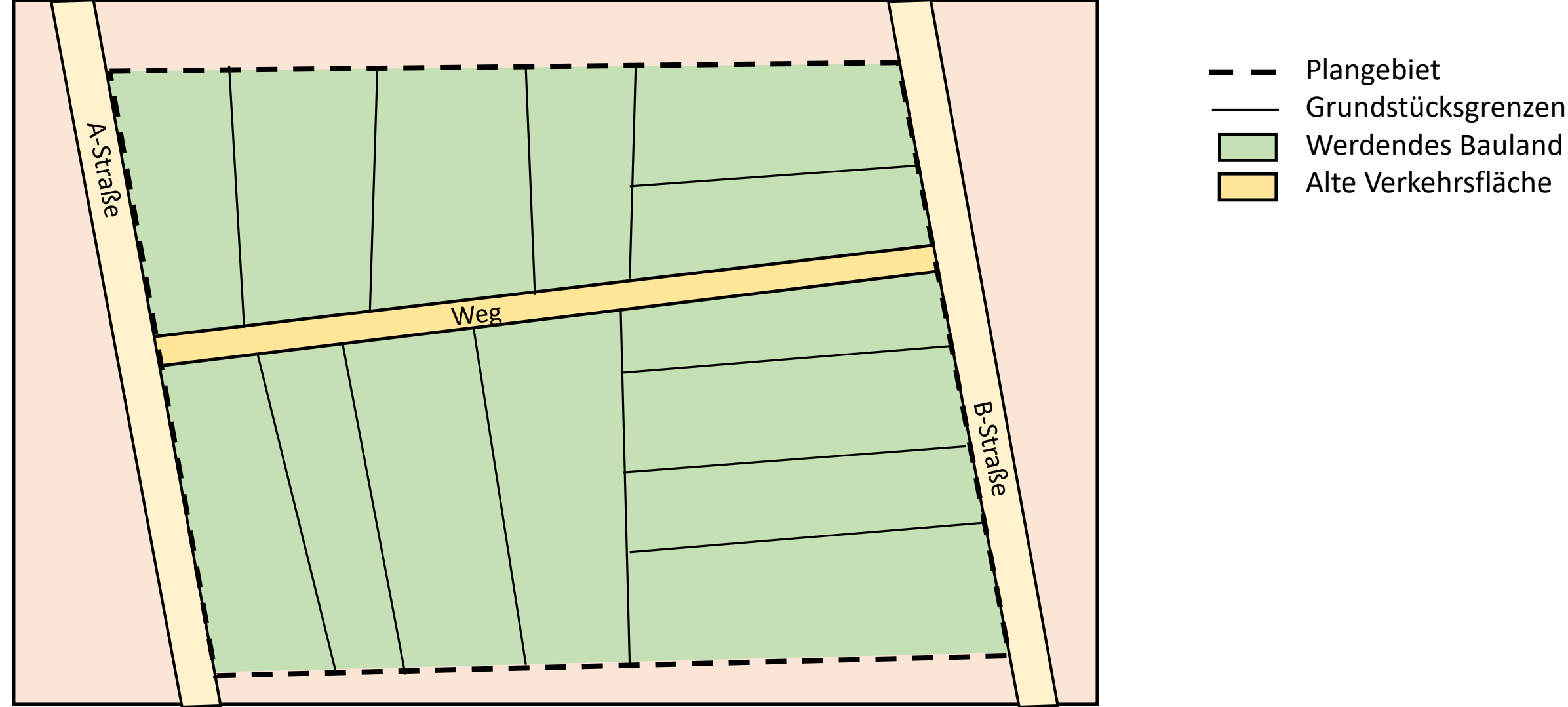
Leuer

Anlage/n:

- Fallbeispiel Baulandmodell

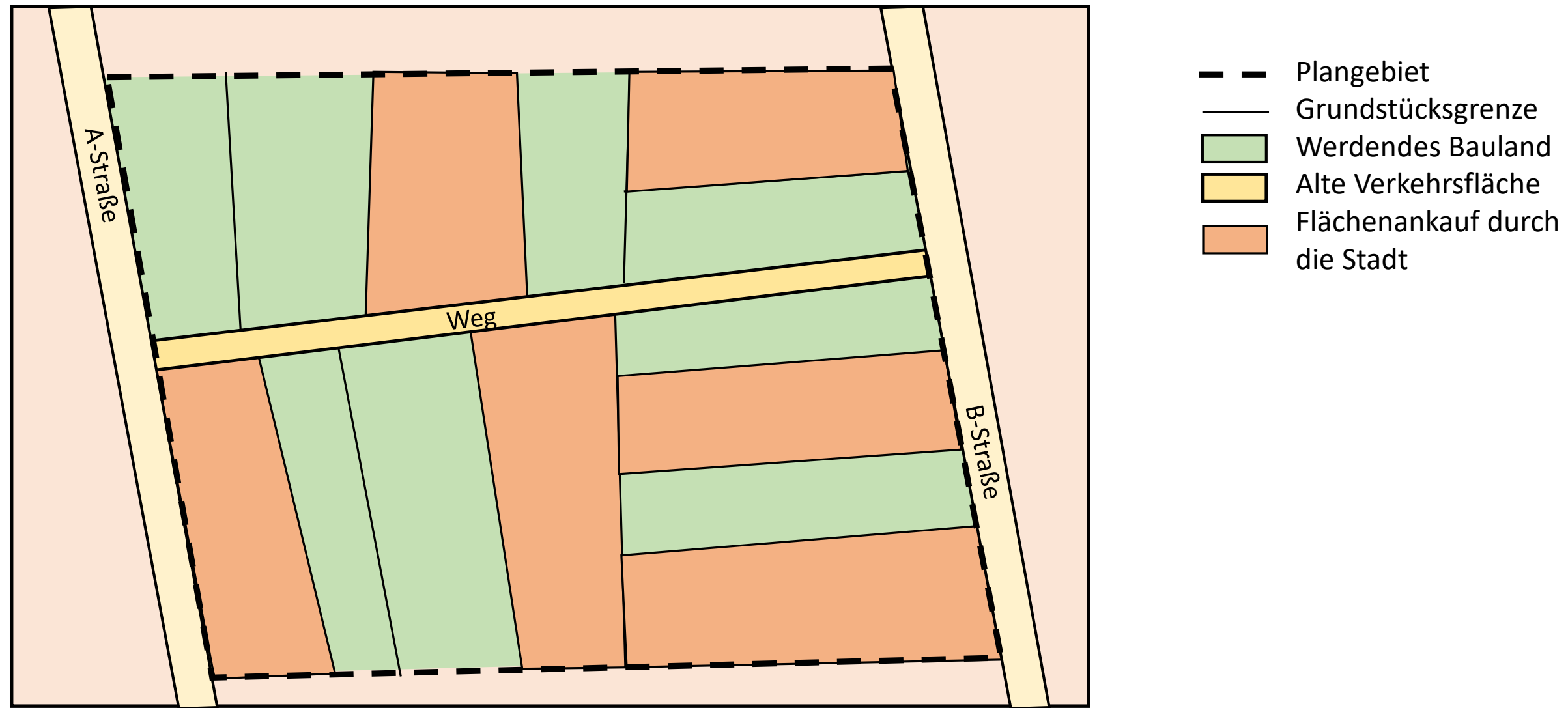
Fallbeispiel Baulandmodell

Fallbeispiel Baulandmodell Wohnen
Ausgangssituation



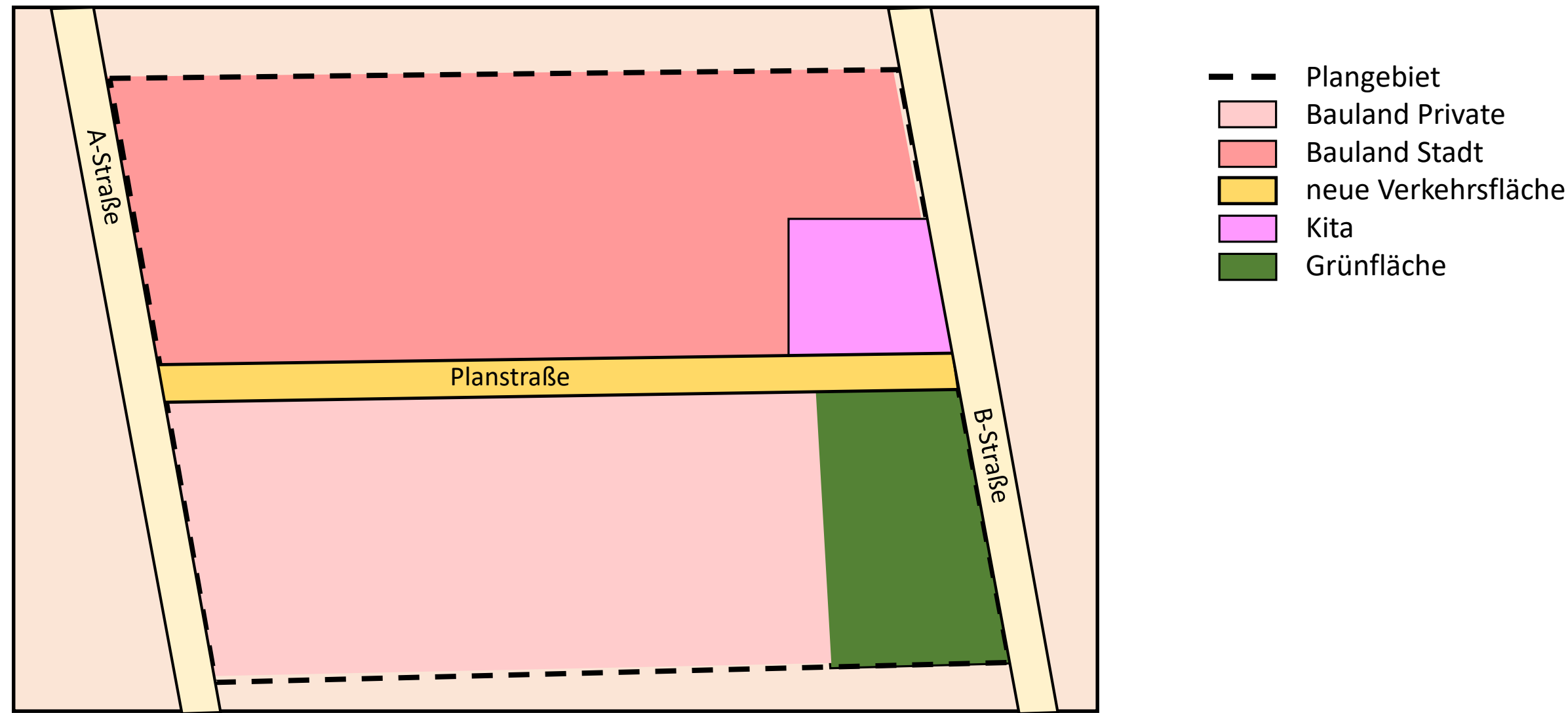
unmaßstäbliche Skizze

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 €

Erläuterungen:

- Ausgleich erfolgt ausschließlich außerhalb des Plangebiets
- Der Schmutzwasserkanal wird ausschließlich beitragsfinanziert

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:

- Sozialer 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 Planungsbe-
günstigte 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

10. Wie erfolgt konkret die Festlegung des Ausgangswertes im Rahmen der projektbezogenen Grundzustimmung?

Für den Flächenerwerb durch die Stadt wird der wirtschaftliche tragfähige Erwerbspreis ermittelt. Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle erforderlichen Entwicklungskosten 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.

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)	