

# Baulandmanagement Wiesloch 11/2019

In seiner Sitzung am 16.05.2018 hat der Gemeinderat das Baulandmanagement für Wiesloch beschlossen. Mit Beschluss vom 13.11.2019 hat der Gemeinderat die 1. Änderung vorgenommen.

Ziel des Baulandmanagements ist es, eine gerechtere Verteilung der Lasten der Wohnbaulandbereitstellung zu erreichen. Diese wird durch eine angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Investoren an den ursächlichen (Folge-) Kosten der Wohnbaulandentwicklung im Innen- und im Außenbereich), unter Teilverzicht auf den planungsbedingten Bodenwertzuwachs, geschaffen.

Mit dem Baulandmanagement wird insbesondere eine nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung von neuem bedarfsgerechtem Wohnraum auch für sozial schwächere Bevölkerungsschichten sowie die Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Darüber hinaus dienen Vorgaben zu einer einheitlichen Vorgehensweise der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität.

## I. Grundsätze

1. Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrer städtebaulichen Planung ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, dazu zählen:
  - a) Planungs- und Gutachterkosten sowie Kosten für weitere Leistungen Dritter,
  - b) Kosten für Erschließungsanlagen, Grünanlagen (einschließlich Spielplätze) und Ausgleichsmaßnahmen,
  - c) Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur,
  - d) Kosten für Schaffung von sozialgebundenen Wohnraum oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.
2. Darüber hinaus können zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung weitere Anforderungen an den Investor/Eigentümer gestellt werden, zu denen insbesondere zu zählen sind:
  - a) Erarbeitung von Planungsalternativen, ggf. durch Mehrfachbeauftragung oder städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität,
  - b) Bauverpflichtungen, um Baulücken zu vermeiden.
3. Die Gebote der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind hierbei zu beachten. Des Weiteren ist nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu verfahren.
4. Mindestens die Hälfte des planungsbedingten Bodenwertzuwachses verbleibt beim Investor (Kappungsgrenze). Welche Leistungen bei Überschreitung der Kappungsgrenze ggf. gestrichen werden, ist im Einzelfall durch die gemeinderätlichen Gremien zu entscheiden.

## II. Instrumente

Zur Regelung der Kostenbeteiligung werden in erster Linie städtebauliche Verträge genutzt. Darüber hinaus können auch andere bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches und privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des Baulandmanagements ausgeschöpft werden.

### III. Verfahren

Bei Planungsabsichten eines Investors bzw. Eigentümers für ein bestimmtes Gebiet wird spätestens vor Beginn eines Verfahrens (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) eine Grundzustimmung eingeholt, in welcher der Planungsbegünstigte sein Einverständnis zur Anwendung des Baulandmanagements erklärt. Zu diesem Zeitpunkt wird der Anfangswert des Grundstücks in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss festgelegt.

Sobald die Planungen hinreichend konkretisiert sind, spätestens jedoch vor dem Auslegungsbeschluss, werden in einer rechtlich bindenden Kostenübernahmevereinbarung die von dem Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen vereinbart. Die Form dieser Vereinbarung hängt von der Art des angestrebten Verfahrens ab.

Soweit erforderlich, sind anschließend Ausführungsverträge (z.B. Erschließungsvertrag, Herstellungsvertrag für Kindergarten o.ä.) zu vereinbaren.

Bei wesentlichen Abweichungen von Art und Umfang der Verpflichtungen des Baulandmanagements entscheidet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen - insbesondere zu der Frage, ob andere Instrumente eingesetzt werden sollen.

### IV. Handlungsstrategie

#### 1. Allgemeine Vorgaben

- Die Stadt schließt städtebauliche Verträge über die Übernahme von Planungskosten, Infrastrukturfolgekosten - insbesondere auch die Kosten zur Errichtung in Folge der Planrealisierung notwendig werdender sozialer Infrastruktureinrichtungen - sowie Kosten für die Erstellung von sozialgebundenen Wohnraum.
- Ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Einzelfall nicht durchsetzbar oder nicht zielführend, werden gleichwertige Alternativen angestrebt.
- Sind Eigentümer nicht mitwirkungsbereit, werden - wenn möglich - die Grundstücke dieser Eigentümer nicht in die Konzeption einbezogen und somit auf der Wertstufe vor städtebaulicher Planung belassen.
- Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, wird das städtebauliche Projekt ggf. nicht weiterverfolgt.
- Projekte mit hoher Mitwirkungsbereitschaft werden prioritär entwickelt und umgesetzt.

#### 2. Folgekosten - Soziale Infrastruktur

- Die Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktureinrichtungen erfolgt ausschließlich für Wohnbauflächen, da Gewerbeflächen keinen oder nur sehr geringen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen. In gemischt genutzten Gebieten (MI und MU) erfolgt keine Kostenbeteiligung, da hier bereits die Bereitstellung und Integration von Flächen für gewerbliche Nutzungen als Last betrachtet wird und die Wertsteigerung i.d.R. geringer ausfällt.
- Für die Beteiligung an den Folgekosten sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten- und Krippenplätze, Grundschulen und Sporthallen bestehen für den Investor/Eigentümer folgende Wahlmöglichkeiten:

Möglichkeit 1: Die Erstellung der erforderlichen Einrichtungen erfolgt durch den Planungsbegünstigten auf eigene Rechnung. Anschließend werden die Infrastruktureinrichtungen einschließlich Grundstück der Stadt kostenfrei übertragen.

Möglichkeit 2 a: Die entstehenden Kosten für die Erstellung der erforderlichen Einrichtungen werden für das betreffende Gebiet ermittelt und auf den Planungsbegünstigten umgelegt. Die Einrichtungen werden unter Verwendung des geleisteten Finan-

zierungsbeitrags durch die Stadt oder beauftragte Dritte erstellt. Sofern der geleistete Finanzierungsbeitrag die nach Realisierung der ursächlichen sozialen Infrastruktur ermittelten tatsächlichen Kosten übersteigt, wird der überschießende Betrag dem Planungsbegünstigten von der Stadt erstattet.

Möglichkeit 2 b: Auf eine Endabrechnung kann verzichtet werden, wenn der Betrag vorab als um 20% reduzierter Finanzierungsbeitrag geleistet wird.

### 3. Sozialer Wohnungsbau

5. Wird Planungsrecht für Wohnbauflächen geschaffen, ist grundsätzlich ein Anteil von 10% für den geförderten Wohnungsbau - sozial geförderte Mietwohnungen oder preiswertes Wohneigentum - bereit zu stellen. Ausgenommen hiervon ist die Schaffung von Planungsrecht für Gewerbegebiete. In gemischt genutzten Gebieten wird das Baulandmanagement entsprechend dem Anteil an Wohnbaufläche angewandt. In begründeten Einzelfällen können, unter Berücksichtigung der Gebote von Kausalität und Angemessenheit, hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

#### a) Geförderte soziale Mietwohnungen

- Bei der Erstellung von Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau sind 10% der Geschossfläche als sozial geförderte Mietwohnungen mit einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu erstellen. Die Erstellung des geförderten Wohnraums hat ab der 10. Wohnung (900 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zu erfolgen. Die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Landeswohnraumförderung sind einzuhalten - auch wenn die Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.
- Die Differenz zwischen der zu erwartenden Miete und der zulässigen Miethöhe der Sozialmietwohnungen hat der Planungsbegünstigte zu tragen und wird ihm unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet.
- Bei der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum bestehen für den Eigentümer/Investor folgende Wahlmöglichkeiten, wobei grundsätzlich Möglichkeit 1 vorzuziehen ist, um eine größtmögliche Durchmischung zu erreichen:

Möglichkeit 1: Die Erstellung von sozialgebundenen Wohnraum erfolgt grundsätzlich innerhalb des Plangebiets und durch die Planungsbegünstigten.

Möglichkeit 2 a: Alternativ kann in begründeten Einzelfällen ein Finanzierungsbeitrag in Höhe des Subventionswertes (Mieteinnahmeverlust bei Bereitstellung einer Sozialwohnung) geleistet werden. Es ist sicherzustellen, dass der geförderte Wohnraum unter Verwendung des geleisteten Finanzierungsbeitrags durch die Städtische Wohnungsbau oder andere Dritte erstellt wird.

Möglichkeit 2 b: Auch die Bereitstellung eines Grundstücks, zu einem um die Höhe des Subventionswertes reduzierten Preis, für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau durch Dritte ist in begründeten Einzelfällen möglich, sofern die Errichtung des geförderten Wohnraums gesichert ist und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt.

#### b) Preiswertes Wohneigentum

- Bei Vorhaben im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaus- bzw. Reihenhausbaus ist entsprechend ein Anteil von 10% im Bereich des preiswerten Wohneigentums zu erstellen. Die geltenden Förderbedingungen zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums der Landeswohnraumförderung sind einzuhalten.

- Der Käufer muss berechtigt im Sinne der geltenden Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung sein und die erworbene Wohnung für 10 Jahre selbst bewohnen bzw. an ebenfalls berechnigte Personen weiterverkaufen.
- Das zum Wohnraum gehörige Grundstück ist mit einem Abschlag von 30% vom Verkehrswert an berechnigte Personen zu vergeben.
- Die Differenz zum Verkehrswert hat der Planungsbegünstigte zu tragen und wird ihm als Last angerechnet.

c) Alternativ: Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf

- Alternativ zur Bereitstellung von Sozialmietwohnungen und preiswerten Wohneigentum entsprechend der oben ausgeführten Vorgaben, kann in begründeten Einzelfällen eine vergünstigte Bereitstellung von Wohnraum oder Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen erfolgen (z.B. die Abgabe eines Grundstücksteils an einen gemeinnützigen Verein), sofern die Errichtung des Wohnraums gesichert ist und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt. Die Kostenbeteiligung muss mit der des sozialen Wohnungsbaus vergleichbar sein.

4. Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

- Ab einer Flächengröße von 0,3 ha (Bruttobaufläche) oder an Standorten mit besonderer städtebaulicher Relevanz sind mehrere Planungsalternativen zu erstellen, die als Grundlage für erste Planungsentscheidungen in den gemeinderätlichen Gremien dienen.
- Ab einer Flächengröße von 1 ha wird zur Erstellung verschiedener Planungsalternativen eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
- Über die bei der Erarbeitung von Planungsalternativen zu berücksichtigen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen erstellt die Verwaltung einen Vorschlag. Den Vorschlag berät der Ausschuss für Technik und Umwelt (ggf. nach Vorberatung in den Ortschaftsräten) und beschließt in öffentlicher Sitzung der Gemeinderat.
- Die Erstellung der Planungsalternativen bzw. die Beauftragung der entsprechenden externen Leistungen erfolgt nach Maßgabe und Zustimmung der Stadt durch den Vorhabenträger. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Vorgehen abgewichen werden. Die entstehenden Planungskosten sind von dem Planungsbegünstigten zu tragen und werden diesem als Last angerechnet.
- Um dem Entstehen von Baulücken vorzubeugen, ist eine festsetzungsergänzende vertragliche Übernahme einer Bauverpflichtung bei Grundstücksverkäufen durch die Stadt Wiesloch im Kaufvertrag und bei der Überplanung von Grundstücken, die nicht im Besitz der Stadt Wiesloch sind, in städtebaulichen Verträgen mit dem Eigentümer/Investor zu regeln. Die Grundstücke sind innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Die Bezugsfertigkeit muss, innerhalb von 4 Jahren nach Fertigstellung der durch die Stadt zu erstellenden Erschließung des Grundstücks bzw. nach Satzungsbeschluss, falls keine weiteren Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt durchzuführen sind, hergestellt sein.

5. Sonstiges

- Die Kosten für eine erforderliche Bodensanierung bei Belastungen, die deutlich über der in Wiesloch üblichen Belastung von Z 2 liegen, können dem Planungsbegünstigten in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise als Last angerechnet werden.