

Richtlinie zum
Kooperativen Baulandmodell der
Landeshauptstadt Dresden

Kooperatives Baulandmodell Dresden

ENTWURF

Stadtplanungsamt
Stand: 19. Dezember 2018

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Präambel | 3 |
| 2 | Anwendungsbereich..... | 4 |
| 3 | Verfahrensweg | 5 |
| 4 | Verpflichtungen..... | 6 |
| 4.1 | Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten | 6 |
| 4.2 | Flächenabtretungen | 6 |
| 4.3 | Erschließungsanlagen..... | 7 |
| 4.4 | Öffentliche Grün- und Spielflächen..... | 7 |
| 4.5 | Ausgleichsmaßnahmen und Monitoring | 7 |
| 4.6 | Baufreimachung - Altlasten und Bodenverunreinigungen, Archäologie, Abbruch..... | 8 |
| 4.7 | Sozialer Wohnungsbau..... | 8 |
| 4.7.1 | Regelfall: Errichtung geförderter Wohnungen..... | 8 |
| 4.7.2 | Ausnahmeregelung | 9 |
| 4.8 | Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur | 9 |
| 4.8.1 | Kindertageseinrichtungen | 10 |
| 4.8.2 | Grundschulen | 10 |
| 4.9 | Weitere städtebauliche Verpflichtungen | 10 |
| 4.9.1 | Kultur- und Kreativwirtschaft, Gemeinschaftsräume, Gewerbe in Mischnutzung | 11 |
| 4.9.2 | Beispiele weiterer städtebaulicher Verpflichtungen: | 11 |
| 4.10 | Keine Kostenerhebung | 11 |
| 5 | Prüfung der Angemessenheit der vereinbarten Verpflichtungen..... | 11 |
| 5.1 | Bestimmung der planbezogenen Angemessenheitsgrenze | 11 |
| 5.2 | Berücksichtigung der Verpflichtungen in der Angemessenheitsprüfung | 13 |
| 5.3 | Verwendung eines Berechnungstools zur Angemessenheitsprüfung..... | 13 |
| 5.4 | Abweichende Angemessenheitsprüfung..... | 13 |
| 6 | Bau-, Durchführungsverpflichtung..... | 13 |
| 7 | Sicherung der Verpflichtungen..... | 14 |

1 Präambel

Die Landeshauptstadt Dresden bedient sich seit den 1990er-Jahren städtebaulicher Verträge einschließlich Durchführungsverträge zur Schaffung von Baurecht in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Sie dienen dazu, den durch die Planung Begünstigten an den Folgekosten und -lasten zu beteiligen. Die Erfahrungen zeigen, dass es mit diesem Instrument grundsätzlich gelungen ist, neues Baurecht zu schaffen, deren Vorhabenrealisierung zu beschleunigen und den kommunalen Haushalt zu entlasten.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose in der Landeshauptstadt Dresden weist 2030 eine Einwohnerzahl von 588.000 Einwohnern aus. Infolge des erwarteten Wachstums der Einwohner- und Haushaltszahlen besteht bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Dresden von insgesamt 30 050 Wohnungen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das Planungsgeschehen wird der Bevölkerungsentwicklung folgend auch in den nächsten Jahren eine hohe Aktivität in der Bereitstellung von baureifem Wohnbauland abbilden. Die daraus resultierenden infrastrukturellen Leistungen und Wohnfolgeeinrichtungen sind in der Bauleitplanung mit zu regeln.

Aufgrund der in den letzten Jahren festgestellten Mietdynamik lässt sich insbesondere für Wohnungen im preiswerten Segment eine zunehmende Anspannung erkennen. Aus der Notwendigkeit im Neubau Vorsorge für die Sicherung von mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen setzt sich das Kooperative Baulandmodell das Ziel, die Folgewirkungen der dynamischen Entwicklung mit einer Erhöhung des Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung zu lenken.

Die Richtlinie stellt die Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden in einen Rahmen und sorgt für Transparenz und Gleichbehandlung. Gleichzeitig wird eine zeitnahe Kalkulierbarkeit für die Vertragspartner der Landeshauptstadt Dresden geschaffen. Damit stellt die Richtlinie einen gerechten Interessenausgleich zwischen den Gemeinwohlinteressen einerseits und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragspartner andererseits dar.

Das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ ist Ausdruck der Partnerschaft zwischen der Landeshauptstadt Dresden und den an einer Bauleitplanung interessierten Eigentümern und Bauherren (die Vertragspartner). Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wird sich im Folgenden einheitlich auf die „Vertragspartner“ bezogen. Die Vertragspartner der Landeshauptstadt Dresden können je nach Vorhaben eine Vertragspartnerin, ein Vertragspartner bzw. diese auch in der Mehrzahl sein.

Die vorliegende Richtlinie enthält transparente und für alle Anwendungsfälle gültige Regelungen zur Kostenbeteiligung der Vertragspartner von Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht insbesondere für den Wohnungsbau ist.

2 Anwendungsbereich

Das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ ist anzuwenden, soweit neues Planrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist. Die Größenordnung der geplanten Fläche für Wohnzwecke bleibt dabei unerheblich. Im Einzelnen betrifft dies:

- Bebauungsplanverfahren nach § 8 sowie §§ 13, 13 a und b Baugesetzbuch (BauGB) und
- vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB.

Weiterhin können Verfahren der Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB angewendet werden. Das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB ist gerade bei einer größeren Anzahl von Vertragspartnern geeignet, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Fall zur Durchführung einer vereinbarten Umlegung, soweit die rechtlichen Voraussetzungen für ein Umlegungsverfahren vorliegen.

Das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ ist nicht anzuwenden, soweit das Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes genehmigungsfähig wäre. Nicht angewendet wird das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ ferner für Planungsbegünstigte mit weniger als vier Wohneinheiten auf ihrem Grundstück im Plangebiet (Bagatellgrenze).

Keine Anwendung findet das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht wegen der dortigen Sonderregelungen:

- Sanierungsverfahren (§ 136 ff. BauGB)
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 ff. BauGB)
- Stadtumbau (§ 171a ff. BauGB)

Die Vertragspartner im Sinne dieser Richtlinie sind die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer in einem Plangebiet oder Satzungsgebiet, deren Rechtsetzung die Voraussetzung für Planungsrecht von Bauflächen schafft. Der Planungsbegünstigte wird Vertragspartner im Städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Dresden. Voraussetzung für die Vertragsträgerschaft ist die Eignung, auf einem oder mehreren Grundstücken die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen Zeitraum vornehmen zu können. Die Vertragspartner müssen die Verfügbarkeit über die Grundstücke vorweisen. Vertragspartner eines Bebauungsplanes können auch mehrere Eigentümer, Vorhabenträger und Entwickler sein. Zum Vertragspartner werden sie, soweit die Eignung nachgewiesen ist und eine der städtebaulichen Lösung folgende Grundstücksordnung erfolgt ist. Soweit erforderlich verpflichten sich die Vertragspartner vor Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einer vereinbarten Umlegung, unterwerfen sich einem förmlichen Umlegungsverfahren oder verschmelzen in eine Gesellschaftsform.

Die Vertragspartner erklären sich vor dem Aufstellungsbeschluss zur vollständigen Anwendung dieser Richtlinie bereit und verpflichten sich zur zügigen Umsetzung der Planung im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells Dresden. Er ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit, entsprechende Lasten/Kosten unter dem Grundsatz der Angemessenheit zu

übernehmen. Die Fragen der Planung und Finanzierung werden im weiteren Verfahren nach den hier beschriebenen Grundsätzen präzisiert.

Anwendungsbereich sind alle Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele, insbesondere städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB und Durchführungsverträge zu Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB.

Voraussetzung einer Kostenbeteiligung ist, dass durch die städtebauliche Planung Erträge des Vertragspartners zukünftig entstehen und die übernommenen Pflichten bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorganges in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen (Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

3 Verfahrensweg

Die Vertragspartner müssen vor Aufstellung der Planverfahren die Grundsätze des Kooperativen Baulandmodells Dresden anerkennen, d. h. Grundzustimmung des Vertragspartners vor Aufstellung von Bebauungsplänen. Neben der Grundzustimmung ist, wie bislang auch praktiziert, durch die Verwaltung zu prüfen, ob der Vertragspartner grundsätzlich in der Lage ist, dass Bauvorhaben zukünftig umzusetzen. (Bonität etc.).

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag ausgehandelt. Vor dem Billigungsbeschluss (erste öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) muss ein grundsätzliches Einvernehmen zu wesentlichen Vertragsinhalten gemäß dieser Richtlinie zwischen der Landeshauptstadt Dresden und den Vertragspartnern erreicht sein.

Vorbereitungsphase



Bearbeitungsphase



Abschlussphase



Abbildung: Verfahrensweg

Soweit mit mehreren Vertragspartnern eine vereinbarte Umlegung durchgeführt wird, ist im Rahmen der Grundzustimmung grundsätzlich die Zustimmung zu einem Umlegungsverfahren von den Vertragspartnern vor Aufstellungsbeschluss einzuholen. Vor dem Satzungsbeschluss ist im Zuge des städtebaulichen Vertrages die notariell beurkundete Einverständniserklärung zur Umlegung von allen Vertragspartnern erforderlich.

Die Zuständigkeiten der Fachämter der Landeshauptstadt Dresden, die aktuellen Kostenansätze und detaillierten Fachplanungsparameter usw. werden aus Gründen des einheitlichen und zügigen Verwaltungshandelns in einer Anwendungsrichtlinie der Landeshauptstadt Dresden (Stadtplanungsamt) geregelt.

4 Verpflichtungen

Die Vertragspartner der Landeshauptstadt Dresden haben, ggf. anteilig, im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele zu übernehmen. Die Kosten und kostenrelevanten Verpflichtungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag übertragen.

Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten der Vertragspartner auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.

4.1 Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten

Es ist ein städtebaulicher Vertrag (Refinanzierungsvereinbarung) zwischen dem Vertragspartner und der Landeshauptstadt Dresden (Stadtplanungsamt) zur Übernahme der ursächlichen Planungskosten für den jeweiligen Bebauungsplan zu schließen.

Dies beinhaltet auch Wettbewerbs- und Konzeptkosten (z. B. Qualifizierungsverfahren, RPW-Verfahren und Mehrfachbeauftragungen), Kosten für die notwendigen Gutachten, Kosten der gesetzlich notwendigen oder einvernehmlich vereinbarten Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen. Diese Vereinbarung wird i. d. R. zusammen mit der Grundzustimmungserklärung geschlossen (siehe Kapitel 3).

Für Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne im Anwendungsbereich dieser Richtlinie ist grundsätzlich ein Energie- und Klimaschutzkonzept mit der Zielstellung der Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erstellen. Den erforderlichen Bearbeitungsumfang wird die Landeshauptstadt Dresden insbesondere in Abhängigkeit von dem jeweiligen Vorhabenumfang vorgeben.

4.2 Flächenabtretungen

Die Vertragspartner leisten unentgeltliche, lasten- und kostenfreie Flächenabtretungen an die Landeshauptstadt Dresden, soweit die Flächen Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind und die Anlagen in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt Dresden liegen, insbesondere für

- öffentliche Verkehrsflächen, einschließlich Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Landeshauptstadt Dresden unterhalten werden müssen,
- öffentliche Grün- und Spielflächen,
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen,

- Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB, sofern sie den begünstigten Flächen zugeordnet sind sowie
- bei Bedarf weitere Flächen für öffentliche Zwecke (z. B. Wertstoffcontainerstellplätze) sowie externe Kompensationsflächen.

Erforderliche Vermessungskosten und Kosten der Umlegung (z. B. Katastervermessung) sind von den Vertragspartnern zu übernehmen.

Flächen, die planungsbedingt und ursächlich einer Erweiterung bestehender Erschließungsanlagen dienen, sind ebenfalls unentgeltlich und lasten- und kostenfrei zu veräußern. Entstehende Aufwendungen aus Umbau und Anpassung gehen, soweit sie ursächlich sind, zulasten der Vertragspartner.

4.3 Erschließungsanlagen

Die Vertragspartner stellen auf eigene Kosten alle gemäß § 127 BauGB beitragspflichtigen sowie beitragsfreien Erschließungsanlagen einschließlich Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Immissionsschutzanlagen her, soweit diese von der Landeshauptstadt Dresden zu finanzieren wären. Zudem sind ggf. die Kosten für die Errichtung der ursächlichen öffentlichen Wertstoffsammelcontainer zu tragen oder auf eigene Kosten herzustellen.

4.4 Öffentliche Grün- und Spielflächen

Die Vertragspartner tragen die Kosten für die Planung und Herstellung der ursächlichen öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen nach Vorgabe der Stadt sowie deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bzw. führen diese Maßnahmen auf eigene Kosten durch. Für die Ausstattung mit öffentlich nutzbaren Grünflächen in einem Einzugsbereich von 500 m ist ein Richtwert von mindestens 7 m²/Einwohner für Wohngebiete anzusetzen. Der standortspezifische Grünflächenbedarf kann zum Beispiel in Abhängigkeit von der Gebäudetypologie und der Bebauungsdichte variieren und wird durch die Landeshauptstadt Dresden jeweils vorgegeben. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen im Einzugsbereich sollen bei der Vorgabe angemessen berücksichtigt werden. Dabei sind nur versorgungswirksame Flächen zu betrachten. Eine Übernutzung bereits bestehender Grünanlagen ist auszuschließen.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen und Monitoring

Die Kosten für Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und der Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernden Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) tragen die Vertragspartner bzw. führen diese Maßnahmen auf eigene Kosten durch. Gleiches gilt für Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Waldumwandlung nach § 8 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Die Vertragspartner tragen erforderlichenfalls ebenso die Kosten für das erforderliche Monitoring (Überwachung) nach § 4 c BauGB.

4.6 Baufreimachung - Altlasten und Bodenverunreinigungen, Archäologie, Abbruch

Die Kosten für Maßnahmen der Baufreimachung tragen die Vertragspartner. Neben dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen betrifft dies insbesondere auch die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen und die Begleitung notwendiger archäologischer Grabungen. Zu tragen sind auch Abbruchkosten, soweit das für die Herstellung öffentlicher Anlagen erforderlich ist.

4.7 Sozialer Wohnungsbau

4.7.1 Regelfall: Errichtung geförderter Wohnungen

Die Vertragspartner verpflichten sich, mindestens 30 Prozent der neuen Geschossfläche Wohnen im Plangebiet für Wohnzwecke im sozialen Wohnungsbau als geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten.

Dabei sind die Regelungen des Freistaates Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Sollte die Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen für die Vertragspartner einen wirtschaftlichen Nachteil gegenüber eines vergleichbaren ungebundenen Wohnungsneubaus darstellen, so wird dieser wirtschaftliche Nachteil in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt (siehe Kapitel 5). Die Höhe des wirtschaftlichen Nachteils wird in einem der Landeshauptstadt Dresden zur Verfügung stehenden Berechnungstool ermittelt (siehe Kapitel 5.3).

Die Vertragspartner sollen im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Dresden (Stadtplanungsamt) einen Vorschlag vorlegen, wie der zu fördernde bzw. förderfähige soziale Mietwohnungsbau im Planungsgebiet nachgewiesen/untergebracht werden soll. Dabei ist anzustreben, dass keine sozial unverträgliche Konzentration des sozialen Mietwohnungsbaus innerhalb und der Umgebung der Plangebiete entsteht. In Gebieten mit gemischtem Ein- und Mehrfamilienhausbau ist der Anteil geförderter Wohnungen im angemessenen Maß im Mehrfamilienhausbau einzuordnen. Nicht einzuordnende Anteile an geförderten Wohnungsbau regeln sich gemäß der Ausnahmeregelung im Kapitel 4.7.2.

Falls bei mehreren Vertragspartnern in einem Gebiet jeder Beteiligte seinen Anteil am geförderten Mietwohnungsbau auf eigenen Flächen/künftigen Zuteilungsflächen nachweisen will, wird dem nur zugestimmt, wenn auch sichergestellt ist, dass die Anteile jeweils groß genug für eigenständige Vorhaben im geförderten bzw. förderfähigen Mietwohnungsbau sind. Erforderlichenfalls sollen sich die Vertragspartner untereinander darauf einigen, die Förderquote für den Mietwohnungsbau auf einer geeigneten Fläche entweder gemeinsam bzw. durch einen der Beteiligten oder aber durch einen geeigneten Dritten zu realisieren.

Alternativ sind auch direkte vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern und Anbietern von gebundenen Wohnungen möglich, soweit die nachweislich eingegangen sind und wenn diese von der Landeshauptstadt Dresden nach Prüfung fachlich bestätigt wurden (z. B. Bauträgermodell mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft).

4.7.2 Ausnahmeregelung

In begründeten Ausnahmefällen können die Vertragspartner im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Dresden alternativ:

1. mindestens 10 Prozent der neuen Geschossfläche für Wohnzwecke im sozialen Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen ohne Förderung zu errichten. Die Bindungen sollen den Regelungen zur Förderung der Schaffung von gebundenem Mietwohnraum in der jeweils gültigen Fassung entsprechen (z. B. wenn keine Landeszuschüsse laut Richtlinie gebundener Mietwohnraum des Sächsischen Staatsministeriums des Innern stehen).
2. die Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von geförderten gebundenen Wohnungen im Plangebiet durch eine Zahlung an die Landeshauptstadt Dresden ermöglichen (z. B. in Wohngebieten für den individuellen Einfamilienhausbau). Die Mittel sind von der Landeshauptstadt Dresden zweckgebunden zur Sicherung oder Schaffung von Bindungen im Bestand und Neubau zu verwenden. Die Höhe der Ablösung entspricht dem wirtschaftlichen Nachteil gemäß der Angemessenheitsberechnung laut Kapitel 5, der den Vertragspartnern durch die Realisierung von geförderten Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben entstünde.
3. der Landeshauptstadt Dresden Grundstücke für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vorrangig im Plangebiet oder gleichwertig an anderer Stelle kosten- und laschenfrei übertragen.
Der Wert der Grundstücksübertragung an die Landeshauptstadt Dresden entspricht grundsätzlich dem wirtschaftlichen Nachteil gemäß der Angemessenheitsberechnung laut Kapitel 5, der den Vertragspartnern durch die Realisierung von geförderten Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben entstünde.

Die Ausnahmeregelungen 1. – 3. kommen dann zum Ansatz, wenn eine Umsetzung des Regelfalls (Kapitel 4.7.1) objektiv nicht möglich erscheint, aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vertragspartner liegen (z. B. in Wohngebieten für den Einfamilienhausbau oder wenn keine Fördermittel zur Verfügung stehen).

4.8 Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur

Mit den vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossenen Fachkonzepten für Kindertagesstätten (Fachplan Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege) und Schulen (Schulnetzplanung) liegt für die Landeshauptstadt Dresden ein Rahmen für den Bau neuer Einrichtungen bzw. den Ausbau bestehender Einrichtungen vor. Diese weisen einen geringen Neubaubedarf zur Deckung der künftigen Nachfrage nach Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen aus. In dieser Betrachtung sind die wesentlichen kurz- bis mittelfristig absehbaren Gebietsentwicklungen eingeschlossen, da diese in der Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Dresden bereits Berücksichtigung fanden.

In der Regel wird es demnach keinen zusätzlichen Neubau- bzw. Erweiterungsbedarf geben. Werden jedoch im abweichenden Einzelfall zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen durch Vorhaben im Wohnungsbau verursacht, so sind die Investitionskosten gemäß dieser Richtlinie von den Vertragspartnern zu übernehmen. Soweit Landes- bzw. Bundeszuschüsse für die Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur gewährt werden, sind diese kostenmindernd bei den Kostensätzen gemäß Kapitel 4.8.1 und 4.8.2 zu berücksichtigen.

Nicht Gegenstand der Richtlinie sind nicht bauliche Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.

Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens, welches Bestandteil der Anwendungsrichtlinie zu dieser Richtlinie ist.

4.8.1 Kindertageseinrichtungen

An den Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur für Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort) beteiligen sich die Vertragspartner entsprechend des durch die neue Geschossfläche Wohnen hervorgerufenen und im Umfeld des Baugebietes in den Stadtteilen nicht abgedeckten neuen Bedarfes.

Als Pauschalansatz für die Kosten je Platz in einer Kindertageseinrichtung gilt 30.000 Euro.

Die Vertragspartner können im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Dresden die zusätzlich benötigten Plätze auch selbst durch Errichtung einer Kindertageseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Dresden schaffen.

4.8.2 Grundschulen

An den Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur für Grundschulplätze beteiligen sich die Vertragspartner entsprechend des durch die neue Geschossfläche Wohnen hervorgerufenen und im zuständigen Grundschulbezirk nicht abgedeckten neuen Bedarfes.

Als Pauschalansatz für die Kosten je Platz in einer Grundschule gilt 40.000 Euro.

4.9 Weitere städtebauliche Verpflichtungen

In Abhängigkeit der Lage und der Eigenart des Vorhabens stehen ortskonkrete städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der jeweiligen Plangebietsentwicklung. Soweit diese im kausalen Zusammenhang mit dem Vorhaben der Vertragspartner stehen, sind die resultierenden städtebaulichen Maßnahmen in der Planung und Errichtung von den Vertragspartnern zu übernehmen.

Die betreffenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Plangebietsentwicklung werden frühzeitig den Vertragspartnern mitgeteilt und sind im Gesamtumfang aller Verpflichtungen Bestandteil der Angemessenheitsprüfung.

4.9.1 Kultur- und Kreativwirtschaft, Gemeinschaftsräume, Gewerbe in Mischnutzung

Neben den städtebaulichen Zielen zur Schaffung von Wohnraum bestehen je nach Vorhandenstandort weitere bauleitplanerische Zielstellungen, unter anderem zu den Belangen der Kultur- und Kreativwirtschaft und gewerblichen Nutzungen. Insbesondere bei drohendem Wegfall oder Einschränkungen bestehender Nutzungen im Quartier oder speziellen Defiziten soll der Erhalt bzw. die Ermöglichung und Verstetigung von Entwicklungsperspektiven für Büro-, Produktions- und Präsentationsräume ein wesentliches Ziel der Baulandentwicklung sein.

Den Aspekten der Nutzungsmischung und die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale kann mit der Integration von Gewerbe als Mischnutzung zum Wohnen Rechnung getragen werden. Zudem können bei passenden Wohnungsbauvorhaben Gemeinschaftsräume oder Ähnliches integriert werden.

Die avisierten Mieten sind bedarfsgerecht für die entsprechende Zielgruppe der kleingewerblichen Nutzung, insbesondere der Kultur- und Kreativwirtschaft, auf konsensualer Basis festzulegen. Die zusätzlichen Lasten infolge reduzierter Mietpreise sind in der Angemessenheitsprüfung gemäß Kapitel 5 vollumfänglich zu berücksichtigen.

4.9.2 Beispiele weiterer städtebaulicher Verpflichtungen:

- begleitende Mobilitätsmaßnahmen (z. B. Einordnung Carsharing, E-Ladeinfrastruktur)
- Kunst im öffentlichen Raum

4.10 Keine Kostenerhebung

Keine Kosten werden erhoben für:

- allgemeine Verwaltungskosten sowie
- laufende Betriebs-, Personal- und Unterhaltskosten einer Folgeeinrichtung.

5 Prüfung der Angemessenheit der vereinbarten Verpflichtungen

Entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB müssen die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Dresden und den Vertragspartnern vereinbarten Leistungen „(...) den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Um diesem Anspruch gerecht zu werden, führt die Landeshauptstadt Dresden für jeden städtebaulichen Vertrag, der auf Grundlage des Kooperativen Baulandmodells Dresden geschlossen wird, eine standardisierte Angemessenheitsprüfung in Bezug auf die wirtschaftliche Belastung der Vertragspartner durch.

5.1 Bestimmung der planbezogenen Angemessenheitsgrenze

Wesentlicher Bestandteil der Angemessenheitsprüfung ist die Festlegung einer Angemessenheitsgrenze, bis zu welcher die vereinbarten Leistungen als angemessen angesehen werden. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage eines standardisiert ermittelten Gesamtertrages (Barwert), der basierend auf der planerisch festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung in einem Berechnungstool durch die Landeshauptstadt Dresden berechnet wird

(siehe Kapitel 5.3). Betrachtet werden ausschließlich die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen. Die Angemessenheitsgrenze gilt als überschritten, wenn mehr als 30 Prozent des standardisiert berechneten Gesamtertrags an Folgekosten und Lasten für den Planungsbegünstigten anfällt.

5.2 Berücksichtigung der Verpflichtungen in der Angemessenheitsprüfung

Die Landeshauptstadt Dresden ermittelt im Rahmen der Angemessenheitsprüfung den Bodenwert für ein erschlossenes baureifes Grundstück. Die mit den Kapiteln 4.1 bis 4.6 verbundenen Verpflichtungen stellen die Voraussetzung für diese Grundstücksqualität dar. Wie sich die Kosten für diese Verpflichtungen im Einzelnen darstellen und welchen Grundstückspreis der Planungsbegünstigte ggf. für das Grundstück gezahlt hat, wird nicht überprüft. Die Kosten der Kapitel 4.7, 4.8 und 4.9 werden separat für jedes Plangebiet erhoben, aufsummiert und in der Angemessenheitsprüfung der Angemessenheitsgrenze gegenübergestellt.

Wenn die Summe der entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von 30 Prozent des standardisiert berechneten Gesamtertrages überschreitet, wird die wirtschaftliche Belastung auf ebendieses Maß unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduziert. Bei der Reduzierung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bleiben die zwingenden Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (Kapitel 4.1 bis 4.6) unberührt.

5.3 Verwendung eines Berechnungstools zur Angemessenheitsprüfung

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt durch die Landeshauptstadt Dresden mit Hilfe eines hierzu entwickelten Berechnungstools. In diesem wird der standardisierte Gesamtertrag für eine Planung berechnet und daraus die Angemessenheitsgrenze abgeleitet sowie der wirtschaftliche Nachteil aus der Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen (Kapitel 4.7) berechnet. Dem Berechnungsmodell liegen wohnungswirtschaftliche Ansätze (Baukosten, Mieteinnahmen) zugrunde, die in regelmäßigen Abständen durch die Landeshauptstadt Dresden aktualisiert werden.

5.4 Abweichende Angemessenheitsprüfung

In Einzelfällen (z. B. Erschließungsträger im Einfamilienhausbau) behält sich die Landeshauptstadt Dresden vor, die Angemessenheit nicht über den Gesamtertrag, sondern beispielsweise über die planungsbedingte Wertsteigerung zu ermitteln. Die planungsbedingte Wertsteigerung wird aus der Differenz des Bodenwertes vor der Planung und des Bodenwertes nach der Planung ermittelt. Als angemessen gilt in diesen Fällen, wenn die Summe aller vereinbarten Leistungen $\frac{2}{3}$ dieser planungsbedingten Wertsteigerung nicht übersteigt.

6 Bau-, Durchführungsverpflichtung

Der Bebauungsplan wird nur dann zur Entscheidung in den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden gebracht, wenn sich die Vertragspartner zur Bebauung und Nutzung der Vorhaben, zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten oder in sonstiger Weise dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb einer für den Einzelfall angemessenen Frist verpflichten.

Im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB ist der geförderte Wohnungsbau innerhalb einer im Durchführungsvertrag festzulegenden Frist umzusetzen.

Wenn das Vorhaben, einschließlich des geförderten Wohnungsbaus nicht fristgerecht umgesetzt wird, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

7 Sicherung der Verpflichtungen

Für alle vertraglichen Verpflichtungen der Vertragspartner müssen Sicherheiten in ausreichender Höhe geleistet werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit der Vertragspartner deren Lasten an die Landeshauptstadt Dresden zurückfallen. Im Übrigen sollen die Möglichkeiten der grundbuchrechtlichen Sicherung ausgeschöpft werden.