

Kooperatives Baulandmodell Dresden

Gremienumlauf Februar/März 2019



© Stefan Busch

Stadtplanungsamt
Abt. Kooperative Baulandentwicklung

Landeshauptstadt
Dresden



Dresden.
Dresdner

Gliederung

1. Grundlagen und Ziele
2. Anwendungsbereich
3. Übersicht der Verpflichtungen
4. Sozialer Wohnungsbau
5. Verfahren
6. Fazit



1. Grundlagen und Ziele

- 588.000 Einwohner im Jahr 2030 (akt. Bevölkerungsprognose)
- zusätzlicher Wohnbedarf von mehr als 20.000 Wohnungen bis 2030
- zunehmende Anspannung insb. bei Wohnungen im preiswerten Segment
- Stadtratsbeschluss V1913/17 vom 23.11.2017
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen Grundsatzbeschluss zur Einführung der „Kooperativen Baulandentwicklung Dresden“ vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Erhöhung des Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum
- angemessene und transparente Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten (Vertragspartner) an Folgekosten

1. Grundlagen und Ziele

Ziele der Kooperative Baulandentwicklung Dresden

- Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten
- Herstellung geförderter Wohnungsbau
- Gleichbehandlung und Transparenz der Verpflichtungen
- Frühzeitige Kostentransparenz und Planungssicherheit
- Baulandmobilisierung

2. Anwendungsbereich

Anwendung

- erstmalige Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren

keine Anwendung

- soweit bereits Baurecht gilt und kein Planerfordernis besteht
- Verfahren nach Besonderen Städtebaurecht (Sanierungsverfahren, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau)
- für Planungsbegünstigte mit weniger als 4 WE auf eigenen Grundstücken im Plangebiet (Bagatellgrenze)

3. Übersicht der Verpflichtungen

wie bisher

- Verfahrenskosten (Planungs-, Gutachten- und Wettbewerbskosten über eine Grundsatzvereinbarung „Refinanzierungsvertrag“)
- Erschließungsanlagen, öffentliche Grün- und Spielflächen
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz
- Baufeldfreimachung und Altlastenbeseitigung, archäologische Untersuchungen
- Unentgeltliche Abtretungen für öffentliche Straßen- und Erschließungsflächen, Grünanlagen

3. Übersicht der Verpflichtungen

neu

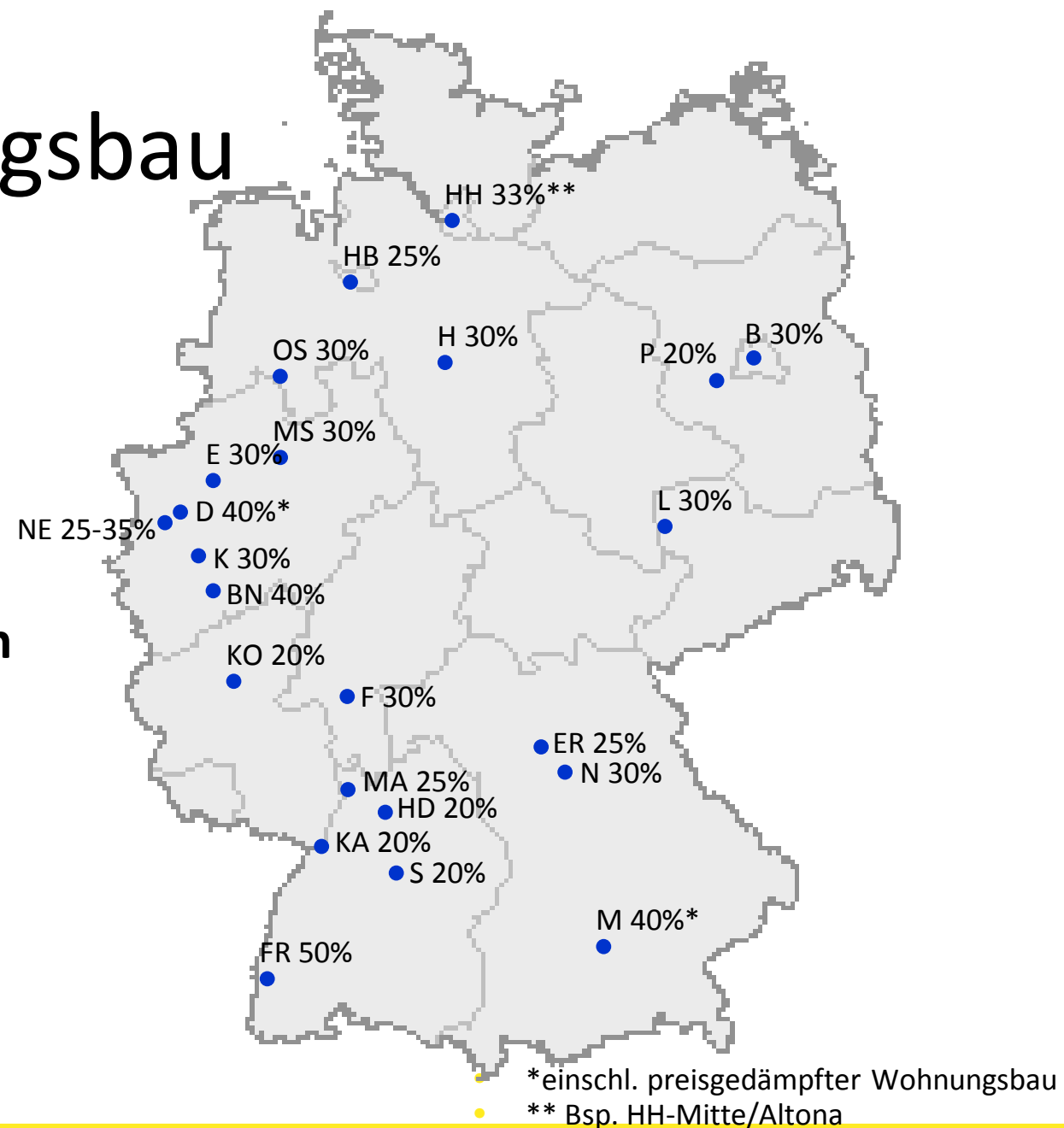
- Geförderter Wohnungsbau für 30 % der Wohnfläche
- weitere standortspezifischen Maßnahmen
 - z.B. Räume für Kultur- und Kreativwirtschaft, Gewerbe in Mischnutzungen
- Energie- bzw. Klimaschutzkonzept in der Planung
- Grünflächen mind. 7 qm / EW
- (Anteile für ausgelöste Bedarfe an Schul- und Kita-Plätzen*)

* i.d.R. abgedeckt durch die bestehende Ausbaupläne (Schulnetzplanung, Kita-Konzept), im Einzelfall bei darüberhinausgehenden Neubau- und Erweiterungsbedarf unter Berücksichtigung der Angemessenheit

4. Sozialer Wohnungsbau

Sozialbauquote im Bundesvergleich (Dresden 30 %)

Städte mit Sozialbauquoten
zur Schaffung von geförderten
Wohnungsbau (Auswahl)
Spitzenreiter Freiburg: 50 %
(Stand Nov. 2018)



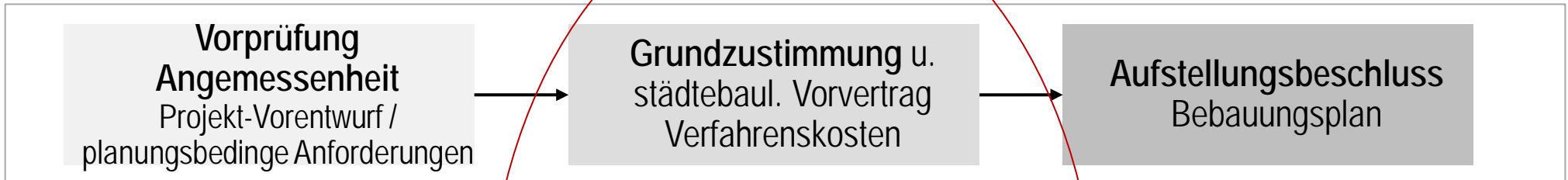
4. Sozialer Wohnungsbau

- Vertragspartner erstellt und vermietet Wohnungen, die mit einem Wohnberechtigungsschein gemietet werden können.
Förderung der RLgMW Sachsen wird genutzt.
- Auch möglich ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Vertragspartner und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft WID (Bauträgermodell)
- in begründeten Ausnahmefällen auch: Flächenabtretung, 10%-Sozialbauquote ohne Förderung, zweckgebundene Zahlung

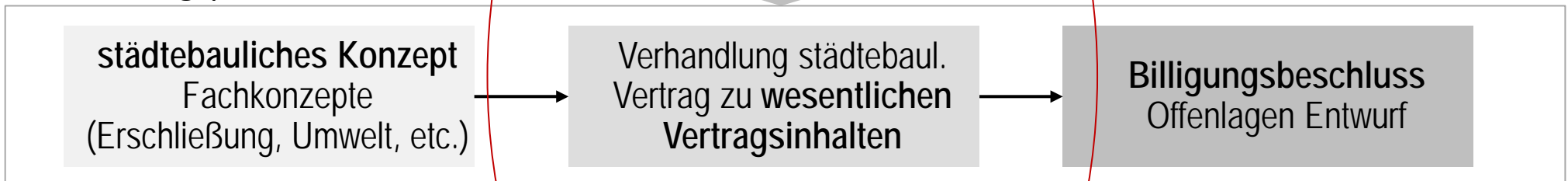
5. Verfahren

Ablauf

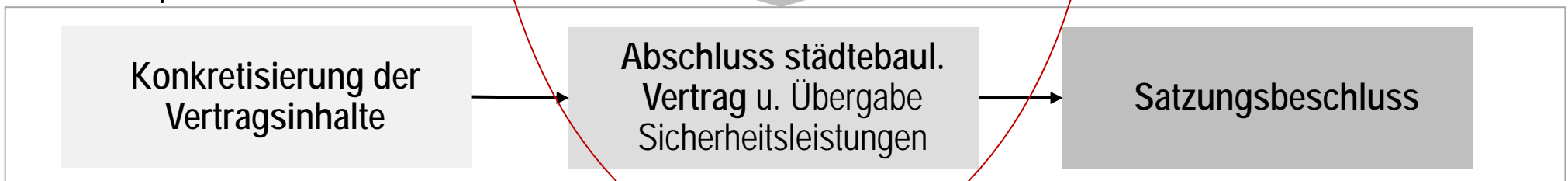
Vorbereitungsphase



Bearbeitungsphase



Abschlussphase



5. Verfahren

Gültigkeit und Übergangsregelung Sozialbauquote

- **30%**-Quote geförderter Wohnungsbau gültig für zukünftige **Aufstellungsbeschlüsse** und Grundzustimmungserklärungen der Planbegünstigten
- **15%**-Quote geförderter Wohnungsbau gültig für zukünftige **Billigungsbeschlüsse** (erste öffentliche Auslegung des Entwurfes) soweit die Verfahren bis zum 31.12.2020 abgeschlossen werden.

5. Verfahren

Angemessenheitsprüfung

„Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“

§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB

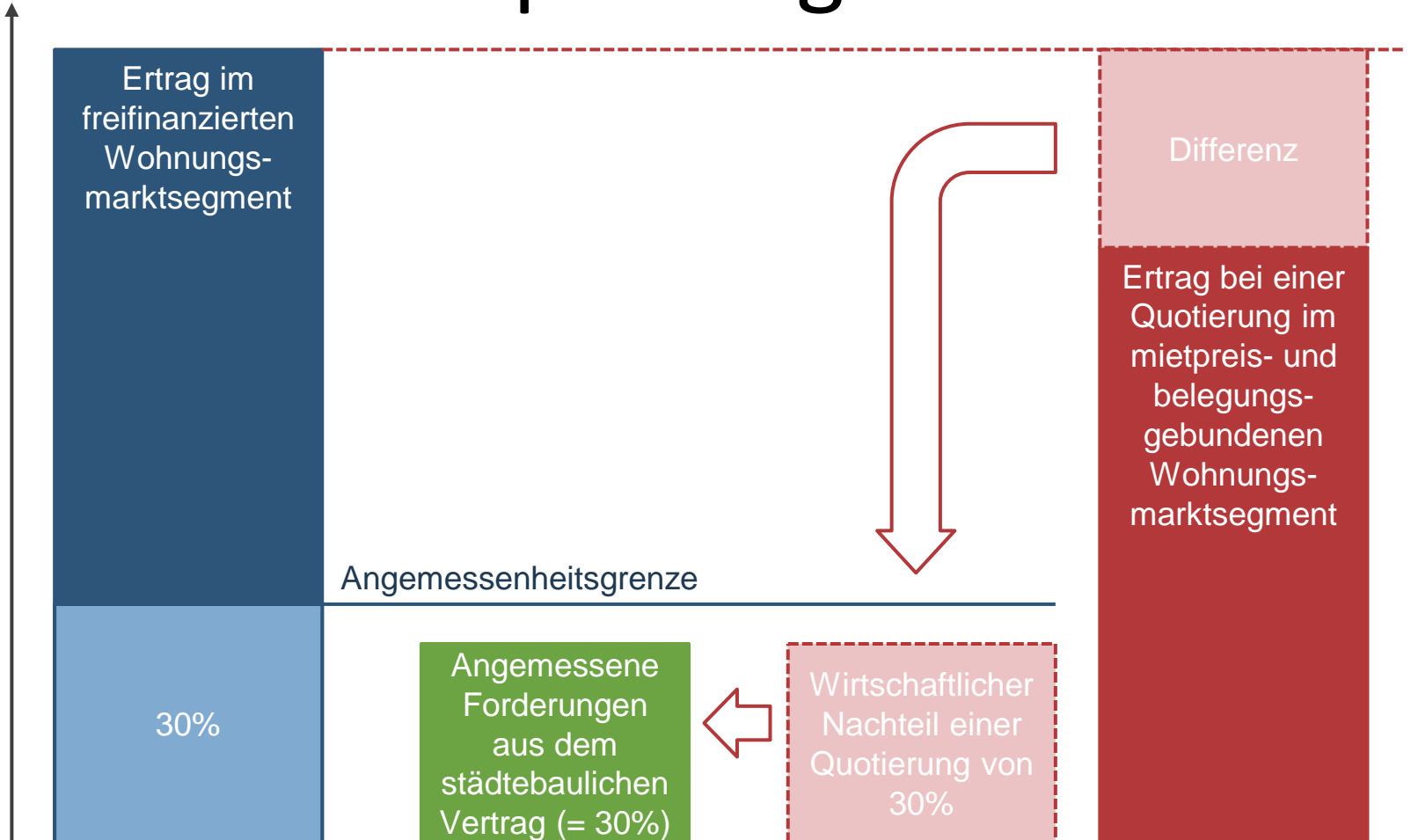
- standardisierte Prüfung der wirtschaftlichen Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen
- Summe der geregelten Inhalte

5. Angemessenheitsprüfung

Forderungen < 30%

Regelfall (soz. Wohnungsbau)

insb. wenn keine bzw. nur im geringen Umfang soz. Infrastrukturkosten (Kita, Grundschulen) ausgelöst werden



→ Forderungen aus städtebaulichen Vertrag sind wirtschaftlichen angemessen

5. Angemessenheitsprüfung

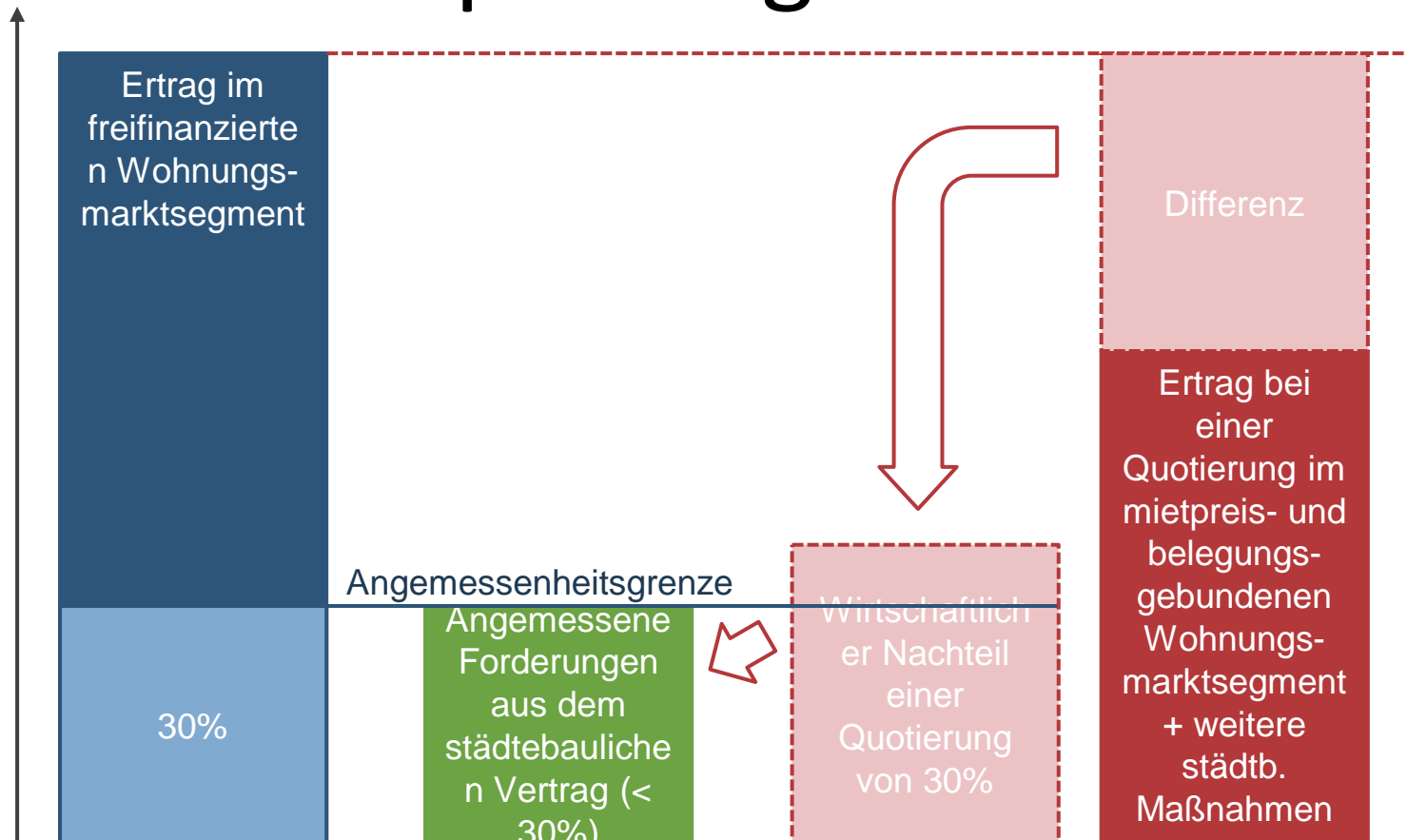
Forderungen > 30%

Ausnahmefall

insb. wenn im Einzelfall soz. Infrastrukturkosten (Kita, Grundschulen) sowie weitere städtebauliche Maßnahmen ausgelöst werden

→ Forderungen sind insgesamt wirtschaftlich nicht angemessen

→ Reduzierung der standortspezifischen Forderungen (z.B. soz. Infrastruktur, soz. Wohnungsbau, ...) bis zur Angemessenheitsgrenze (30% des ermittelten Ertrages)



V. Das Berechnungstool

Eingabe

Version 0.6 - Stand 13.11.2018

Angaben zum Grundstück für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze nach der Ertragsmethode und des wirtschaftlichen Nachteils einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus

Beispielgebiet 1, Beispielstraße/weitere Straße, 01### Dresden

| | |
|---|-----------------------------|
| Fläche des Bebauungsplangebiets (Grundstücksfläche) | 12.000 m² |
| davon Anteil Wohnbauflächen | 10.000 m ² |
| davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, öff. Grün, Gewerbe) | 2.000 m ² |
| geplante/geschätzte Geschossfläche Wohnen | 10.000 m² |
| davon in Einfamilienhäusern | 0 m ² |
| davon in Mehrfamilienhäusern | 10.000 m ² |
| Bodenwert der Wohnbauflächen | 350 €/m² |
| Für das Wohnungsbauvorhaben stehen Fördermittel nach der RL gebundener Wohnraum durch den Freistaat Sachsen zur Verfügung? | ja |

V. Das Berechnungstool

Berechnungsübersicht

Version 0.6 - Stand 13.11.2018

Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nach der Ertragsmethode

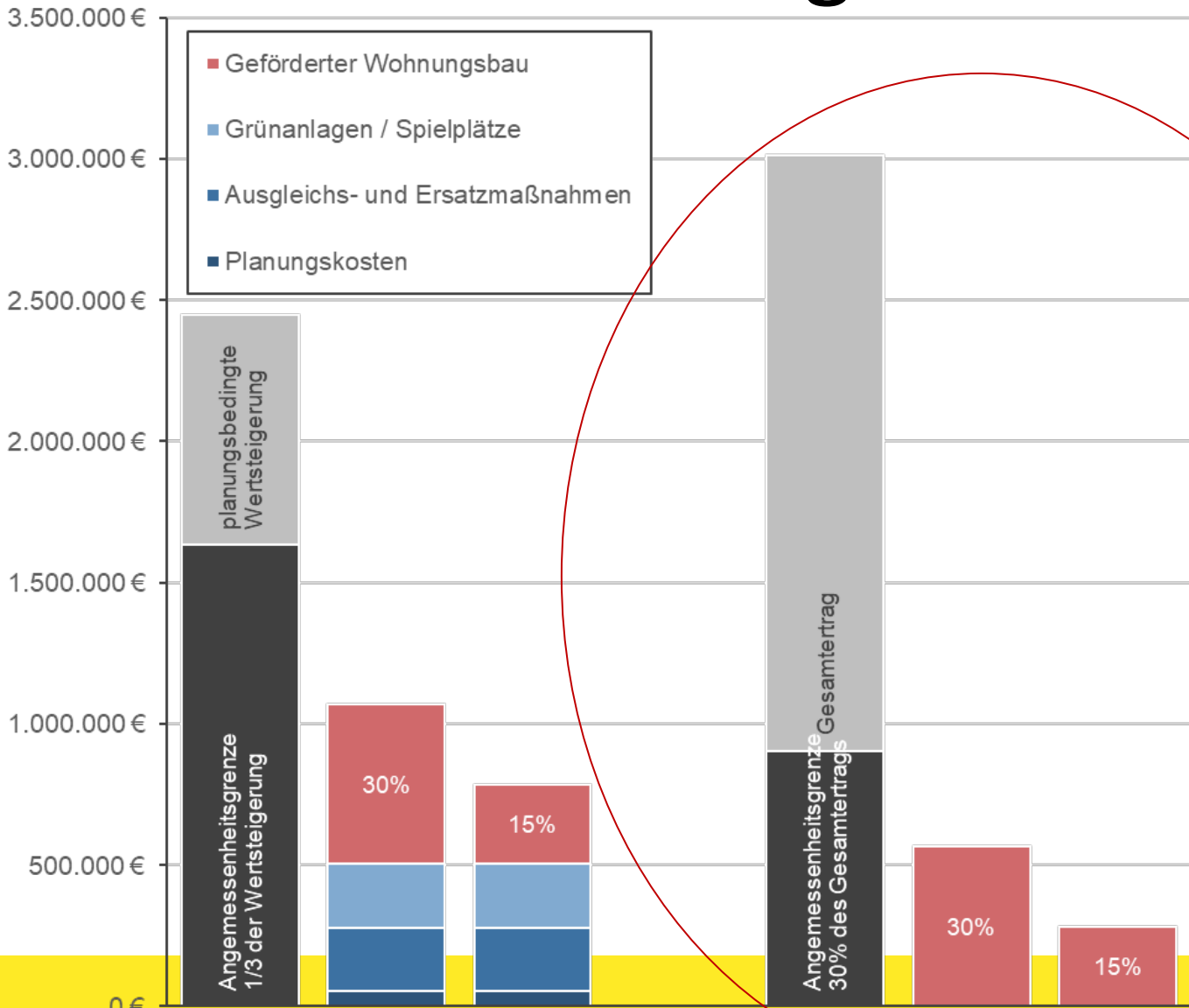
| | |
|--|-------------|
| erwarteter Ertrag nach 15 Jahren (Barwert) | 3.012.177 € |
|--|-------------|

| | |
|---|-----------|
| Angemessenheitsgrenze (entspricht 30% des erwarteten Ertrags) | 903.653 € |
|---|-----------|

Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils durch die Quotierung geförderten Wohnungsbaus

| | Ertragsdifferenz ggü. o. Bindung | Quote | Nachteil durch Quotierung | Gesamtprojekt |
|----------------|-------------------------------------|-------|------------------------------|---------------|
| mit Förderung | 251 €/m ² | 15% | 38 €/m ² | 282.408 € |
| mit Förderung | 251 €/m ² | 30% | 75 €/m ² | 564.817 € |
| ohne Förderung | 811 €/m ² | 15% | 122 €/m ² | 912.487 € |
| ohne Förderung | 811 €/m ² | 30% | 243 €/m ² | 1.824.974 € |

V. Das Berechnungstool



Vergleich der Ergebnisse der Ertragsmethode (rechts) mit denen der Bodenwertmethode (links)

5. Fazit

Kooperatives Baulandmodell

- transparenter, einheitlicher Verpflichtungsrahmen
 - Planungssicherheit für Vertragspartnern
 - Transparenz und Gleichbehandlung der Vertragspartner
 - Abstimmung mit der Immobilienwirtschaft
- 30%-Sozialbauquote
 - Wohnraumschaffung, auch für einkommensschwache Haushalte
 - soziale Durchmischung in den Baugebieten
- Angemessenheitsgrenze
 - soweit erforderlich, Deckelung der Verpflichtungen

Bildnachweis

Titelfolie:

Foto © Stefan Busch,

Folien 8:

eigene Grafik, Hintergrund: „Karte von Deutschland mit den Grenzen der 16 Bundesländer“, Quelle: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Karte_Deutschland.png; Urheber: von NN/OpenGeoDB [Public domain], via Wikimedia Commons, diese Karte ist rechtefrei (gemeinfrei)

