

Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement ab 2020

Die Stadt Heidelberg verfolgt mit dem Baulandmanagement folgende Ziele:

- Planungsbegünstigte verursachergerecht an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur zu beteiligen.
- Mindestens 30% der neu geschaffenen Wohnflächen für untere Einkommensgruppen und Schwellenhaushalte bezahlbar zu machen.
- In den Projektgebieten soll eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entstehen.

Allgemeines

Die Regelungen beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnflächen oder auf Fälle, bei denen das vorhandene Baurecht geändert werden soll, zum Beispiel bei Erhöhung des Maßes der zulässigen Nutzung. Nicht umfasst werden Sonderwohnformen wie zum Beispiel studentisches Wohnen, Hotelnutzung, Heimunterbringung. Fälle, in denen entsprechendes Baurecht bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll, sind hiervon nicht betroffen.

Die Stadt leitet unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) neue städtebauliche Planungen vorzugsweise dann ein, wenn sichergestellt ist, dass die Zielsetzungen des kommunalen Baulandmanagements umgesetzt werden und die Eigentümer und Investoren sich an den Folgekosten beteiligen, die mit der Schaffung von Bauland entstehen.

Verfahrensweg

- Der künftige Planungsbegünstigte erklärt zunächst gegenüber dem städtischen Planungsausschuss seine grundsätzliche Zustimmung zur Übernahme der für ihn entstehenden Verpflichtungen aus dem Baulandmanagement.
- In einer zweiten Stufe gibt der künftige Planungsbegünstigte rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen ab.

Übernahme der ursächlichen Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen

Planungsbegünstigte übernehmen die Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere die der technischen und sozialen Infrastruktur. Ist die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke, kann eine Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung durch die Differenz Verkaufswert – Ankaufswert nicht erfolgen. Die mit der Baulandbereitstellung entstehenden Kosten sind dann vom Planungsbegünstigten zu tragen.

Zu den Kosten, die vom Planungsbegünstigten zu tragen sind, gehören die ursächlich durch das Vorhaben entstandene Kosten, insbesondere:

- Kosten für Erschließungsanlagen (einschließlich Spielplätze) sowie Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten) sowie für die Erstellung von gebundenem Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

- weitere Kosten (Planungs- und Gutachtenkosten, sonstige Leistungen Dritter).

Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen; Gewerbeflächen sind hiervon nicht betroffen, da sie keinen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen.

Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind (sogenannte ursächliche Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB ist hierbei zu beachten.

Die Kosten der technischen Infrastruktur sowie die sonstigen Kosten (wie zum Beispiel Planungsleistungen) werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten umgelegt, soweit diese die Einrichtungen nicht selbst erstellen. Als Verteilungsschlüssel ist die Grundstücks- und Geschossfläche in Quadratmeter zu Grunde zulegen.

Die Planungsbegünstigten errichten die für das betreffende Baugebiet notwendigen ursächlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kindergärten, -horte, -tagesstätten und Grundschulen) auf dem Projektgebiet vollständig auf eigene Rechnung. Werden notwendige Infrastruktureinrichtungen die durch das Vorhaben verursacht werden von der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektgebiets zum Beispiel durch Erweiterung einer bestehenden Einrichtung bereitgestellt, übernimmt der Vorhabenträger diese Kosten.

Die Kosten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, -horte, -tagesstätten, -krippen, Räume für Großtagespflegestellen, Grundschulen und Sporthallen werden auf der Grundlage der durchschnittlich in Heidelberg bei der Wohnbaulandentwicklung entstehenden Kosten bestimmt. Zur Ermittlung dieser durchschnittlichen Kosten werden Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet hinsichtlich der entstandenen Kosten für die soziale Infrastruktur ausgewertet. Die hierbei durchschnittlich entstandenen Kosten sind als Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur im Rahmen einer Ablösung pro familiengerechter Wohnung (ab 3 Zimmer) auf neu geschaffene Wohngebiete umzulegen. Die aktuellen Werte sind beim Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg zu erfragen, ebenso wie die Möglichkeiten der Ablösung von Finanzierungsbeiträgen bzw. Vorausleistungen.

Grundsätze für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements ab 2020

Quoten und Zielgruppen

1. 15% der entstehenden Wohnflächen sind für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen können.
- 2a. 15% sind für Haushalte zu binden, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteigt.
- 2b. Alternativ zu Ziffer „2a.“ gilt für die Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Eigentum in seiner jeweilig gültigen Fassung. Abweichend von der Landesregelung erhöht sich die Einkommensgrenze bei jungen Familien durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen haushaltsangehörigen Kindes (analog der städtischen Förderrichtlinien für die Eigentumsförderung).

Bindungsdauer und Preisabschlag

- Zu 1. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 30 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%.
- Zu 2a. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 20 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 22%.
- Zu 2b. Der Verkaufspreis für das eigengenutzte Wohneigentum darf maximal 85% des Marktwertes betragen und muss vom förderfähigen Haushalt mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst bewohnt werden.

Grundsätzliches

Die Schaffung von gebundenem Wohnraum ist nur bei solchen Projekten verpflichtend, bei denen der zu bindende 30% Flächenanteil mindestens für eine Wohneinheit ausreicht.

Grundsätzlich ist in den Projekten neben der Schaffung von preiswertem Mietwohnraum nach Ziffer „2a.“ auch die Schaffung von preisreduziertem Wohneigentum nach Ziffer „2b.“ umzusetzen.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen nach Ziffer „1.“ sind die folgenden maximalen Wohnungsgrößen:

- 1 Person bis 55 Quadratmeter
- 2 Personen bis 70 Quadratmeter
- 15 Quadratmeter für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Um eine größtmögliche Vielfalt bei der Wohnungsbelegung zu erreichen, sollen vorrangig Starterhaushalte und Senioren in Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen untergebracht werden.

Familienwohnungen ab drei Zimmer sind grundsätzlich mit Familien ab 2 Personen zu belegen. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Bei größeren Bauvorhaben kann das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermeidung einseitiger Strukturen für bestimmte Bereiche festgeschrieben werden.

Entgelte für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen dürfen für die gebundenen Einheiten nicht verlangt werden.

Mietverträge dürfen für die gebundenen Einheiten nicht befristet werden.

Nach Fertigstellung von Projekten in denen das BLM Anwendung findet, sind die tatsächlich entstandenen Wohnflächen durch eine Wohnflächenberechnung nachzuweisen.

Absicherung der Verpflichtungen

Der VT muss die Erfüllung der Sozialbindungen auf dem Baufeld zu Gunsten der Stadt sichern. Das geschieht durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Nachweise der Sicherung dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg vorzulegen sind.

Ausnahmen von der Regel

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des Baulandmanagements mit dem Ziel einer gleichwertigen Ersatzlösung abgewichen werden, insbesondere, wenn dies durch die bereits vorhandene soziale Struktur im Projektgebiet begründet wird. Auch bei der Belegung der gebundenen Wohnungen können besondere Umstände, wie z.B. außergewöhnlich hohe Aufwendungen für körperliche Einschränkungen, Abweichungen von den Einkommensgrenzen oder den angemessenen Wohnungsgrößen begründen.

In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, in einem Radius von zwei Kilometern um das Projektgebiet nachgewiesen werden. Für diese Fälle erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche auf insgesamt 40 (2*20) %. Die Ersatzflächen müssen vergleichbar sein. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch eine deutliche höhere Quote gerechtfertigt sein.

Weitere Anwendungsbereiche

Unabhängig von der Quotenregelung des BLM orientieren sich künftige wohnungspolitische Konzepte an der Systematik des BLM, insbesondere in Bezug auf die Angemessenheit der Wohnungsgrößen, den Zielgruppen und den Mietabschlägen.

Selbstverpflichtung der Stadt

Um den Geltungsbereich des BLM auszuweiten, sollen die Grundsätze in der Regel für alle Grundstücksverkäufe der Stadt, die eine Wohnbebauung auslösen, verbindlich vereinbart werden.

Wohn- oder Baugruppen

Für Projekte von **Wohn- oder Baugruppen** kann eine abweichende Lösung vereinbart werden, mit vergleichbarem sozialen Nutzen für die Bewohner und das Quartier.