

Anlage 1

## Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement

### Die Stadt Heidelberg verfolgt mit dem Baulandmanagement folgende Ziele:

- Planungsbegünstigte verursachergerecht an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur zu beteiligen.
- Auf den neu geschaffenen Wohnflächen soll nachhaltig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.
- 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 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) neue städtebauliche Planungen vorzugsweise dann ein, wenn sichergestellt ist, dass die Zielsetzungen des kommunalen Baulandmanagements (BLM) 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 Planungsamt schriftlich seine grundsätzliche Zustimmung zur Übernahme der Verpflichtungen aus dem BLM und der durch sein Bauvorhaben ursächlich entstehenden weiteren sozialen Infrastrukturkosten wie zum Beispiel zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen sowie weiterer notwendiger Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen. 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. Dieses Vorgehen ist notwendig, da die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke ist und somit eine Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung durch die Differenz Verkaufswert – Ankaufswert nicht möglich ist. 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 §11 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),

## Anlage 1

- Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten) sowie für die Erstellung von gebundenem und förderfähigem 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 unter Berücksichtigung des Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB 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).

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 aktuellen Werte sind beim Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg zu erfragen, ebenso wie die Möglichkeiten der Ablösung von Finanzierungsbeiträgen beziehungsweise Vorausleistungen.

### **Angemessenheitsprüfung**

Die vom Vorhabenträgerin (VT) im Rahmen des BLM zu erbringenden Leistungen stehen nach § 11 und 12 BauGB unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Das bedeutet: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Mit dieser Formulierung nimmt der Gesetzgeber die VT vor einem möglicherweise bestehenden Machtungleichgewicht und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Überforderung in Schutz.

Weitere Ausführungen finden sich in den nachfolgenden Grundsätzen für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements

# Grundsätze für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements

## Eckpunkte des neuen Baulandmanagements

Das Konzept für das neue BLM sieht eine **Gesamtquote** für bezahlbares Wohnen in Höhe von **40 Prozent** vor.

### 1. Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen

Auf **30 Prozent** der entstehenden Wohnflächen sind **im Projektgebiet** Mietwohnungen zu errichten, die die Vorgaben des Landes für **öffentlich geförderten Wohnraum** erfüllen und ab Erstbezug für 30 Jahre an Haushalte zu vermieten sind, die eine gültige Wohnberechtigungsbescheinigung (WOB) vorlegen können. Die Miete darf während des Bindungszeitraums die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33 Prozent nicht überschreiten.

#### 1.1 Übertragung der **Erfüllung** der Verpflichtung **im Projektgebiet**

Vorhabenträger (VT) können die Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums im Projektgebiet einem geeigneten Bestandshalter überlassen. Der Bestandshalter muss jedoch gewährleisten, dass er die Schaffung des bezahlbaren Wohnraums im Projektgebiet in dem geforderten Umfang innerhalb einer angemessenen Frist von bis zu 3 Jahren nach Übertragung der Verpflichtung erfüllen wird. Bestandshalter wären in diesem Fall optimaler Weise Wohnungsunternehmen, die bezahlbares Wohnen zum eigenen „Geschäftsmodell“ gemacht haben, wie z. B. die GGH oder geeignete Genossenschaften. Es kann durchaus auch eine Baugruppe oder ein Wohnprojekt sein. Auch eine Überlassung an Privatpersonen als Kapitalanleger ist nicht ausgeschlossen, allerdings eignen sich diese hierfür weniger, da für einzelne Wohnungen keine Mietwohnraumförderung des Landes bewilligt wird.

#### 1.2 Erfüllungsschwelle

Die Umsetzung der Verpflichtungen zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums muss dann auf dem Projektgebiet erfolgen, wenn durch die 30 Prozent-Quote mindestens 10 öffentlich geförderte Wohnungen gebunden werden beziehungsweise mindestens ein Gebäude komplett mit öffentlich geförderten Wohnungen entsprechend der Geschossflächenzahl im Projektgebiet entstehen könnte. Dies hängt auch von der Lage und dem Zuschnitt des Grundstücks ab.

Bei kleineren Projekten muss die Verpflichtung zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums durch Einzahlung in einen städtischen Fördertopf abgelöst werden. Durch die obligatorische Ablösung leistet der VT seinen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum für WOB-Haushalte. Der Ablösebetrag entspricht dem Subventionsbarwert/m<sup>2</sup> der zu bindenden Wohnfläche entsprechend der aktuell möglichen L-Bank-Mietwohnraumförderung ohne besondere Zuschläge.

## Anlage 1

**2. Anteil Schwellenhaushalte**

Der VT leistet einen finanziellen Beitrag, so dass bezogen auf **10 Prozent** der entstehenden Wohnflächen bezahlbares Wohnen für **Schwellenhaushalte** entstehen kann. Der VT **zahlt** zu diesem Zweck **in** einen von der Stadt verwalteten **Fördertopf** ein. Der Betrag liegt derzeit bei 400€/m<sup>2</sup> Wohnfläche und orientiert sich auch künftig an dem Berechnungsmodell für eine Subjektförderung von 15 Jahren und einer Mietpreisverbilligung von 15 Prozent, bezogen auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

**3. Ausnahmen**

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des BLM mit dem Ziel einer angemessenen Ersatzlösung abgewichen werden, insbesondere, wenn dies durch die bereits vorhandene soziale Struktur im Projektgebiet begründet wird. In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg außerhalb des Projektgebiets nachgewiesen werden.

Die bisherige Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur wie zum Beispiel der Schaffung von Kindergartenplätzen, bleibt unverändert bestehen. Bei der Frage der Angemessenheit der städtebaulichen Verpflichtungen sind die Kosten für die planungsbegünstigte VT mit zu berücksichtigen.

**Angemessenheitsprüfung**

Die vom VT im Rahmen des BLM zu erbringenden Leistungen stehen nach § 11 und 12 Baugesetzbuch unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Das bedeutet: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Mit dieser Formulierung nimmt der Gesetzgeber den VT vor einem möglicherweise bestehenden Machtungleichgewicht und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Überforderung in Schutz. Ob durch die Reduzierung des frei verwertbaren Wohnungssegments noch eine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben ist, sollte naturgemäß vom betroffenen VT geprüft und beurteilt werden.

Da städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge in der Regel für VT weitere Verpflichtungen enthalten, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass die Grenze der Angemessenheit insgesamt überschritten wird. Sieht der VT die Angemessenheit in Frage gestellt, bringt er diesen Einwand in den Vertragsverhandlungen vor und begründet und belegt seine Argumentation. Wird die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, trägt er hierfür die Kosten. Der Gemeinderat wird im Einzelfall abwägen müssen, welche Regelungen gegebenenfalls vorrangig sein sollen, beziehungsweise ob ein Kompromiss gewählt wird.

VT können für die Erfüllung der 30 Prozent-Quote die Landesförderung zur Kompensation ihrer wirtschaftlichen Nachteile nutzen.

**Baugruppen und Wohnprojekte**

Grundsätzlich können Baugruppen und Wohnprojekte wie VT eigene Projekte umsetzen und müssen hierbei in gleichem Umfang die Verpflichtungen des BLM erfüllen. Darüber hinaus haben sie auch die Möglichkeit, wie andere Bestandshalter, als Vertragspartner für VT im

## Anlage 1

BLM deren Erfüllung der Quote zu übernehmen. Dadurch erhalten diese Gruppen die Möglichkeit innerhalb eines Projektgebiets bezahlbaren Wohnraum zu erwerben, Landeswohnraumfördermittel zu nutzen und ihre Projekte eigenständig zu verwalten.

Im Übrigen können Baugruppen und Wohnprojekte auf städtischen Baugrundstücken im Wege der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

### **Flexibles und kompaktes Wohnen**

Die Entstehung kompakterer Wohnungen und die bedarfsgerechte Belegung wird durch die strikten Vorgaben für öffentlich geförderte Wohnungen gewährleistet. Darüber hinaus prüft der VT, ob ein Teil der nicht gebundenen Wohnungen ab 3 Zimmer so errichtet werden kann, dass es ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand möglich ist (beispielsweise durch den nachträglichen Einbau von Trennwänden), die Zahl der Zimmer zu erhöhen. Es soll auch geprüft werden, ob Vorbereitungen getroffen werden können, dass nachträglich (beispielsweise durch Sollbruchstellen in den Wänden) Wohnungen zu Familienwohnungen zusammengelegt werden können.

### **Weitere Regelungen zur Mietüberlassung und Berechnung der Wohnflächen**

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 zum Zweck der Neuvermietung mit höherer Miete nach Auslaufen der Bindung.

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

### **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. Baugruppen und Wohnprojekte können im Wege der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

### **Wohnungspolitische Konzepte können davon abweichen**

Künftige wohnungspolitische Konzepte können von den Vorgaben des BLM abweichen. Es soll dem Gemeinderat vorbehalten bleiben, vor allem für größere Projektgebiete, je nach Bedarf, individuell passende Konzepte beschließen zu können.

### **Inkrafttreten der Fortschreibung des Baulandmanagements**

Mit Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses. Für Projekte bei denen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bereits Vertragsverhandlungen beziehungsweise Planungen mit dem Gemeinderat konkretisiert wurden, findet dieser Beschluss keine Anwendung, hier sind die bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten und im Übrigen gelten für diese Projekte - wenn anwendbar - noch die Vorgaben des 2015 fortgeschriebenen BLM.