

Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement (BLM) ab 2021

Die Stadt Heidelberg verfolgt mit dem BLM folgende Ziele:

- Planungsbegünstigte verursachergerecht an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur zu beteiligen.
- Auf mindestens 50% der neu geschaffenen Wohnflächen soll dauerhaft 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 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) neue städtebauliche Planungen vorzugsweise dann ein, wenn sichergestellt ist, dass die Zielsetzungen des kommunalen 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 Abs. 1 Nr. 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 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 beziehungsweise Vorausleistungen.

Grundsätze für die Schaffung von gebundenem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements (BLM) ab 2021

Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des BLM ab 2021

1. **30%** der entstehenden Wohnflächen im Projektgebiet sind nach den Landesvorgaben für öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen und ab Erstbezug für 30 Jahre an wohnberechtigte Haushalte zu vermieten. Die Miete darf während des Bindungszeitraums die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33% nicht überschreiten.
2. Der Vorhabenträger (VT) verpflichtet sich an die Stadt einen Betrag in Höhe von 400 Euro/m² für **20%** der im Projektgebiet entstehenden Gesamtwohnfläche in einen Fördertopf einzuzahlen. Die Stadt wird diese Mittel für eine Subjektförderung zu Gunsten von Schwellenhaushalten im Projektgebiet einsetzen. Bis zu 20% der Haushalte die keinen Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben und auch keine öffentlich geförderte Wohnung nach 1. bewohnen, können aus diesem Fördertopf auf Antrag von der Stadt Heidelberg einen Mietzuschuss erhalten. Schwellenhaushalte, die Wohneigentum zur Selbstnutzung erwerben möchten, können aus dem Fördertopf auf Antrag einen Eigenkapitalzuschuss von 400 €/m² Wohnfläche erhalten. (Anlage 2 Fördergrundsätze / Anlage 3 Fördertabelle)
3. Für VT die Grundstücke an Bau- oder Wohngruppen abgeben, verringert sich der Anteil der Quote von 1. um 10%, wenn auf diesem Anteil 10% der Gesamtwohnfläche im Projektgebiet laut Planungsrecht entstehen können. Der Verkaufspreis darf den vom städtischen Gutachterausschuss ermittelten Grundstückswert nicht überschreiten. Der Verkauf an die Gruppen erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe die die Stadt durchführen wird.
4. Um die Entstehung kompakterer Wohnungen zu unterstützen, verpflichtet sich der VT Wohnungen grundsätzlich so zu errichten, dass es ohne großen Aufwand möglich sein wird, Trennwände zur Schaffung von mehr Wohnräumen einzuziehen.

Anwendung des BLM in zwei Stufen

1. Die umfassenden Regelungen des BLM sind nur bei solchen Projekten verpflichtend umzusetzen, bei denen die entstehende Wohnfläche im Projektgebiet 700 m² übersteigt. Bei Projekten mit weniger Gesamtwohnfläche muss der VT für 50% der entstehenden Wohnfläche 400 Euro/m² in einen Fördertopf für eine Subjektförderung zu Gunsten von Schwellenhaushalten im Projektgebiet einzahlen. (Ausnahme: Es entsteht nur Wohnraum zur Eigennutzung)

Anlage 1

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 Projektgebiet 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 vor Erteilung der baurechtlichen Genehmigung vorzulegen sind.

Ausnahmen von der Regel

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des BLM 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 außerhalb des Projektgebiets nachgewiesen werden. Der Ersatzwohnraum sollte in räumlicher Nähe zum Projektgebiet entstehen.

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.