

Kooperatives Baulandmodell Dresden

Pressekonferenz am 26. November 2018



© Stefan Busch

Stadtplanungsamt
Abt. Kooperative Baulandentwicklung

Landeshauptstadt
Dresden



Dresden.
Dresden.

Gliederung

1. Grundlagen und Ziele
2. Anwendungsbereich
3. Übersicht der Verpflichtungen
4. Sozialer Wohnungsbau
5. Angemessenheitsprüfung

1. Grundlagen und Ziele

- 588.000 Einwohner im Jahr 2030 (akt. Bevölkerungsprognose)
- zusätzlicher Wohnbedarf von insgesamt 30.050 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 Folgelasten

1. Grundlagen und Ziele

Ziele der Kooperative Baulandentwicklung Dresden

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

2. Anwendungsbereich

Anwendung

- erstmalige Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB)

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 Straßenflächen, Grünanlagen

3. Übersicht der Verpflichtungen

neu

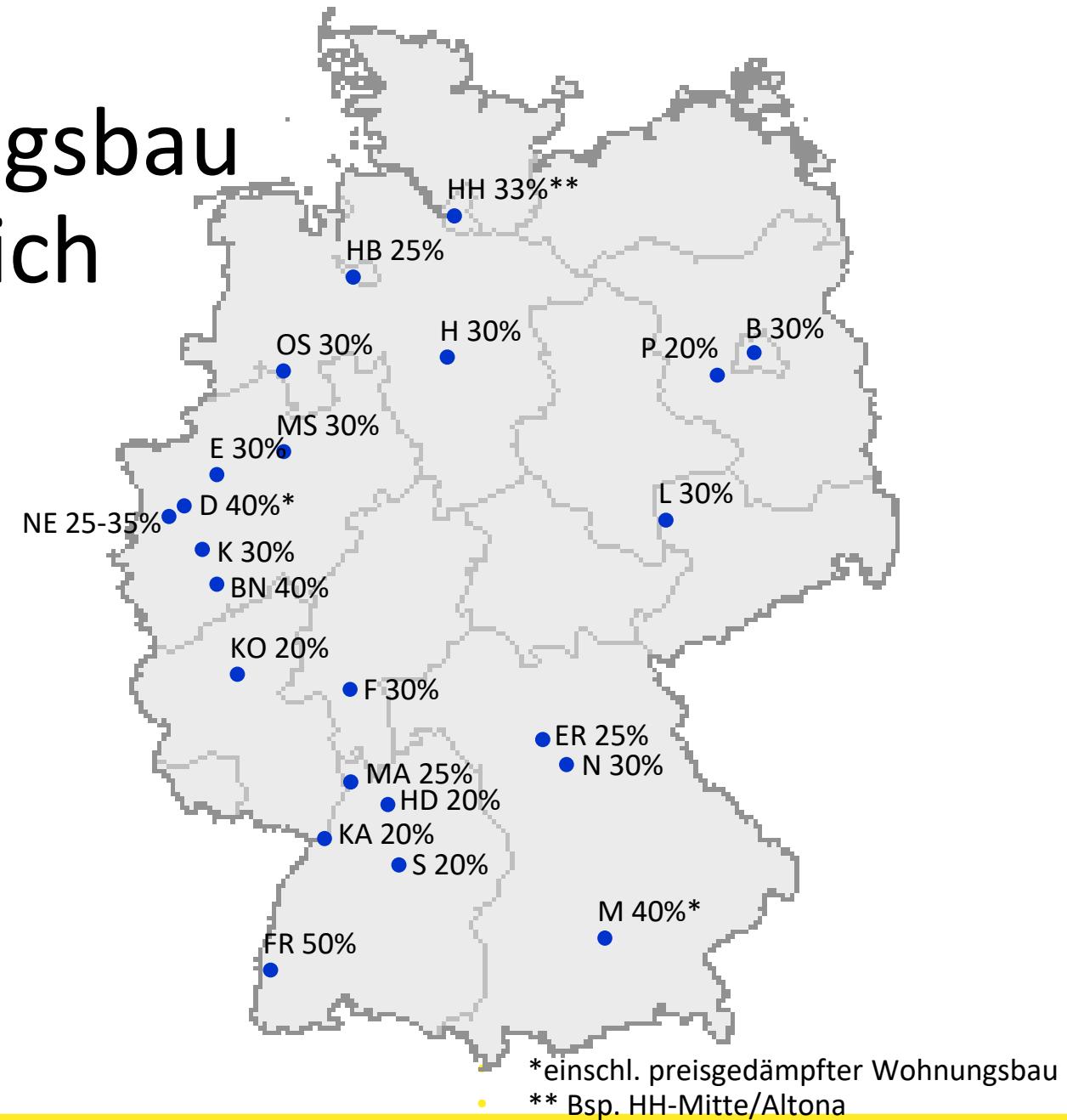
- Geförderter Wohnungsbau für 30 % der Wohn-Geschossfläche
- weitere standortspezifischen Maßnahmen
 - z.B. Räume für Kultur- und Kreativwirtschaft, Gewerbe in Mischnutzungen (je nach Lage eine Nutzungseinheit je Treppenaufgang)
- Energie- und Klimaschutzkonzept mit Klimaschutzmaßnahmen
- Grünflächen 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 im Bundesvergleich

Quote Sozialer Wohnungsbau in Dresden 30 %

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



4. Umsetzung geförderter Wohnungsbau in der Bauleitplanung

Der Vertragspartner erstellt und vermietet Wohnungen, die von Anspruchsberechtigten mit einem Wohnberechtigungsschein gemietet werden können. Förderung der RLgMW Sachsen wird genutzt.

Die jeweiligen Gebäude für geförderten Wohnungsbau werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Vertragspartner verpflichtet sich zu Abschluss eines Weitergabevertrages und zur zeitlich fixierten Umsetzung.

4. Umsetzung geförderter Wohnungsbau in der Bauleitplanung

in begründeten Ausnahmefällen:

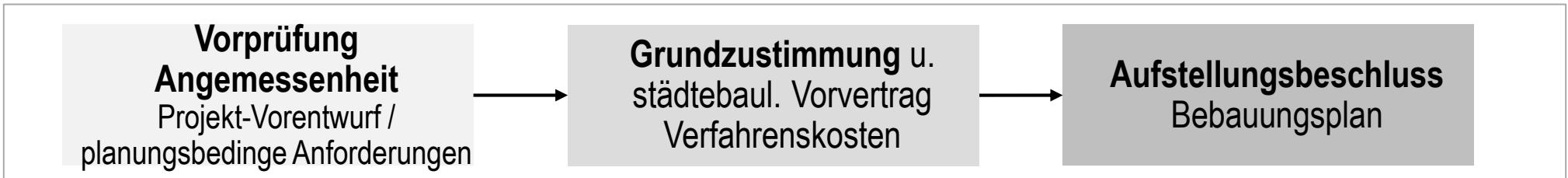
- vertragliche Vereinbarung zwischen Vertragspartner und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft WID (Bauträgermodell)
- 10%-Quote gebundener Mietwohnraum *ohne* Förderung des Landes (z.B. wenn keine Zuschüsse lt. RL gMW zur Verfügung stehen)
- zweckgebundene Zahlung an die Stadt zur anderwärtigen Sicherung von Bindungen im Bestand oder Schaffung im Neubau (z.B. EFH-Gebiete)
- Abtretung von Flächen an die LH Dresden für den sozialen Wohnungsbau

4. Übergangsregelung Sozialbauquote

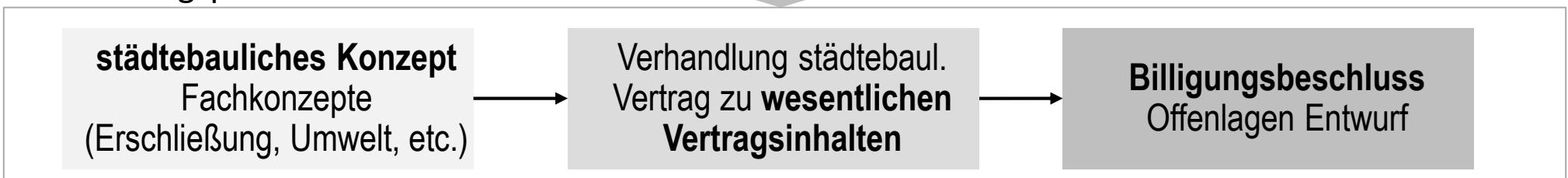
- **30%-Quote geförderter Wohnungsbau gültig für zukünftige Aufstellungsbeschlüsse und Grundzustimmungserklärungen der Planbegünstigen**
- **15%-Quote geförderter Wohnungsbau gültig für zukünftige Billigungsbeschlüsse (erste öffentliche Auslegung des Entwurfes) soweit die Verfahren bis zum 31.12.2020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

4. Verfahrensweg

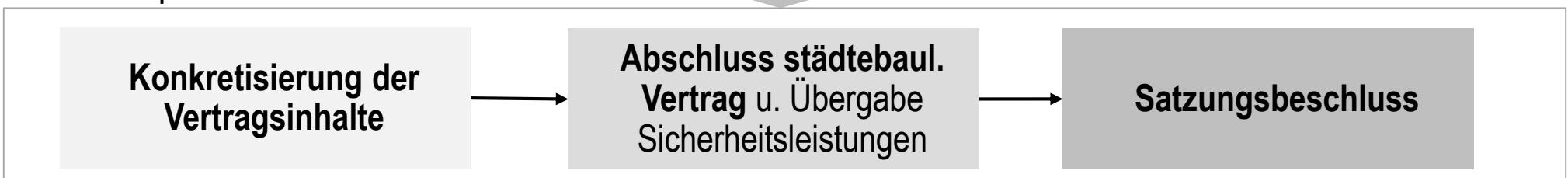
Vorbereitungsphase



Bearbeitungsphase



Abschlussphase



I. Anforderungen an die Kooperative Baulandentwicklung

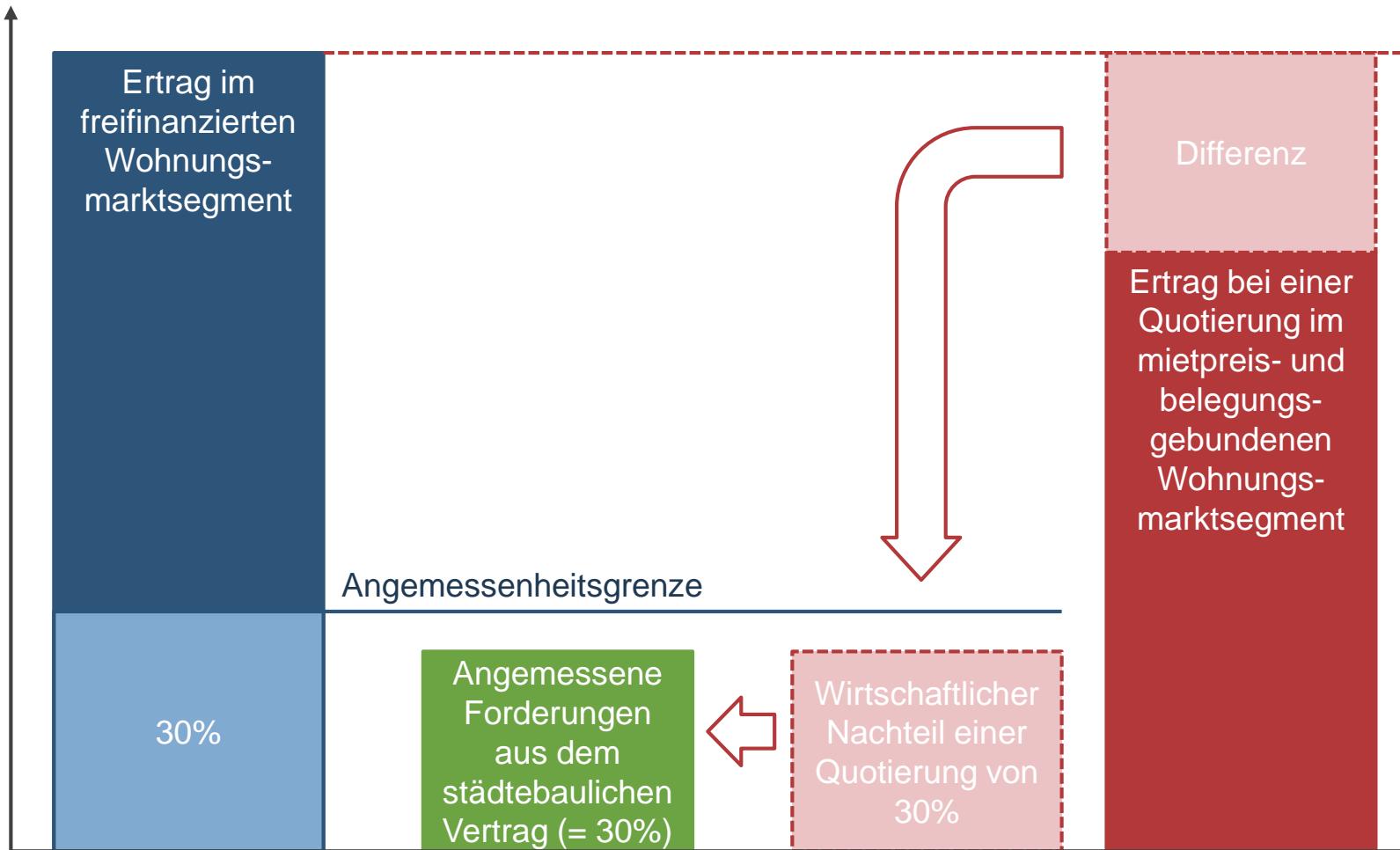
aus rechtlicher Sicht:

BauGB zu Städtebaulichen Verträgen: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ (§11 Abs. 2 S. 1 BauGB)

- Es empfiehlt sich eine standardisierte Prüfung der Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen (Summe der geregelten Inhalte)
- Voraussetzung: Monetarisierung der in einem städtebaulichen Vertrag geregelten Inhalte

II. Angemessenheitsprüfung der Vertragsinhalte

Das Konzept für die Kooperative Baulandentwicklung Dresden

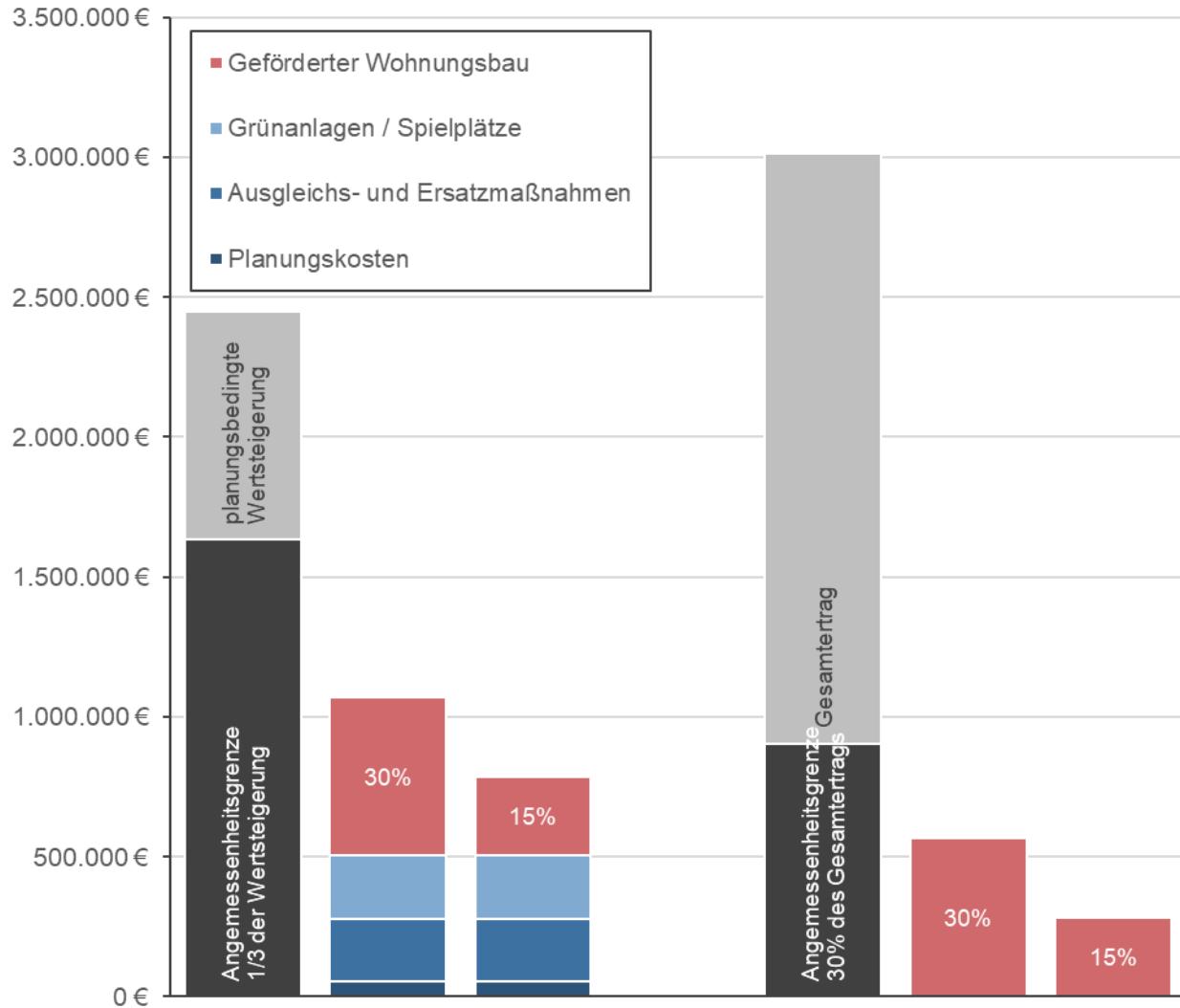


IV. Festlegung der Angemessenheitsgrenze

Wie wird die Angemessenheitsgrenze auf 30% des Ertrags festgelegt?

- In erster Linie eine politische Entscheidung über die Auslegung des Rechtsbegriffs „angemessen“
- Annäherung über gerichtlich bestätigte Höhe angemessener Forderungen (Bodenwertmethode)
- Festlegung eines Prozentsatzes, der für mehr Gerechtigkeit zwischen unterschiedlichen Projekten sorgt als die Bodenwertmethode

V. Das Berechnungstool



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

Bildnachweis

Titelfolie:

Ausschnitt aus 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)