

Kurzfassung - Stand: 14.04.2015

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, mithin Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Anwendungsbereich

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind die hier geltenden rechtlichen Besonderheiten zu beachten.

Gegenstand der Kostenbeteiligung

Grundsätzlich übernimmt der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung. Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind. Dazu gehören sämtliche Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird. Grundsätzlich sind die Kosten des Bebauungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten sowie die Kosten für die Erschließung zu übernehmen.

Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete ist ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen, auf dessen Grundlage der Projektträger die Erschließung auf eigene Kosten durchführt. Bei anderen Maßnahmen kann dies im Einzelfall vereinbart werden.

Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen und nach Durchführung grundsätzlich abzurechnen sind. Das Land Berlin bietet dem Projektträger die Ablösung der Finanzierungsübernahme auf der Grundlage von Kostenschätzungen an.

Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke

Alle für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen tritt der Projektträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin ab, soweit die Bereitstellung dieser Flächen Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts ist. Die Bodenwerte dieser Flächen werden im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich 25 Prozent der geplanten Wohnungen übernehmen. Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus.

Stehen ausnahmsweise keine Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung oder möchte der Bauherr sein Projekt ohne die Inanspruchnahme solcher Mittel realisieren, können dennoch entsprechende und jeweils angemessene Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart werden. Zur Wahrung der Angemessenheit und aus städtebaulichen Gründen kann es im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung

Die vereinbarten Leistungspflichten dürfen den Projektträger nicht unangemessen belasten. Um dies sicherzustellen, verwendet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ein vereinfachtes, einheitliches Bewertungsschema. Ausgehend von den Bodenrichtwerten, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin jährlich veröffentlicht, wird durch Gegenüberstellung von Eingangs- und Zielwerten der planungsbedingte Bodenwertzuwachs abgeschätzt und als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit herangezogen. Der Eingangswert wird in der Übergangsphase bis Ende 2015 bei 60 Prozent, danach bei 50 Prozent des sich aus den Bodenrichtwerten ergebenden Baulandwertes angesetzt. Die Übergangsphase ist zur Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig, da zuvor Grundstücke ohne die Kenntnis der zu übernehmenden Folgekosten erworben wurden.

Bodenwertsteigerungen, die sich vor der Feststellung des Eingangswerts ergeben, bleiben ebenso wie Renditen aus dem Hochbau zugunsten des Projektträgers unberücksichtigt. Grundsätzlich sind die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen als angemessen zu betrachten, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Die Abschätzung der Belastungen, die sich aus den vertraglich verbindlichen Leistungspflichten ergeben, erfolgt auf der Basis von Standardkostenansätzen. Zwingend zu berücksichtigen sind Besonderheiten des Einzelfalls, in dem eine von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen unabhängige Bewertung der Angemessenheit durch ein Gutachten über den Bodenwert sachgerecht sein kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Projektträger nachvollziehbar darlegt, dass das geplante Projekt von dem über Modellrechnung ermittelten Prüfergebnis abweicht und seinen Berechnungen zufolge wirtschaftlich oder unwirtschaftlich ist.

Verfahrensschritte

Damit die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bebauungsplanverfahren eingeleitet und Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können, muss der Projektträger die im „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ skizzierten Eckpunkte durch einseitige Zustimmungserklärung (Grundzustimmung) akzeptieren. Andernfalls wird das Land Berlin seine Planungsressourcen in der Regel vorrangig auf andere Vorhaben konzentrieren, bei denen die Finanzierung und die Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele möglich sind.

Der städtebauliche Vertrag ist abzuschließen, bevor das geplante Projekt auf der Basis des Bebauungsplans genehmigungsfähig ist (Planreife). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch den städtebaulichen Vertrag nicht begründet werden.