

## Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Einwohnerzahl Berlins hat sich von 2011 bis 2013 um rund 130.000 Einwohner erhöht und wird absehbar weiter steigen. Die prognostizierten Einwohnerzuwächse für die Jahre 2012/2013 wurden von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bereits überholt. Durch den anhaltenden Anstieg der Wohnungsnachfrage bei gleichzeitig geringem Wohnungsneubauvolumen im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts sind die Leerstände nahezu abgebaut und können die Nachfrage nicht mehr auffangen. In zentralen Quartieren der Stadt ist der Wohnungsmarkt stark angespannt, und der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Berlin steht vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote im Neubau zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. In den kommenden Jahren müssen jährlich mindestens 10.000 neue Wohnungen errichtet werden, um sowohl dem Zuzug als auch den Veränderungswünschen der ansässigen Haushalte gerecht werden zu können.

Zur Umsetzung dieses ambitionierten Zieles ist Berlin auf die Investitionsbereitschaft der kommunalen und der privaten Wohnungswirtschaft angewiesen. Gleichzeitig müssen das notwendige Planungsrecht geschaffen und die soziale Infrastruktur für die steigenden Einwohnerzahlen erweitert und ausgebaut werden.

In der Vergangenheit hat sich hierzu das Instrument des städtebaulichen Vertrages bewährt. Mit dem jetzt entwickelten „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist aufbauend auf den Erfahrungen ein transparentes und standardisiertes Verfahren entwickelt worden zur Prüfung der Angemessenheit der von Vorhabenträgern zu übernehmenden Verpflichtungen hinsichtlich der Folgekosten von Erschließungsmaßnahmen, sozialer Infrastruktur, aber auch von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Sowohl die Bezirke als Vertragspartner als auch die Vorhabenträger erhalten Sicherheit hinsichtlich einer berlinweit einheitlichen Betrachtung von Projekten bei einer gleichzeitigen individuellen Prüfung eines jeden Projektes. Mit der Vereinbarung zur Folgekostenübernahme sind die Voraussetzungen geschaffen, in einem zügigen Prozess abwägungsfehlerfrei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Für den zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorrangig Fördermittel zur Verfügung stellen.

Für städtebauliche Verträge, die in den Jahren 2014 und 2015 abgeschlossen werden, ist eine Übergangsphase für die Prüfung der Angemessenheit von Folgekostenübernahmen vorgesehen. Abweichend von dem im Berliner Modell festgelegten Eingangswert mit 50 % des Baulandwertes vergleichbarer stadträumlicher Lagen werden bis 2015 bei der Angemessenheitsprüfung 60 % des Baulandwertes zugrunde gelegt. Anlass hierfür ist der Erwerb der Grundstücke ohne die Kenntnis der zukünftig zu übernehmenden Folgekosten für neue Grundschulplätze sowie des anteilig zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumes.

Mit der Veröffentlichung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind jetzt für alle Vertragspartner die Kostenübernahmeverpflichtungen transparent und können bei der Projektentwicklung verlässlich einkalkuliert werden.

Berlin, den 28.08.2014



Senator Michael Müller

# Kurzfassung

Zur Realisierung der Wohnungsbauvorhaben wird häufig die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich. Fragen der Umsetzung und Finanzierung werden dann üblicherweise begleitend in städtebaulichen Verträgen geregelt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben auf eine berlinweit einheitliche Basis stellen und auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Planungsverwaltungen und die Vorhabenträger.

## **Anwendungsbereich**

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

## **Kostenbeteiligung der Vorhabenträger**

Grundsätzlich übernimmt der Vorhabenträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind. Der Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung. Vorrangig sind solche Maßnahmen einzubeziehen, deren Umsetzung zwingend ist und nicht der planerischen Disposition im Rahmen der Abwägung vorbehalten ist. Hierzu gehören insbesondere alle Maßnahmen, die der gesicherten Erschließung sowie der Deckung der durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen dienen, sowie die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten. Der zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen wird vorhabenbezogen unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten ermittelt.

Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete soll der Vorhabenträger die Erschließung auf eigene Kosten auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrags durchführen. Bei anderen Maßnahmen kann dies im Einzelfall vereinbart werden.

Sämtliche vom Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten müssen dem geplanten Vorhaben konkret zugeordnet werden. Das Land Berlin bietet dem Vorhabenträger grundsätzlich die Ablösung der Finanzierungsübernahme auf der Grundlage von Kostenschätzungen an.

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

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

## **Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll zudem entsprechend dem StEP Wohnen 2025 ein Beitrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen geleistet und zugleich sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten wird bzw. entsteht. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Erfordernisse in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Vorhabenträger Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechend den Bedingungen der

Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 (Amtsblatt Nr. 25 vom 13.06.2014) für einen Anteil von 10 % bis 33 % der geplanten Wohnungen übernehmen. Dies soll im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus auf der Grundlage der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 in deren jeweils geltender Fassung erfolgen. Stehen keine Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung oder möchte der Bauherr sein Vorhaben auch ohne die Inanspruchnahme solcher Mittel realisieren, können dennoch entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart werden, soweit es angemessen ist. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es im Einzelfall geboten sein, den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

### **Vermeidung unangemessener Belastungen des Vorhabenträgers**

Die vereinbarten Leistungspflichten dürfen den Vorhabenträger nicht unangemessen belasten. Um dies sicherzustellen, verwendet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein vereinfachtes einheitliches Bewertungsschema. Ausgehend von den jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin veröffentlichten Bodenrichtwerten wird durch Gegenüberstellung von Eingangs- und Zielwerten der planungsbedingte Bodenwertzuwachs abgeschätzt. Dieser wird als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit herangezogen. Der Eingangswert wird in der Übergangsphase 2014 und 2015 bei 60 %, danach bei 50 % des nach den Bodenrichtwerten sich ergebenden Baulandwertes angesetzt. Die Übergangsphase ist zur Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung notwendig, verbunden mit der Erwartung, preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt einzuwirken.

Vor Feststellung des Eingangswertes eingetretene Bodenwertsteigerungen sowie Renditen aus dem Hochbau bleiben zugunsten des Vorhabenträgers unberücksichtigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen insgesamt angemessen sind, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Die Abschätzung der sich aus den vertraglichen Leistungspflichten ergebenden Belastungen erfolgt auf der Basis von Standardkostenansätzen. Besonderheiten des Einzelfalls sind zwingend zu berücksichtigen.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann eine von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen unabhängige Bewertung der Angemessenheit durch ein Verkehrswertgutachten sachgerecht sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vorhabenträger nachvollziehbar darlegt, dass das geplante Vorhaben, abweichend von dem Prüfergebnis nach Modellrechnung, nach seinen Berechnungen wirtschaftlich oder unwirtschaftlich ist.

### **Grundzustimmung und weitere Verfahrensschritte**

Die Einleitung der für die Realisierung der geplanten Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanverfahren und die Aufnahme der Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag setzt voraus, dass der Vorhabenträger die im Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung skizzierten Eckpunkte durch einseitige Zustimmungserklärung (Grundzustimmung) akzeptiert. Andernfalls muss Berlin seine Planungsressourcen vorrangig auf andere Planungsvorhaben konzentrieren, bei denen die Finanzierung und die Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele möglich sind.

Der städtebauliche Vertrag ist abzuschließen, bevor das geplante Vorhaben auf der Basis eines planreifen Bebauungsplans genehmigungsfähig ist. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch den städtebaulichen Vertrag nicht begründet werden.

Der Verfahrensablauf ist in einem Ablaufschema dargestellt.