

**„MODELL DER SOZIALGERECHTEN
BODENNUTZUNG IN MÜNSTER“
(SoBo-MÜNSTER)**

I ZIELSETZUNG DER KOMMUNALEN BODEN-/LIEGENSCHAFTSPOLITIK

A. Hauptziele

- Die Stadt Münster will zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements durch neue Wege der Baulandbereitstellung das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und - bei vorliegenden Voraussetzungen - auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte eine effektivere Verzahnung von Planung und Planumsetzung schaffen.
- Die Stadt Münster setzt dabei weiterhin auch auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative wie qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen.
- Die Stadt Münster verfolgt hierbei mit ihrem Prozess des Baulandmanagements das Ziel, sich auch die Möglichkeit zu eröffnen, in ausreichendem Umfang und zur richtigen Zeit preiswertes Wohnbauland für alle Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen.
- Die Stadt Münster strebt darüber hinaus an, eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten und ihr selbst zu erreichen.

B. Detailziele

- **Soziale Ziele**
 - Ausreichend Baugrundstücke für den öffentlich geförderten und den förderfähigen Wohnungsbau.
 - Erleichterter Zugang zum Boden- und Wohnungsmarkt für weite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum.
 - Vermeidung von Verdrängungsprozessen in das Umland.
 - Verhinderung der Segregation im Quartier
 - Angemessene Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen, Senioren und Menschen mit Migrationsvorgeschichte
- **Ökonomische Ziele**
 - Beschleunigung der Baulandentwicklung.
 - „Dämpfung“ der Baulandpreise für Wohnen.
 - Angemessene Beteiligung der Eigentümer und Investoren an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung.
 - Refinanzierung der Folgekosten.
 - Verhinderung der Entstehung von Baulücken und von Bodenspekulation.
- **Ökologische Ziele**
 - Verringerung von Pendlerströmen.
 - Energetische Optimierung.
 - Vermeidung von Baulücken

II VERFAHRENSWEGE

Als Wege der Baulandbereitstellung werden zukünftig in Münster der **kommunale Zwischenerwerb** und die **Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge** (städtebaulicher Verträge, Durchführungsverträge) verfolgt (vgl. Abbildung auf Seite 8).

1. Baulandentwicklungen im **Außenbereich** (§ 35 BauBG) erfolgen zukünftig nur noch, wenn - vor Schaffung des Planungsrechtes - mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Münster verkauft wird (liegenschaftliche Partizipation). Ein 100% kommunaler Anteil ist aber auch möglich.
2. Baulandentwicklungen mittels Öffentlich-rechtlicher Verträge sind im **Innenbereich** (Definition entsprechend §§ 30, 34 BauGB) möglich, wenn mit ihnen die gewünschten boden- und wohnungsmarktpolitischen Ziele (vgl. Konditionen für die Wohnraumförderung unter IV. D) einschl. der Refinanzierung der Infrastruktur- und Folgekosten gleichermaßen erreicht werden können. Kommunale Partizipation oder ein Liegenschaftserwerb durch die Stadt ist auch im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

A Freihändiger Erwerb (kommunaler Zwischenerwerb)

1. Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigem Zwischenerwerb differenziert werden.
2. Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Stadt Münster versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben (mindestens 50% des Bruttobaulandes, s. o.).
3. Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Stadt Münster kauft bei dieser Strategie Flächen auf, die insbesondere im aktuellen Wohnsiedlungsflächenkonzept enthalten sind (vgl. HA-Beschluss vom 25.09.2013 zur Vorlage V/0230/2013), für die aber keine weitergehenden kommunalen Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden.
4. Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Stadt stehenden Flächen möglich.
5. Beim freihändigen Erwerb kann die Stadt die Flächenverfügbarkeit über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Stadt früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.
6. Zur Sicherstellung, dass das Zwischenerwerbsmodell langfristig erfolgreich ist, ist es erforderlich, jährlich ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen (= festes Budget für Ankauf und Tausch).
7. Die Einnahmen aus der Baulandentwicklung sind möglichst zweckgebunden für weitere Baulandentwicklungen einzusetzen. Langfristig soll so ein eigener revolvierender Bodenfonds für Münster aufgebaut werden, um so die einzusetzenden Haushaltsmittel nach und nach absenken zu können.

B Öffentlich-rechtliche Verträge (Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag)

1. Bei Baulandentwicklungen im Innenbereich können unter Berücksichtigung der hier getroffenen Regelungen öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Stadt und den Planbegünstigten / Vorhabenträgern abgeschlossen werden.
2. Wesentliche Inhalte sollen eine Beteiligung der planungsbegünstigten Vorhabenträger an den Kosten der Baulandentwicklung unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen und rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen sein.
3. Vor Einleitung von Planungsverfahren sind mit dem planbegünstigten Vorhabenträger verbindliche Verträge hinsichtlich der Inhalte der sozialgerechten Bodennutzung in Münster abzuschließen.
4. Die Verträge können auch für einvernehmliche gesetzliche Umlegungen (freiwillige Umlegungen im „amtlichen Gewand“) oder für freiwillige Umlegungen eingesetzt werden.

III GRUNDSÄTZE

1. Die Regelungen, die in diesem Grundsatzbeschluss festgehalten sind, beziehen sich **ausschließlich** auf **neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen** oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart bzw. das bestehende („alte“) Baurecht geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein **signifikanter Wertzuwachs** entsteht. Fälle, in denen das Baurecht am **Stichtag (01.05.2014)** bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden, sind hiervon nicht betroffen.¹ Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind hiervon ebenso unberührt.
2. **Die Stadt Münster leitet** - unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - **neue städtebauliche Planungen für den Bau von Wohnungen** zeitnah und unter Einsatz städtischer Personalressourcen ein, **wenn**
 - a) die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - b) im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
 - c) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, vgl. IV C, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
 - d) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaft-

¹ Definition: Ein „Altfall“ ist dann gegeben, wenn durch ein politisches Gremium (i. d. R. der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft) eine inhaltliche Freigabe in dem Sinne erfolgte, dass eine Planung betrieben werden soll.

liche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.

3. Sollten die Voraussetzungen (a bis d) nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung weiterverfolgt. Die Aufnahme kommunaler Bauleitplanung ist im Sinne der Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dann nicht prioritär.

4. Bei allen Baulandentwicklungen sind die unter II. aufgeführten **Verfahrenswege einzuhalten**.

5. Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs** (vgl. II. A) - **Baupflicht**:

Jeder Erwerber (Endnutzer) gemeindeeigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 2 Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rücküberweisungsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt. Dieses Rücküberweisungsrecht kann grundbuchlich gesichert werden. Alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

6. **Rückübertragungsmöglichkeit** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs** (vgl. II. A), wenn 100% des Bruttobaulandes angekauft worden sind.

Jeder (Alt-)Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von max. 10 % der Baugrundstücke nach Planungsabschluss und Erschließung zum Verkehrswert für voll erschlossenes baureifes Land, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Rückübertragung. Dieser Anspruch muss spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes geltend gemacht werden. Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

7. Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen von **öffentlich-rechtlichen Verträgen** (vgl. II. B) - **Baupflicht**:

Jeder Eigentümer bzw. Investor hat die Bebauung auf den Baugrundstücken i.d.R. innerhalb einer Frist von 2- 5 Jahren -in Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes– nach Sicherung der Erschließung – soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Kommt der Eigentümer/Investor/Vorhabenträger dieser Frist nicht nach, kann eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkehrswerts des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb von drei Monaten nach Anforderung vereinbart werden. Zusätzlich erhält die Stadt Münster die Option, das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke zum Verkehrswert anzukaufen. Das Ankaufsrecht kann grundbuchlich gesichert werden. Alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

IV BETEILIGUNG AN DEN KOSTEN – REFINANZIERUNG VON LEISTUNGEN, DIE VORAUSSETZUNG DER SCHAFFUNG/ÄNDERUNG VON BAURECHT SIND – VERWENDUNG DER DURCH PLANUNG AUSGELÖSTEN BODENWERTSTEIGERUNGEN - KOSTENRELEVANTE BINDUNGEN

A Allgemeines

1. Die Grundstückseigentümer/Investoren/Vorhabenträger sollen weiterhin an den Kosten- und Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der Infrastruktur – beteiligt werden; dies gilt auch für die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums. Dies wird insgesamt durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
2. Es sind hierzu städtebauliche bzw. bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulationen zu entwickeln (vgl. G).

B Regelungen beim kommunalen Zwischenerwerb – auch für die Konditionen zur öffentlichen Wohnraumförderung (besondere kommunale Selbstverpflichtung)

1. Die Stadt Münster erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-)Kalkulation.
2. Bei (Alt-)Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Stadt die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.
3. Für die städtischen Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60% der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung). (s.u. auch unter Punkt C „Konditionen für die Wohnbauförderung“). (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8).
4. Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung – städtische Vergaberichtlinien – Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung). -vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8-.

C Regelungen bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge hinsichtlich der Konditionen für die Wohnraumförderung

1. Die Planungsbegünstigten sind dafür verantwortlich, dass ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen bei der Mehrfamilienhausbebauung als öffentlich geförderter Mietwohnraum sowie förderfähiger Wohnraum errichtet wird. Den im Baulandprogramm ausgewiesenen Flächen ist daher ein Zielwert von **je 30%** der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum zuzuordnen.² Der Anteil des geförderten und des förderfähigen Wohnraumes soll im Plangebiet insgesamt verwirklicht werden. (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8 und 10).
2. Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) sind 30% des Nettobaulandes für Einfamilienhäuser nach Maßgabe der städtischen Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern. (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8 und 10).

² Der geförderte Mietwohnraum ist zu 70% für die Einkommensgruppe A und zu 30 % für die Einkommensgruppe B zu realisieren.

3. Damit mit den Planungsbegünstigten verlässliche Verhandlungen über die Förderquote geführt werden können, muss die Stadt Münster ein kompensierendes, städtisches Förderprogramm für die Schaffung von Mietwohnraum vorhalten, welches (nur) zum Tragen käme, wenn das Land der Stadt Münster zukünftig nicht ausreichende Mittelkontingente für die Umsetzung der Förderquote zur Verfügung stellt. Dies eine weitere besondere kommunale Selbstverpflichtung (vgl. auch IV. B).
4. Sollten der Stadt Münster weder im Jahr der jeweiligen Antragstellung noch im Folgejahr ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen, kann der Planungsbegünstigte von einer Förderung Abstand nehmen, muss aber die Wohnungen nach den Plänen errichten, die der Antragstellung für die öffentliche Förderung zugrunde lagen (förderfähiger Wohnraum).

D Regelungen bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge zu Kosten der Planung, Erschließung und Infrastruktur (vgl. II. B)

Zu den von den Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten gehören in diesen Fällen:

- **Unentgeltliche Bereitstellung** bzw. Abtretung der erforderlichen **öffentlichen Flächen**,
- **Kosten für Erschließungsmaßnahmen** sowie für **Ausgleichsmaßnahmen** i. S. d. § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Pflegekosten),
- **Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur z.B. Grundschulen** (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- **Planungs-, Beteiligungs-/Moderations- und Gutachterkosten** bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, die der Stadt Münster entstehen, insbesondere wenn sie die Dinge durch Dritte durchführen lässt.

E Kostenkausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge

Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist hierbei zu beachten. Die Tragung der Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- Die Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten, z.B. Planungsleistungen, werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten – anteilig am Bruttobauland – umgelegt. Das gilt, wenn diese die erforderlichen Einrichtungen nicht selbst erstellen.
- Die Planungsbegünstigten können i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ursächlichen Kosten der sozialen und/oder technischen Infrastruktur, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, in Form eines Finanzierungsbeitrages als Vorausleistung ablösen (= anteiliger Finanzierungsbeitrag von xyz € je qm Geschossfläche). Die Höhe der Vorausleistung ergibt sich aus der städtebaulichen Kalkulation bzw. der Kostenschätzung (ggf. auch Pauschalwert).
- Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

F Gebot der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge - Umfang der Verpflichtungen

1. Die **Planungsbegünstigten** sollen sich **unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit** gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Planung stehende **Lasten übernehmen**. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insoweit Rechnung zu

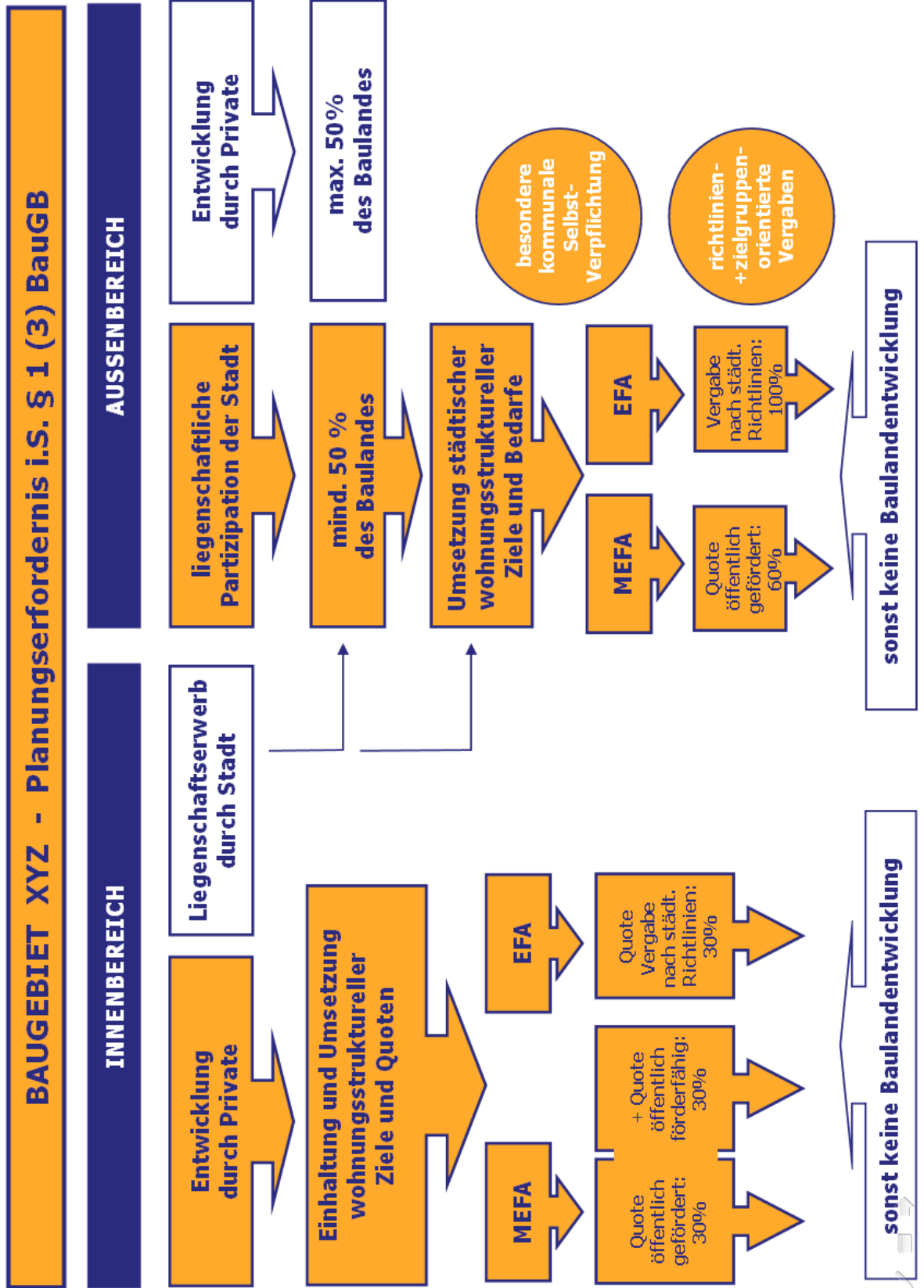
tragen, als dass dem Planungsbegünstigten ein angemessener Bodenwertzuwachs - als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.

2. **Art der Erbringung der Leistung.** Die Planungsbegünstigten können wählen, wie die Kostenbeteiligung zu erbringen ist: a) tatsächliche Übernahme der Last oder b) Flächenabtretungen oder c) ausnahmsweise Geldbeträge. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind jedoch immer abzutreten. Die Anteile des geförderten und des förderfähigen Wohnungsbaues sollen im Plangebiet erfolgen. Können Sie dort nicht realisiert werden, so ist vom Planungsbegünstigten an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum zusätzlich einzubringen.

G Städtebauliche/bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufpreise

1. Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Ankaufspreise stehen in unmittelbarer Abhängigkeit zum Grad des Kaufanteils (50 % bis 100 %). Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
2. Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
 - **Flächenabzug**
Die Höhe des Flächenabzugs für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
 - **Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen**
Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m² Nettobauland umgelegt.
 - **Soziale Infrastruktur**
Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindertagesstätte, Kinderspielplätze, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible Kalkulation.
 - **Grunderwerbnebenkosten**
(Notarkosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer)
Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.
 - **Wartezeit/Risiko**
Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird entsprechend berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.

SoBo Münster - wohnungsstrukturelle Anforderungen für die Wohnbaulandentwicklung



SoBoMünster - wohnungsstrukturelle Anforderungen für die Wohnbaulandentwicklung

BAUGEBIET XYZ - Planungserfordernis i.S. § 1 (3) BauGB

INNENBEREICH

Entwicklung durch Private

... als Regelfall im Innenbereich
... schließen städtisches liegenschaftliches Engagement im Einzelfall gleichwohl nicht aus

Einhaltung und Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele und Quoten

... durch stringente Bindung in den die Bebauungsplanung flankierenden öffentlich-rechtlichen Verträgen

MEFA

EFA

... differenziert nach Wohnformen

Quote öffentlich gefördert: 30% + Quote öffentlich förderfähig: 30%

Quote Vergabe nach städt. Richtlinien: 30%

... soziale Vergabekomponente EFA: mind. 30% (nicht: preisdämpfende Vergabekomponente)

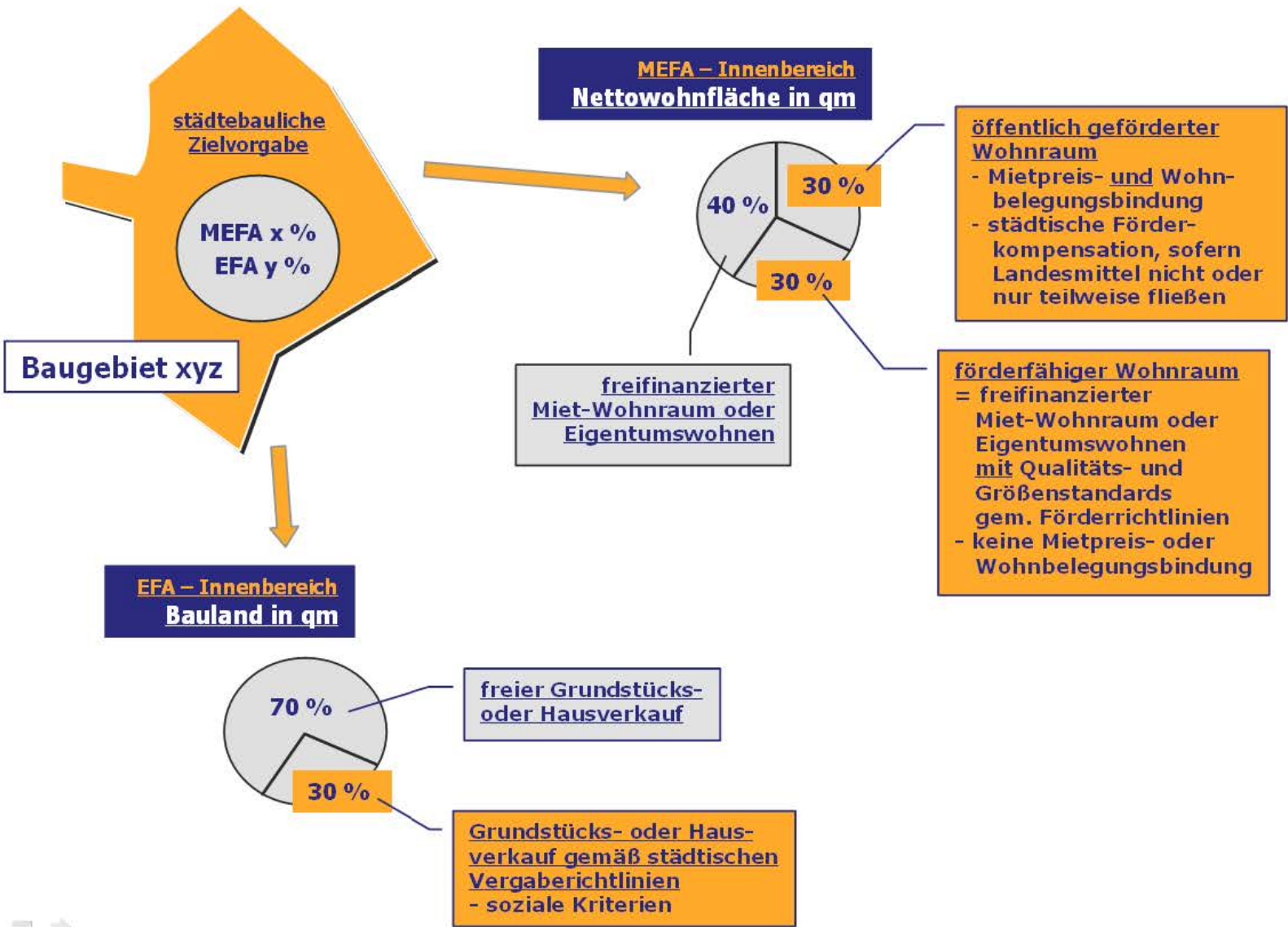
sonst keine Baulandentwicklung

... wohnungsstrukturelle Basiskomponente MEFA ... in jedem Baugebiet: mind. 30 %

... ergänzende wohnungsstrukturelle Qualitäts- und Nachhaltigkeitsquote MEFA: + mind. 30%
... indirekt preisdämpfende Wirkung



SoBoMünster - w.strukturelle Quotierungen EFA/MEFA für Private (Innenbereich)



BAUGEBIET XYZ - Planungserfordernis i.S. § 1 (3) BauGB

AUSSENBEREICH

... Grundsatz im Außenbereich
 ... hemmt Private nicht an der (anteiligen) Entwicklung und Erschließung von Bauland
 ... vielmehr im Einzelfall personal- und haushaltsentlastend (Planung/Erschließung)

... als Ablösebeitrag der Wertsteigerung durch Eigentümer/Entwickler/Investor
 ... unabhängig von der Art des Planverfahrens
 ... eine langfristige städtische Bodenvorratspolitik mit 100% Ankauf ist gleichwohl wichtiges Ziel

... alleinig durch die Stadt auf eigenen Flächen

damit Optionen für die:
 ... Vergabe mindestens mit 60% für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau
 ... (besondere) Förderung von Modellen des Bauens in Baugruppen/Baugemeinschaften/Genossenschaften/Stiftungen/...

... preisdämpfende und soziale Vergabekomponente EFA durch 100%-Anwendung der städtischen Vergaberichtlinien

liegenschaftliche Partizipation der Stadt

mind. 50 % des Baulandes

Umsetzung städtischer w.- und sozialstruktureller Ziele und Bedarfe

MEFA

EFA

Quote öffentlich gefördert: 60%

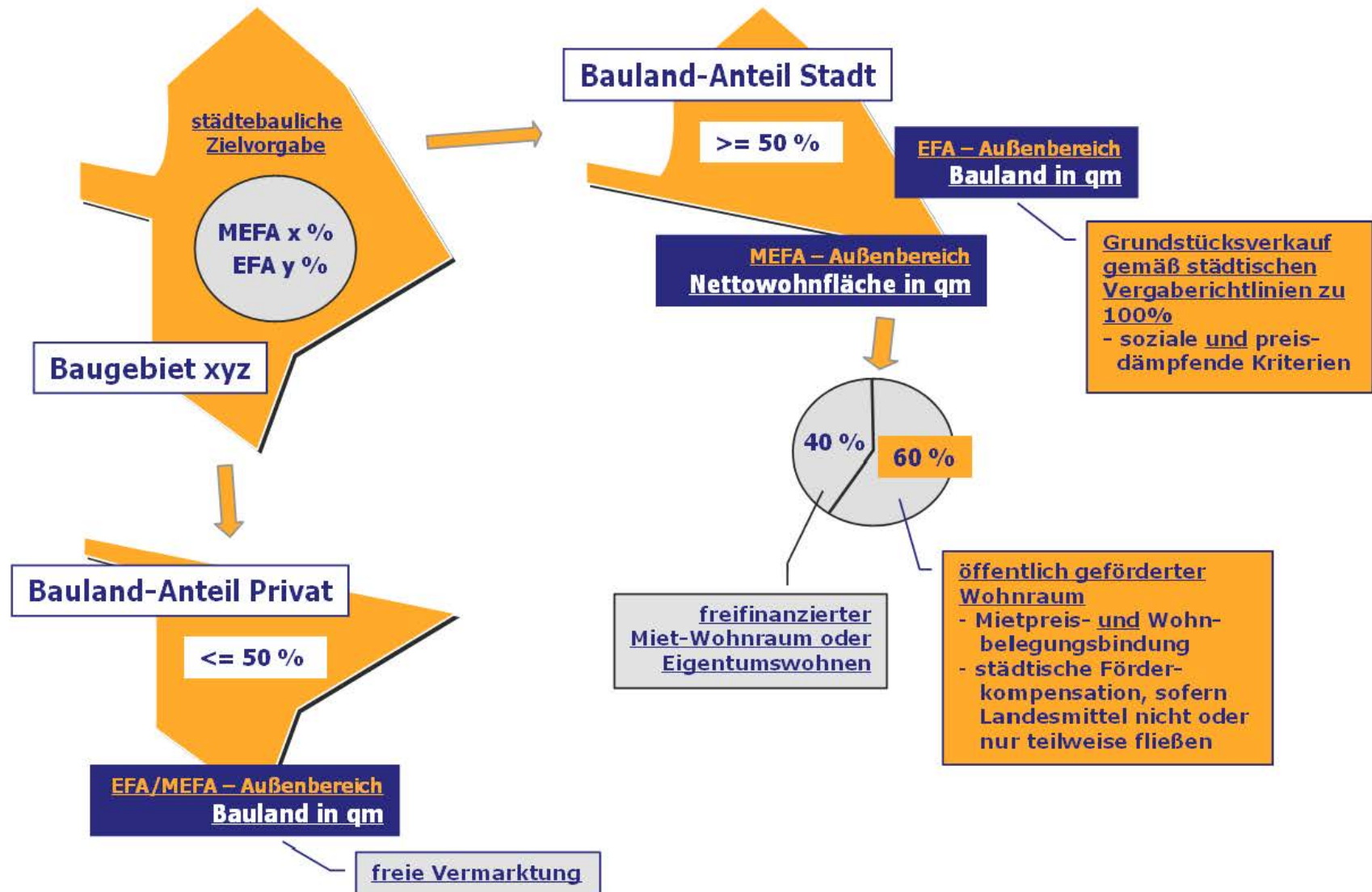
Vergabe nach städt. Richtlinien: 100%

sonst keine Baulandentwicklung

besondere kommunale Selbst-Verpflichtung

richtlinien- + zielgruppenorientierte Vergaben

SoBoMünster - liegenschaftliche und wohnungsstrukturelle Quotierungen für Private und Stadt (Außenbereich)



ANHANG 2: AUSZÜGE BAUGESETZBUCH

§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
 2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.