

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0374/2014
Amt/Aktenzeichen 50/60/62 61 01 und 50 / 64 20 01	Datum 08.10.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.02.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss (beschlossen)	Vorberatung	06.03.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss (vertagt)	Vorberatung	06.05.2014	Ö
Stadtrat (abgesetzt)	Entscheidung	07.05.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.11.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.12.2014	Ö

Betreff:

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung - Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung
Beteiligung Planungsbegünstigter an den Kosten der Infrastruktur und Festsetzung eines Anteils
von gefördertem Mietwohnungsbau über einen städtebaulichen Vertrag

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.04.2014

Mainz, 02.04.2014

gez. Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

gez. Merkator
Kurt Merkator
Beigeordneter

Mainz, 31.10.2014

gez. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Mainz wird für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche grundsätzlich nur noch dann Planungsrecht schaffen, wenn alle begünstigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, über die gesetzlich oder per Satzung geregelten Beiträge, Kostenerstattungsbeträge oder Umlagen hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen, Spielplätze) zu leisten. Davon ausgenommen sind Bebauungspläne für die bereits eine Bodenordnung, jedoch mittelfristig keine Erschließung, stattgefunden hat und demzufolge eine Neuplanung durchgeführt wird, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff Baugesetzbuch oder Sonderfälle aufgrund eines Einzelbeschlusses des Stadtrates.

2. Der Beitrag zur Infrastruktur wird grundsätzlich bei Neuerschließungen mit 15 % des Planungszugewinnes zwischen Ackerland und Rohbauland angesetzt, bzw. mit 15 % des Mehrwertes gegenüber der bisherigen Nutzbarkeit. Der Beitrag kann in Geld, in Ausnahmefällen in Form von Landbereitstellung oder in Bauleistungen erbracht werden. Sofern ein/e Eigentümer/in Leistungen erbringt, die der Stadt Mainz aus der Planung resultierende gebietsbezogene Kosten erspart, kann von der Beitragshöhe 15 % abgewichen werden.
3. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines erforderlichen Bodenordnungsverfahrens oder eines städtebaulichen Vertrages.
4. Wird durch eine bauliche oder sonstige Umnutzung noch benötigte Infrastruktur zerstört, so ist diese in geeigneter Weise mittels vertraglicher Regelung unabhängig vom Infrastrukturbeitrag zu ersetzen.
5. In allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau ist ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück ein Anteil von mindestens 10% bis höchstens 25% geförderter Mietwohnungsbau mittels vorhabenbezogenen oder städtebaulichen Vertrags sicher zu stellen.

1. Sachverhalt

Eine Stadt wie Mainz ist in einer ständigen Entwicklung begriffen. Vorstellungen über die Formen des Zusammenlebens, des Wohnens und des Arbeitens wandeln sich mit Fortentwicklung von modernen Techniken. Neue Ideen werden verwirklicht und führen zu neuen Produktionsstätten. Mit steigendem allgemeinem Wohlstand steigt auch der Bedarf und Verbrauch an Wohnflächen und der Anspruch an die bereitzustellende Infrastruktur.

Die derzeit angespannte Lage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt erfährt zunehmend weiter Druck. Gemäß Bevölkerungsprognose wird längerfristig die Bevölkerungszahl in Mainz zwar leicht rückläufig sein, dennoch wird infolge des gesellschaftlichen Wandels weiterhin eine große Anzahl an Wohnungen benötigt werden, da immer mehr Menschen alleine wohnen bzw. sich die Ansprüche an das Wohnen grundsätzlich geändert haben. Zusätzlich laufen Bindungen von sozial geförderten Wohnungsbauten der 80er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aus. Dies führt dazu, dass sich insbesondere im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment die Situation weiter verschärfen wird. Da Baugesellschaften derzeit die größten Renditeerwartungen in der Vermarktung von Wohneigentum sehen und somit bereitstehende Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz für Investitionen in den Mietwohnungsneubau nicht abrufen, kann eine Kompensation des durch den Bindungsauslauf entstehenden Mangels an preisgünstigem Wohnraum ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden.

Somit ist die Stadt gefordert, entsprechend vorausschauend die Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Die Akzeptanz für die Bedingungen des Zusammenlebens ist langfristig davon abhängig. Durch Sicherung der Rahmenbedingungen für Gewerbe, Wirtschaft, Bauen und Wohnen wird gleichzeitig auch die finanzielle Basis aus diversen Steuereinnahmen sichergestellt. Ist ein Standort für die Wirtschaft nicht mehr attraktiv, wird er verlagert in andere Städte, die anscheinend bessere Bedingungen bieten. Die Folge davon ist der Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen bei gleichzeitigem Ansteigen der Sozialkosten. Ist eine Stadt für das Wohnen nicht mehr interessant, sei es, dass Infrastruktur fehlt, oder das Wohnen zu teuer wird, führt das oft zu einer Verlagerung des Wohnsitzes in den sogenannten „Speckgürtel“. Die Einkommensteueranteile der Kommunalfinanzierung wandern in die Umlandgemeinden, die infrastrukturellen Folgekosten durch erhöhten Pendlerverkehr, weiterführende Schulen, kulturelle Einrichtungen und anderes mehr belasten weiterhin die Stadt. Geschäfts- und Wohnungsleerstände wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Durch Planung von neuen Baugebieten werden private Planungsgewinne in bedeutender Größenordnung generiert. Viele deutsche Städte, allen voran München, haben bereits seit Jahren Modelle entwickelt, um einerseits die Planungsbegünstigten an den Kosten der erforderlichen zusätzlichen Infrastruktur, die durch die Neuausweisung von Bauflächen ausgelöst wird, zu beteiligen und andererseits mittels planungsrechtlicher bzw. vertraglicher Festsetzungen die Versorgung ihrer Einwohner mit bezahlbarem Mietwohnraum sicher zu stellen.

Auch in Mainz wurde die Notwendigkeit einer Mitfinanzierung der Infrastrukturkosten durch die Planungsbegünstigten erkannt. In Pilotverfahren in Mz.-Marienborn (B-Plan „Hinter den Wiesen, Ma 15“) und Mz.-Finthen (B-Plan „Finthen- West, Fi 87“) wurde nach Stadtratsbeschlüssen vom 05.10.2005 und vom 07.12.2005 jeweils ein städtebaulicher Vertrag mit allen Planungsbegünstigten abgeschlossen. Dabei wurde die Erfahrung gemacht, dass die Bürgerinnen und Bürger bereit sind, die Infrastruktur, die durch die Planungen ausgelöst wird, mit zu finanzieren. Für beide Plangebiete ist die Bodenordnung, in der der finanzielle Teil des städtebaulichen Vertrages abgewickelt worden ist, rechtskräftig abgeschlossen und die Bebauung in vollem Gange. Ferner wurden in vielen einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Beteiligungen der Planungsbegünstigten an den Infrastrukturkosten in vergleichbarer Größenordnung vereinbart. Die Akzeptanz dieser bisherigen Verfahren war eindeutig vorhanden.

Die pilotweise durchgeführten Verfahren sollen nunmehr als Standard für alle Vorhaben in Mainz gelten, ergänzt um Regelungen für die werterhöhende Umnutzung bestehender Bereiche.

2. Lösung

Teil A - Infrastrukturbeitrag

Kostenlast bei der traditionellen Baulandentwicklung

Um einen Überblick über anstehende Lasten im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung zu erhalten, wurde mit den tangierten Ämtern eine Erhebung von Grundlagendaten durchgeführt als die Idee der Beteiligung der Planungsbegünstigten erstmals in Mainz vorgetragen wurde. Bei der Kalkulation handelt es sich um Durchschnittskosten, die selbstverständlich je nach Planungsin-tention einer bestimmten Bandbreite unterliegen. Eingesetzt wurden jeweils nur die Kosten, die nicht bereits nach geltendem Recht durch Bodenordnung, Umlagen, Erschließungskosten, wie-derkehrende Beiträge u. ä. auf die Nutzer umgelegt werden können.

Sofern aus Landes- oder Bundesmitteln Zuschüsse zu Maßnahmen oder Personalkosten bezahlt werden, wurden diese in Abzug gebracht, auch wenn sie, ebenso wie die Kostenanteile der Stadt, aus Steuergeldern finanziert werden. Es wurde dabei angenommen, dass die Zuschüsse zu den Personalkosten z.B. bei Kindergärten auf Dauer in gleicher Höhe gewährt werden.

Nicht in Ansatz gebracht worden sind solche Infrastrukturkosten, die nicht konkret dem Gebiet zugeordnet werden können, wie z.B. ÖPNV, weiterführende Schulen, Kultureinrichtungen und äußere Erschließungskosten.

Als Ergebnis muss bei einer bisher üblichen Entwicklung von Bauland mit Planung, Bodenord-nung und Erschließung die Stadt zusätzlich zu den umlagefähigen Kosten ca. 94,- €/m² bezogen auf die Bruttofläche eines allgemeinen Wohngebietes aufbringen.

Davon entfallen rund 1/3 auf sofort wirksame Kosten, wie z. B. Anteil an der Ersterschließung oder Bau einer Kita, und 2/3 sind Folgekosten wie Abschreibung, Unterhaltung und Personal, welche nicht den Investoren übertragen werden.

Alternative Möglichkeiten

Der für das Städtebaurecht zuständige Bundesgesetzgeber bietet für diese Situation drei Maß-nahmen an, die in bestimmten Fällen die Kommunen von Kosten entlasten können:

- Die *Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* ermöglicht die Finanzierung von Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen aus dem Planungswertzuwachs der betroffenen Grundstücke. Sie ist aber an sehr stark einschränkende Voraussetzungen gebunden, sodass das Verfahren nur in Sonderfällen einsetzbar ist.
- Der *Vorhaben bezogene Bebauungsplan*, der eine Kostenübertragung auf die Bauträger er-möglicht, ist zwar ein bedeutsames Instrument, jedoch ebenfalls nur in besonderen Fällen an-wendbar, für den Allgemeinfall der städtebaulichen Entwicklung jedoch von untergeordneter Be-deutung.
- Mit dem Instrument des *städtebaulichen Vertrages* können im Vorfeld von Planungen viele schwierige Fragen kostengünstig geklärt werden. Auch eine Übernahme von Kosten oder sonsti-gen Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, können Ge-genstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Interessenbündelung

Selbstverständlich liegt es auch im wohlverstandenen Interesse eines jeden Grundstückseigentümers, das Entwicklungspotential seines Grundstückes baldmöglichst auszunutzen, d.h., einen möglichen Planungsgewinn kurzfristig zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund sollen die gemeinsamen Interessen in einer Partnerschaft gebündelt werden. Die Stadt kann nur planen und entwickeln, wenn die Kosten sich im erträglichen Rahmen halten. Der Grundeigentümer erhält nur dann einen Planungsgewinn, wenn die Stadt auch tatsächlich plant. Der beidseitige Interessenausgleich kann nur so aussehen, dass die Stadt dann und erst dann plant, wenn sich die Grundeigentümer bereit erklären, einen Teil der Infrastrukturkosten, die durch die Planung ausgelöst werden, durch Bereitstellung eines Anteils des Planungsgewinnes zu tragen.

Diese Vereinbarung zwischen Stadt einerseits und den Grundstückseigentümern andererseits kann in Form eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Der Vertrag ist so zu gestalten, dass die Kommune jedoch nicht in ihrer planerischen Abwägung gebunden ist.

Höhe der Beteiligung

Die Höhe der Beteiligung der Grundeigentümer sollte sich zum einen an der Finanzkraft der Stadt orientieren, des Weiteren an den Kosten für die durchschnittlich erforderliche Infrastruktur und an der Höhe des zu erwartenden Planungsgewinnes der Grundeigentümer. Es muss der Kommune einerseits ermöglicht werden, die Stadt weiterzuentwickeln, andererseits muss die Mitwirkung für den Grundeigentümer noch so attraktiv sein, dass die Interessen beider Parteien gleichgerichtet sind.

Die Umlage von max. 1/3 der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer ist ein fairer Kompromiss. Damit lässt sich der aktuelle Investitionsbedarf für Infrastruktur eines Baugebietes abdecken. Den 2/3 Unterhaltungskostenanteil trägt danach die Stadt, die ja durch Neuansiedlung auch entsprechende Anteile der Gewerbe- und Umsatzsteuer erhält.

Eine weitere Begrenzung sollte in Orientierung an der absoluten Höhe des planungsbedingten Wertzuwachses vom Ackerland zum Rohbauland gesehen werden. Dem Eigentümer sollte noch deutlich mehr als die Hälfte des Planungsgewinnes verbleiben. Auch hier stellt eine Begrenzung auf 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses ein sinnvoller Kompromiss dar.

Beispiel:

Bei Rohbaulandwerten von 165,- €/m² und Ackerlandwerten von 5,-€/m² ergibt sich ein Planungsgewinn von 160,- €/m². Als Obergrenze der Beteiligung der Grundeigentümer gilt bei der Drittelregelung ein Betrag von 53,- €/m² Rohbauland.

Bei Infrastrukturkosten von 94,- €/m² Rohbauland wären bei der Drittellösung maximal 31,- €/m² von den Grundstückseigentümern zu übernehmen = rd. 19 % des Rohbaulandwertes.

Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Planungsbegünstigten mit einem Infrastrukturbeitrag von 15 % der Wertdifferenz zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und dem erwarteten Rohbaulandwert. Bei Erhöhung einer über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehenden planungsrechtlich gesicherten Altnutzung, wird der Beitrag auf 15 % des damit generierten Mehrwertes festgelegt. Um die Streitanzfälligkeit der Vereinbarung zu vermeiden, soll der Infrastrukturbeitrag

im städtebaulichen Vertrag als Festbetrag in kalkulierter Höhe vereinbart werden.

Sonderfall bei Überplanung von Flächen, auf denen sich infrastrukturelle Einrichtungen befinden

Sollen Flächen öffentlich rechtlicher Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen, auf denen sich eine Infrastruktur mit Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung befinden, überplant werden, so sind unabhängig vom Infrastrukturbeitrag zusätzlich die Kosten für den Ersatz dieser Infrastruktur aufzubringen. Die Kostenbeteiligung ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag abzusichern.

Sicherung der Maßnahme

Voraussichtlich werden nicht alle Grundstückseigentümer einen Vorteil in der obigen Vorgehensweise sehen oder zugeben. Das Verfahren kann und wird nur dann funktionieren, wenn für den Grundeigentümer nur die Alternative bleibt, dass alle in einem Plangebiet mitmachen und gewinnen, oder dass ein mögliches Planvorhaben überhaupt nicht realisiert wird und alle bleiben Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Ein solches Vorgehen setzt mehrere Dinge voraus: Zum einen sollte im Stadtrat ein möglichst von allen Parteien getragener Beschluss gefasst werden, dass künftig Planungsaktivitäten nur noch in solchen Gebieten durchgeführt werden, wo alle Grundeigentümer bereit sind, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Dadurch wird das Spekulationspotential minimiert.

Zum zweiten sollten die geforderten Beteiligungen stadtweit einheitlich in einem gleichen Prozentsatz des Planungsgewinnes bestehen. Nichts ärgert die Bürgerin / den Bürger mehr, als die unterschiedliche Handhabung vergleichbarer Dinge. Es wird also erforderlich, dass dieser Prozentsatz in einer angemessenen und belegbaren Höhe als Pauschale ebenfalls vom Stadtrat beschlossen wird.

Der einheitliche Beteiligungssatz sollte auf alle Arten von Baugebieten angewandt werden, gleich ob Wohn-, Misch- Gewerbe- oder Sondergebiete. Auch darf es keine persönlichen Befreiungen geben. Nur in der Einheitlichkeit des Vorgehens liegt die Chance auf Akzeptanz bei den Grundeigentümern.

Letztendlich sollte die Stadt eine ausreichende Zahl an Alternativflächen für Planungen anbieten können, um nicht Gefangene des eigenen Beschlusses zu werden.

Es kann darüber hinaus angenommen werden, dass die Mehrheit der kooperationsbereiten Grundeigentümer mitwirkt, um die voraussichtlichen Abweichler zu überzeugen. Ebenso kann angenommen werden, dass andere Gruppen von Grundstückseigentümern auf die Stadt zugehen, um durch Bekunden von Mitwirkungsbereitschaft die Planung auf gerade ihren Grundstücken vorzuziehen.

Realisierung der Vereinbarungen

Es empfiehlt sich, bei der Baulandrealisierung möglichst bekannte Strukturen und Wege beizubehalten. Ein solches bekanntes Instrument ist die Baulandumlegung, die so flexibel ist, dass auch städtebauliche Verträge mitrealisiert werden können. Wie die Pilotverfahren "Hinter den Wiesen" (Ma 15) und "Finthen-West" (Fi 87) zeigen, funktioniert dieser Weg. Ein Ansprechpartner sowohl für den städtebaulichen Vertrag als auch dessen Umsetzung zusammen mit der Realisierung des Planungsvorhabens sichert kurze Wege bei der Betreuung. Bereits im Vorfeld eines Planungsvorhabens sollten daher Umlegungsstelle und Stadtplanungsamt gemeinsam in einer Bür-

gerversammlung die beteiligten Grundeigentümer über den vorgesehenen Weg informieren, unter Hinweis auf den Stadtratsbeschluss.

Nach Abschluss der städtebaulichen Verträge mit den Beteiligten beschließt der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Parallel zur Endphase der Planung kann bereits das Baulandumlegungsverfahren eingeleitet werden, um möglichst zeitnah mit der Realisierung beginnen zu können. In der Bodenordnung werden die Verpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen behandelt.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden die zu erbringenden Leistungen des Entwicklungsträgers ebenfalls vertraglich festgelegt und abgesichert.

Auswirkungen im Überblick

In den Anlagen 1 – 3 sind die Maßnahmen und Auswirkungen nach unterschiedlichen Gesichtspunkten dargestellt.

Teil B - Wohnraumförderung

Um die Versorgungssicherheit der Mainzer Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum zu verbessern hat die Stadtverwaltung auf der Grundlage des vorliegenden kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts 25 Handlungsempfehlungen und Maßnahmenplanungen (VO 0215/2013) erarbeitet und dem Stadtrat in seiner Sitzung am 17.04.2013 zur Beschlussfassung vorgelegt. Gemäß Nr. 2.3 der Beschlussvorlage wurde empfohlen, einen Mindestanteil an gefördertem Mietwohnungsbau in Bebauungsplänen festzusetzen. Daher soll nachfolgende Regelung zukünftig Anwendung finden:

In allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau ist ein Anteil von mindestens 10% bis höchstens 25% geförderter Mietwohnungsbau ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück (so- mit werden private Bauherren von Eigenheimen in der Regel nicht erfasst) mittels eines vorhabenbezogenen oder städtebaulichen Vertrages sicher zu stellen.

Vorrangiges städtisches Planungsziel soll der Geschosswohnungsbau sein. In städtebaulich begründeten Fällen kann der geforderte Anteil auch in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern oder in neuen Wohnformen erfolgen. Wird in diesem Fall das Planungsgebiet gesamtwirtschaftlich bebaut und vermarktet bezieht sich die Mindestanzahl von 10 WE auf das Gesamtplanungsgebiet. Eine Umsetzung des zu erbringenden Anteils kann jeweils erfolgen durch:

Inanspruchnahme der Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsbauprogramms des Landes Rheinland-Pfalz,

und/oder

Verkauf von allgemeinen Belegungsrechten an das Land im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsbauprogramms des Landes Rheinland-Pfalz bzw. Benennungsrechten an die Stadt Mainz,

und/oder

Bindungsübertragung des geforderten Anteils auf freie Bestandswohnungen des Investors im Stadtgebiet Mainz. Hierbei sind die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen und/oder die entsprechenden städtischen Beschlüsse zwingend maßgebend.

Abweichungen hiervon sind nur durch eine Entscheidung des Stadtrates möglich.

Gemeinsamer Teil

Kosten

Das von den Planungsbegünstigten bereitzustellende Kapital für den Infrastrukturbeitrag beläuft sich nach bisheriger Kalkulation bei einem Wohngebiet auf bis zu 250.000 €/ha, bei einem Gewerbegebiet auf bis zu ca. 150.000 €/ha.

Umsetzung

Die Umsetzung wird bisher in den laufenden Planungsmaßnahmen nach Einzelentscheidungen durch den Stadtrat oder in Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplänen mit städtebaulichen Verträgen praktiziert.

So gibt es neben städtebaulichen Verträgen mit Investoren, in denen diese gebietsbezogene Kosten übernehmen, z. B. für die Bereiche "Gonsbachterrassen (Go 139)" und "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" auch städtebauliche Verträge mit der Gebietsentwicklerin Stadwerke Mainz AG (bzw. deren hierzu gegründeten Entwicklungsgesellschaften), in denen die dort festgeschriebene Übernahme von Kosten für die Infrastrukturmaßnahmen des jeweiligen Gebietes höher ist als der zu leistende Infrastrukturbeitrag, der auf der Grundlage der beabsichtigten partnerschaftlichen Baulandbereitstellung mit einem Regelsatz von 15 % des Planungsvorteils anzusetzen wäre.

3. Alternativen

Der Grundsatzbeschluss wird nicht gefasst. Die Beteiligung der Begünstigten bleibt auf einzelne Fälle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beschränkt. Bei Erschließungsplanungen ist in jedem Einzelfall ein eigener Stadtratsbeschluss für ein solches Verfahren herbeizuführen oder die Stadt verschenkt Möglichkeiten der Finanzierung von notwendiger Infrastruktur zugunsten der privaten Gewinne. Bei jedem Baugebiet wird im Einzelnen geprüft, ob und in welchem Umfang die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau möglich ist. Infolge fehlender städtischer Vorgaben entstehen weiterhin zeitintensive Verhandlungsgespräche bezüglich der grundsätzlichen Umsetzung einer Bindung und deren Höhe.

4. Analyse und Bewertung geschlechterspezifischer Folgen

Aus dem Grundsatzbeschluss ergeben sich keine geschlechterspezifischen Folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Zusätzliche Personalressourcen können notwendig werden. Ob und in welchem Umfang wird jedoch erst im Zuge der praktischen Umsetzung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung feststellbar sein.

Maßnahmen und Entwicklung vom Ackerland zum erschließungsbeitragsfreiem Bauland

Entwicklung Zeit	Stadium Maßnahme	Wertentwicklung (Wertstufen)
2,5 Jahre	Baureife - Erschließung 90 % - LEF priv. Ablösung - Vorfinanzierung seit Einleitung BU	erschließungsbeitragsfreies Bauland
2 Jahre	Abschluss der Baulandumlegung	erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
		erschließungsflächenbeitragsfrei
		<u>Anmerkung:</u> - Der Flächenabzug ist insg. wertneutral, da der Flächenminderung eine Werterhöhung der verbleibenden Baulandfläche gegenübersteht. - Der sonstige Umlegungsvorteil bewegt sich bei ca. 12 %, bei einfachen, kleinen Verfahren auch etwas darunter. Er ist der Sache und der Höhe nach durch Rechtsprechung abgesichert.
0 Jahre	Einleitung der BU	Rohbauland
	= Bewertungsstichtag alt und neu in der Baulandumlegung (BU) Erstellung Bebauungsplan	Bauerwartungsland
- 3 Jahre	Beginn der Planung	
▲ Start		Ackerland

Beispiel 1 ha WA-Gebiet
Skala Wertsummenentwicklung

	bisheriges Verfahren	vorgeschlagenes Verfahren	Wertsummen- entwicklung €
kostenbedingter Wertzuwachs	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung 90 % - LEF priv. Ablösung - Vorfinanzierung seit Einleitung BU 	wie bisher	2.385.000,-
umlegungsbeding- ter Wertzuwachs	Umlegungsvorteil 12 %	wie bisher	1.850.000,-
planungsbedingter Wertzuwachs	Planungsvorteil 100 %	freiwilliger Beitrag zur Infrastruktur 15 %	1.650.000,-
		reduzierter Planungsvorteil 85 %	1.410.000,-
Basiswert	Anfangswert	wie bisher	50.000,-

1	2	3	4	5	6
	Erläuterungen	Bisheriges Verfahren Endwert	Wertentwicklung Beispiel Wohngebiet €/m ²	Vorgeschlagenes Verfahren	Bemerkungen
kostenbedingter Wertzuwachs	Wertsteigerung wird durch Aufwendungen des Eigentümers her- vorgerufen	- Erschließung 90 % - LEF-Ablösung - Vorfinanzierung seit Ein- leitung BU, 5%, 2,5 Jahre	ca. 450,-	wie Spalte 3	
umlegungsbedingter Wertzuwachs	wirkt wertneutral, da geringere Fläche rech- nerisch die gleiche Wertsomme ergibt	Flächenbeitrag für § 55.2 BauGB Flächen + LEF priv.	ca.350,-	wie Spalte 3	
	wird einbehalten	Umlegungsvorteil ca. 12 %	ca. 185,-	wie Spalte 3	
planungsbedingter Wertzuwachs	steht nach geltendem Recht dem Eigentümer der Altgrundstücke zu	planungsbedingter Wertzu- wachs	ca. 165,-	15 % *	
			ca. 141,-	auf 85 % reduzier- ter planungsbe- dingter Wertzu- wachs	
Basiswert	Wert Alteigentum	Anfangswert	5,-	wie Spalte 3	* soll künftig zusätzlich zu dem gesetzlich geregelten Umle- gungsvorteil für äußere und soziale Infrastruktur zur Ver- fügung stehen (pauschalierte zweckgebun- dene Mittel)