

## Baulandmanagement Wiesloch 02/2023

In seiner Sitzung am 16.05.2018 hat der Gemeinderat das Baulandmanagement für Wiesloch beschlossen. Mit Beschluss vom 13.11.2019 hat der Gemeinderat die 1. Änderung vorgenommen. Durch Beschluss des Gemeinderats vom 01.03.2023 zur 2. Änderung wurde das Baulandmanagement umfassend überarbeitet.

Das Baulandmanagement findet immer dann Anwendung, wenn durch Bauleitplanung die Möglichkeit einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung oder einer höheren Grundstücksausnutzung geschaffen wird. Die Anforderungen können, abhängig von der Art der künftigen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung oder Sonderbauflächen), variieren.

Ziel des Baulandmanagements ist es, eine gerechtere Verteilung der Lasten der Baulandbereitstellung zu erreichen. Diese wird durch eine angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Planungsbegünstigten an den ursächlichen (Folge-) Kosten der Baulandentwicklung (im Innen- und im Außenbereich), unter Teilverzicht auf den planungsbedingten Bodenwertzuwachs, geschaffen.

Das Baulandmanagement verfügt über drei Säulen:

### 1. Städtebauliche Qualität:

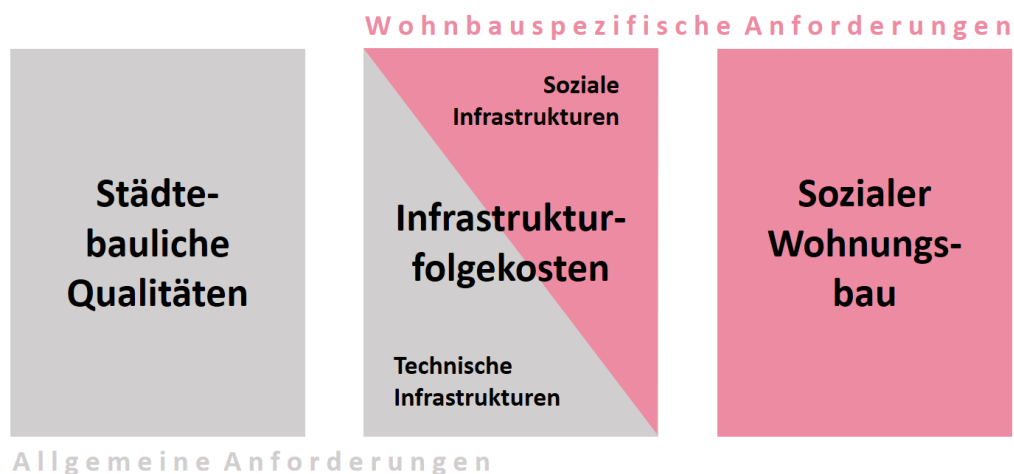
Das Baulandmanagement bildet mit seinen Vorgaben den Rahmen für eine einheitliche Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung und trägt damit zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie einer ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

### 2. Infrastrukturfolgekosten:

Das Baulandmanagement verpflichtet Planungsbegünstigte zur Herstellung oder Beteiligung an den Kosten der erforderlichen technischen und gegebenenfalls notwendigen sozialen Infrastrukturen.

### 3. Sozialer Wohnungsbau:

Mit dem Baulandmanagement wird durch den Baustein „Sozialer Wohnungsbau“ eine nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung von neuem bedarfsgerechtem Wohnraum auch für sozial schwächere Bevölkerungsschichten gesichert.



## I. Grundsätze

1. Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrer städtebaulichen Planung ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, dazu zählen:
  - a) Planungs- und Gutachterkosten sowie Kosten für weitere Leistungen Dritter,
  - b) Kosten für vorbereitende Maßnahmen (bspw. Boden- und Baugrundaufbereitung, archäologische Prospektion),
  - c) Hochwasserschutz-, Lärmschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
  - d) Kosten für Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen und Grünanlagen (einschließlich Spielplätze),
  - e) Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur (nur bei Vorhaben mit Wohnbauanteil),
  - f) Kosten für Schaffung von sozialgebundenen Wohnraum oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (nur bei Vorhaben mit Wohnbauanteil).
  
2. Darüber hinaus werden zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung weitere Anforderungen an den Planungsbegünstigten gestellt, zu denen insbesondere zu zählen sind:
  - a) Erarbeitung von Planungsalternativen, ggf. durch Mehrfachbeauftragung oder städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität,
  - b) Bauverpflichtungen, um der Entstehung von Baulücken entgegenzuwirken,
  - c) Umsetzung erhöhter energetischer Standards (siehe Energetische Standards der Stadtentwicklung in Wiesloch).
  
3. Die Gebote der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind hierbei zu beachten. Des Weiteren ist nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu verfahren.
  
4. Mindestens 1/3 des planungsbedingten Bodenwertzuwachses soll nach Leistung aller unter Nr. 1 und 2 genannten Kosten beim Planungsbegünstigten verbleiben (Kappungsgrenze). Im Einzelfall können die Kosten aber auch den vollen Bodenwertzuwachs erreichen. Sollte die Belastung größer als 2/3 der Bodenwertsteigerung sein und somit die Kappungsgrenze übersteigen, entscheiden die gemeinderätlichen Gremien im Einzelfall, ob
  - a) die Leistungen des Baulandmanagements ungeachtet dessen in vollem Umfang erbracht werden müssen,
  - b) einzelne Leistungen des Baulandmanagements nicht umgesetzt werden,
  - c) einzelne Leistungen des Baulandmanagements durch die Stadt Wiesloch erbracht werden oder
  - d) das Projekt aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden soll.

Der Planungsbegünstigte kann gegebenenfalls darlegen, dass das Projekt auch bei einer Überschreitung der Kappungsgrenze für ihn noch wirtschaftlich umsetzbar ist.

5. Die kommunale Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch entscheidet über die Durchführung der Bauleitplanverfahren.

## **II. Instrumente**

Zur Regelung der Kostenbeteiligung werden in erster Linie städtebauliche Verträge genutzt. Darüber hinaus können auch andere bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches und privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des Baulandmanagements ausgeschöpft werden, sofern sie geeignet sind, die Verpflichtungen angemessen zu sichern.

## **III. Verfahren**

Bei Planungsabsichten eines Investors bzw. Eigentümers für ein bestimmtes Gebiet wird spätestens vor Beginn eines Verfahrens (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) ein Planungskostenvertrag geschlossen, der den Planungsbegünstigten zur Tragung der Planungs- und Gutachterkosten verpflichtet. Gleichzeitig wird eine Grundzustimmung eingeholt, in welcher der Planungsbegünstigte sein Einverständnis zur Anwendung des Baulandmanagements erklärt. Zu diesem Zeitpunkt wird der Anfangswert des Grundstücks in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss festgelegt. Der Endwert wird auf der Basis des aufzustellenden Bebauungsplans ebenfalls durch den Gutachterausschuss bestimmt. Im Einzelfall kann bei der Wertermittlung zur Beschleunigung des Verfahrens nach Abstimmung mit der Stadt Wiesloch auf einen anerkannten öffentlich bestellten Gutachter zurückgegriffen werden.

Sobald die Planungen hinreichend konkretisiert sind, spätestens jedoch vor dem Auslegungsbeschluss, werden in einer rechtlich bindenden Vereinbarung (i.d.R. Städtebaulicher Vertrag) die von dem Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen vereinbart. Die Form dieser Vereinbarung hängt von der Art des angestrebten Verfahrens ab.

Soweit erforderlich, sind ergänzend Ausführungsverträge (z.B. Erschließungsvertrag, Herstellungsvertrag für Kindergarten o.ä.) zu vereinbaren.

Bei wesentlichen Abweichungen von Art und Umfang der Inhalte des Baulandmanagements entscheidet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen - insbesondere zu der Frage, ob andere Instrumente als städtebauliche Verträge eingesetzt werden sollen.

## **IV. Handlungsstrategie**

### **1. Allgemeine Vorgaben**

- Die Stadt schließt städtebauliche Verträge über die Übernahme von Planungskosten und Infrastrukturfolgekosten. Bei Planungen mit einem Wohnbauanteil werden städtebauliche Verträge - insbesondere auch bezüglich der Kosten zur Errichtung in Folge der

Planrealisierung notwendig werdender sozialer Infrastruktureinrichtungen sowie Kosten für die Erstellung von sozialgebundenen Wohnraum - geschlossen.

- Ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Einzelfall nicht durchsetzbar oder nicht zielführend, werden gleichwertige Alternativen angestrebt.
- Sind Eigentümer nicht mitwirkungsbereit, werden - wenn möglich - die Grundstücke dieser Eigentümer nicht in die Konzeption einbezogen und somit auf der Wertstufe vor städtebaulicher Planung belassen.
- Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, wird das städtebauliche Projekt ggf. nicht weiterverfolgt.
- Projekte mit hoher Mitwirkungsbereitschaft werden prioritär entwickelt und umgesetzt.

## 2. Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

- Ab einer Flächengröße von 0,3 ha (Bruttobaufläche) oder an Standorten mit besonderer städtebaulicher Relevanz sind mehrere Planungsalternativen zu erstellen, die als Grundlage für erste Planungsentscheidungen in den gemeinderätlichen Gremien dienen.
- Ab einer Flächengröße von 1 ha wird zur Erstellung verschiedener Planungsalternativen eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
- Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe oder aus anderen Gründen eine städtebaulich besondere Bedeutung aufweisen, kann festgelegt werden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten ein städtebaulicher Wettbewerb durchzuführen ist.
- Über die bei der Erarbeitung von Planungsalternativen zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen erstellt die Verwaltung einen Vorschlag. Den Vorschlag berät der Ausschuss für Technik und Umwelt (ggf. nach Vorberatung in den Ortschaftsräten) und beschließt in öffentlicher Sitzung der Gemeinderat.
- Die Erstellung der Planungsalternativen bzw. die Beauftragung der entsprechenden externen Leistungen sowie ggf. die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe erfolgt nach Maßgabe und Zustimmung der Stadt durch den Planungsbegünstigten. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Vorgehen abgewichen werden. Die entstehenden Planungskosten sind von dem Planungsbegünstigten zu tragen und werden diesem als Last angerechnet.
- Die Planungsbegünstigten lassen alle Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung und ggf. Umweltbericht) sowie die erforderlichen Gutachten (bspw. zu Verkehr, Artenschutz, Immissionsschutz, Boden, Stadtklima, Einzelhandel) und Konzepte (bspw. Mobilitätskonzept, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Energiekonzept, Begrünungs- und Freiflächenkonzept) für das Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der Stadt erstellen. Die entstehenden Planungskosten sind von dem Planungsbegünstigten zu tragen und werden diesem als Last angerechnet.
- Um dem Entstehen von Baulücken vorzubeugen, ist eine festsetzungsergänzende vertragliche Übernahme einer Bauverpflichtung bei Grundstücksverkäufen durch die Stadt Wiesloch im Kaufvertrag und bei der Überplanung von Grundstücken, die nicht im Besitz der Stadt Wiesloch sind, in städtebaulichen Verträgen mit dem Eigentümer/Planungsbegünstigten zu regeln. Die Grundstücke sind innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Die Bezugsfertigkeit muss, innerhalb von 4 Jahren nach Fertigstellung der durch die Stadt zu erstellenden Erschließung des Grundstücks bzw.

innerhalb von 4 Jahren nach Satzungsbeschluss, falls keine weiteren Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt durchzuführen sind, hergestellt sein.

- Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele und hat vor diesem Hintergrund energetische Standards für die Stadtentwicklung erstellt. Die energetischen Standards sind in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach Abschnitt III. Abs. 2 geltenden Fassung zu berücksichtigen und in einem Energiekonzept aufzubereiten.

### 3. Vorbereitende und sonstige Maßnahmen

- Zu den Maßnahmen, die zur Vorbereitung der Realisierung eines Vorhabens erforderlich sind, sind insbesondere Maßnahmen zur Vorbereitung des Bodens und des Baugrunds (Bodenbelastung, Bergbauschäden, archäologische Voruntersuchungen, geologische Besonderheiten etc.) zu zählen.
- Weitere Maßnahmen können u.a. im Rahmen des Immissions- und Hochwasserschutzes sowie für Umwelt-, Natur- und Artenschutz erforderlich werden.
- Sämtliche Kosten dieser Maßnahmen sind durch den Planungsbegünstigten zu tragen und bei der Prüfung der Angemessenheit einzubeziehen.

### 4. Folgekosten - technische Infrastruktur (Erschließung)

- Zu den technischen Infrastrukturen (Erschließung) gehören die Ver- und Entsorgungssysteme, die öffentlichen und privaten Straßen und Wege sowie die öffentlichen Grünflächen inklusive etwaiger Spielplätze.
- Die genannten Erschließungsanlagen sind grundsätzlich nach den Vorgaben der Stadt Wiesloch (übliche Qualitätsstandards) durch den Vorhabenträger, unabhängig von der künftigen Nutzungsart, zu planen und herzustellen, soweit sie für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind.
- Sofern neben dem Gebiet des Vorhabenträgers weitere Gebiete von einer Erschließung profitieren, erfolgt die Kostentragung, abhängig vom Einzelfall, gebenenfalls anteilig.
- Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind nach deren Abnahme an die Stadt Wiesloch zu übertragen, die deren Unterhaltung übernimmt.

### 5. Folgekosten - Soziale Infrastruktur

- Die Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktureinrichtungen erfolgt ausschließlich für Wohnbauflächen, da Gewerbeflächen keinen oder nur sehr geringen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen. In gemischt genutzten Gebieten (MI, MU und ggf. SO) erfolgt die Kostenbeteiligung anteilig.
- Für die Beteiligung an den Folgekosten sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten- und Krippenplätze, Grundschulen und Sporthallen bestehen für den Planungsbegünstigten folgende Möglichkeiten:

Möglichkeit 1: Die Erstellung der erforderlichen Einrichtungen erfolgt durch den Planungsbegünstigten auf eigene Rechnung. Anschließend werden die Infrastruktureinrichtungen einschließlich Grundstück der Stadt kostenfrei übertragen.

Möglichkeit 2: Die entstehenden Kosten für die Erstellung der erforderlichen Einrichtungen werden für das betreffende Gebiet ermittelt und auf den Planungsbegünstigten umgelegt. Die Einrichtungen werden unter Verwendung des geleisteten Finanzierungsbeitrags durch die Stadt oder beauftragte Dritte erstellt. Sofern der geleistete Finanzierungsbeitrag die nach Realisierung der ursächlichen sozialen Infrastruktur ermittelten tatsächlichen Kosten übersteigt, wird der überschüssende Betrag dem Planungsbegünstigten von der Stadt erstattet.

## 6. Sozialer Wohnungsbau

- Wird Planungsrecht für Wohnbauflächen geschaffen, ist grundsätzlich ein Anteil von 20% für den geförderten Wohnungsbau - sozial geförderte Mietwohnungen oder preiswertes Wohneigentum - bereit zu stellen. Ausgenommen hiervon ist die Schaffung von Planungsrecht für Gewerbegebiete. In gemischt genutzten Gebieten (MI, MU und ggf. SO) wird das Baulandmanagement entsprechend dem Anteil an Wohnbaufläche angewandt. In begründeten Einzelfällen können, unter Berücksichtigung der Gebote von Kausalität und Angemessenheit, hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

### a) Geförderte soziale Mietwohnungen

- Bei der Erstellung von Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau sind 20% der Geschossfläche als sozial geförderte Mietwohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren zu erstellen. Die Erstellung des geförderten Wohnraums hat ab der 5. Wohnung oder einer Geschossfläche von 450 m<sup>2</sup> zu erfolgen. Die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Landeswohnraumförderung sind einzuhalten - auch wenn die Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.
- Die Differenz zwischen der zu erwartenden Miete (gutachterlich ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete) und der zulässigen Miethöhe der Sozialmietwohnungen hat der Planungsbegünstigte zu tragen und wird ihm unter Berücksichtigung einer möglichen Landesförderung (unabhängig davon, ob diese tatsächlich beantragt wird) als Last angerechnet.
- Die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum erfolgt grundsätzlich innerhalb des Plangebiets durch den Planungsbegünstigten. Über etwaige Abweichungen ist im Einzelfall in den gemeinderätlichen Gremien zu entscheiden.

### b) Preiswertes Wohneigentum

- Bei Vorhaben im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaus- bzw. Reihenhausbaus ist entsprechend ein Anteil von 20% im Bereich des preiswerten Wohneigentums zu erstellen. Die geltenden Förderbedingungen zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums der Landeswohnraumförderung sind einzuhalten.
- Der Käufer muss berechtigt im Sinne der geltenden Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung sein und die erworbene Wohnung selbst bewohnen.
- Die tatsächliche Inanspruchnahme der Förderung ist Voraussetzung für die Anerkennung als „sozialer Wohnungsbau“ gemäß dem Baulandmanagement.

c) Alternativ: Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumbedarf

- Alternativ zur Bereitstellung von Sozialmietwohnungen und preiswerten Wohneigentum entsprechend der oben ausgeführten Vorgaben, besteht in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit, der Stadt Wiesloch oder einem geeigneten Dritten (z.B. einem gemeinnützigen Verein) Wohnraum oder Flächen zur Schaffung von Wohnraum für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen vergünstigt zur Verfügung zu stellen. Die Bedingungen sind im Einzelfall festzulegen. Die Vergünstigung muss mit der Alternative a) vergleichbar sein. Die Errichtung des Wohnraums muss durch geeignete Mittel gesichert sein und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen.