

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im	Alle Ortschaftsräte
zur Kenntnis im	Alle Ortsbeiräte
zur Vorberatung im	Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
zur Behandlung im	Gemeinderat
zur Kenntnis im	Ortsbeirat Nordstadt

Betreff:	Fairer Wohnen: Baulandbeschluss
Bezug:	531/2013, 521/14, 521a/14, 547/15, 505/16.
Anlagen: 1	Anlage 1_Baulandentwicklungsmodell Anlage 2_Abwägung Verkauf-Erbbaurechte

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stellt fest, dass es wegen der starken Verteuerung von Wohnraum in Tübingen dringend erforderlich ist, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung zu vergrößern. Die in der Entscheidungsbefugnis der Stadt liegenden Möglichkeiten, dem Preisauftrieb und der drohenden sozialen Spaltung entgegenzuwirken, sollen konsequent genutzt werden. Daher wird das „Grundsatzprogramm Wohnen“ aus dem Jahr 1997 (Vorlage Nr. 54/95, Beschluss vom 3.2. 1997) durch das vorliegende „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung – kurz: Baulandentwicklungsmodell“ gemäß Anlage 1 ersetzt.
2. Bei der Schaffung von Planungsrecht für Dritte gilt Abschnitt 2 des Baulandentwicklungsmodells (siehe Anlage 1). Die unter 2a-2h aufgeführten Regelungen sind entsprechend in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren. Im Regelfall sind damit 1/3 der entstehenden BGF für Wohnzwecke zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung für 30 Jahre zu binden.
3. Die Universitätsstadt vergibt städtische Grundstücke grundsätzlich zum Festpreis und gemäß der in Abschnitt 3a des Baulandentwicklungsmodells aufgeführten Kondi-

tionen. Bei der Vergabe gilt die unter Abschnitt 3b des Baulandentwicklungsmodells aufgeführte differenzierte Quotenregelung (Drittelregelung) für mietgebundenen Wohnungsbau. Damit unterliegen im Regelfall 9/10 der entstehenden BGF für Wohnzwecke eines Plangebiets einer mindestens 30-jährigen Mietbindung.

4. Städtische Grundstücke, auf denen mietgebundener Wohnraum dauerhaft gesichert werden soll und/oder für die sich die Universitätsstadt langfristige Steuerungsmöglichkeiten erhalten will, werden im Regelfall im Erbbaurecht nach Abschnitt 4 des Baulandmodells vergeben.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ein Modell für einen städtischen Liegenschaftsfonds zu entwickeln, in den zukünftig im Erbbaurecht zu vergebende Grundstücke überführt werden können. Ebenfalls zu entwickeln sind geeignete Verfahren zur Wertermittlung der zu vergebenden Grundstücke, zur Zinsfestlegung und zur Regelung des Heimfalls. Die damit festzulegenden Erbbaukonditionen orientieren sich am Ziel der langfristigen Wirtschaftlichkeit und der Risikominimierung sowohl für die Universitätsstadt als auch für den Erbbaurechtsnehmer.

Ziel:

Im Rahmen des Programms Fairer Wohnen soll der Neubau einen wesentlichen Beitrag zur Ausweitung eines langfristig geschützten Segments bezahlbaren Wohnraums leisten. Gleichzeitig sollen die bewährten Tübinger Ansätze der Quartiersentwicklung fortgeführt werden. Dazu müssen die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden. Ziel des Baulandbeschlusses ist es, die Baulandentwicklung in Tübingen sowohl auf stadteigenen wie auch privaten Flächen zu steuern und damit auch Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen die Möglichkeit zu geben, neu errichteten Wohnraum zu beziehen. Der Baulandbeschluss soll faire, transparente Regelungen und Prozessabläufe für alle Beteiligten schaffen und die Gleichbehandlung aller Akteure des Wohnungsmarkts sicherstellen. Die Baulandentwicklung folgt damit dem Anspruch aus § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB), dass die Kommunen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen.

Beratung:

Die Vorlage soll am 18. Oktober in den Planungsausschuss eingebracht werden. Danach folgt die Beratung in den Ortschaftsräten. Eine weitere, abschließende Beratung soll in der Ausschusssitzung am 22. November folgen. Der Beschlussfassung des Gemeinderats soll am 29. November stattfinden. Nach der ersten Einbringung im Planungsausschuss besteht auf Wunsch der Fraktionen die Möglichkeit, das Thema in einem weiteren Workshop zu vertiefen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Als gefragter Universitätsstandort in der Wachstumsregion Stuttgart ist Tübingen mit seinen mittlerweile knapp 90.000 Einwohnern verschärft von Wohnraummangel betroffen. Tübingen gilt aufgrund seiner Attraktivität inzwischen als „Schwarmstadt“, also eine Kommune mit deutlich positivem Wanderungssaldo. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt weiterhin, eine Abnahme ist nicht in Sicht:

Zwischen 2010 und 2018 stieg das Mietpreisniveau steil an. Der Anstieg ist fast doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt im selben Zeitraum. Laut Mietspiegelindex 2017 des F+B Beratungsgesellschaft ist Tübingen im Bereich der Bestandsmieten die viertteuerste Stadt Deutschlands. Die Angebotskaltmieten 2018 haben inzwischen Größenordnungen von 11-13 Euro/qm erreicht.

Die verstärkte Bautätigkeit der letzten Jahre hat dabei keine spürbare Dämpfung des Mietpreisniveaus bewirkt. Obwohl der Wohnungsbestand zwischen 2012 und 2017 um knapp 3,25% auf rund 41.300 Wohnungen gestiegen ist, haben sich die Probleme auf dem Tübinger Wohnungsmarkt weiter zugespitzt. Vor dem Hintergrund stetig steigender Neubaumieten wirkt sich dabei der geringe Anteil mietgebundenen Wohnraums besonders problematisch aus. Bis zur Neuauflage der Landeswohnraumförderung 2009 gab es in Tübingen (wie im ganzen Land) kaum sozialen Wohnungsbau. Dies hat dazu geführt, dass auch in Tübingen über einen langen Zeitraum mehr Wohnungen aus den Belegungsbindungen fielen als neu errichtet wurden. Dieser Trend konnte seit 2011 zwar umgekehrt werden. Seit dem Tiefstand von 983 Wohnungen im Jahr 2009 konnte inzwischen wieder eine Zahl von 1100 mietgebundenen Wohnungen erreicht werden. Dies macht jedoch momentan nur 2,7% des Tübinger Gesamtwohnungsbestands aus.

Im Zeitraum von 2012 bis 2017 stehen 1823 auf dem freien Markt errichteten Wohnungen 168 gebundene Neubauwohnungen gegenüber. Der steigende Bedarf an langfristig mietgebundenem Wohnraum konnte damit, insbesondere wegen parallel auslaufender Bindungen, nicht gedeckt werden. Der Gesamtbestand gebundenen Wohnraums wuchs in diesem Zeitraum nur um 53 Wohnungen. Dies entspricht einer Erhöhung um rund 5%. Im selben Zeitraum stieg die Zahl der jährlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine um 61%.

Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs des Mietniveaus wirkt das geringe Angebot an miet- und belegungsgebundenem Wohnraum besonders verschärfend. Der Wohnraummangel betrifft mittlerweile nicht nur Menschen mit geringem Einkommen. Auch immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen, insbesondere Familien, haben erhebliche Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft angemessenen mit Wohnraum zu versorgen. Es ist daher dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

2. Sachstand

Gegenstand des Baulandbeschlusses

Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 09.11.2017 zum Programm Fairer Wohnen soll insbesondere die Ausweitung des Bestands an miet- und belegungsgebundenem Wohnraum gefördert werden. Dabei sollen Maßnahmen sowohl im Neubau als auch im Bestand umgesetzt werden. Das mit dem Anschlussbeschluss vom 14.02. 2018 neu aufgelegte kommunale Förderprogramm schafft einen wesentlichen Anreiz zur Begründung von Belegungsbindungen im Bestand. Aber auch der Neubau soll einen wesentlichen Beitrag zur Ausweitung des geschützten Marktsegments leisten. Dazu sollen die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten zur Festlegung von Miet- und Belegungsbindungen voll ausgeschöpft werden. Einen wesentlichen Baustein des Programms Fairer Wohnen bildet daher dieser Baulandbeschluss.

Die bisher in Tübingen durchgeführten Einzelfallbetrachtungen sollen durch einheitliche Regelungen ersetzt werden. Dies gilt sowohl für die Weitergabe städtischer Grundstücke als auch für private Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist.

2.1 Private Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist (Modell öffentlich-rechtlicher Vertrag)

im Rahmen der Baulandentwicklung im Innenbereich wurden in der Vergangenheit mit privaten Investoren städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abgeschlossen. Derzeit wird jedoch in Tübingen in jedem Bebauungsplanverfahren eine Einzelbetrachtung durchgeführt.

Inhalt der bisherigen Verträge waren unter anderem die für die Planung ursächlichen Kosten z. B. in Form von Planungs- und Gutachterkosten sowie Infrastrukturfolgekosten wie die Herstellung von Straßen, Wegen und Plätzen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. Auch die Umsetzung eines Anteils miet- und belegungsgebundenen Wohnraums war in jüngster Zeit bereits Gegenstand der Vereinbarungen.

Ein Beispiel ist das Projekt Corrensstraße, hier wurde eine Mietpreisreduzierung von 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Zeitraum von 15 Jahren für 10% der Wohneinheiten vertraglich festgelegt. Ein weiteres Beispiel sind die durch Aurelis vermarkteten Grundstücke im Güterbahnhof-Areal. Hier wurde eine per städtebaulichen Vertrag festgelegte Quote von 20% mietpreisgebundenem Wohnraum erfüllt. Außerdem konnte eine Vergabe von 25% der Flächen zum Festpreis vereinbart werden.

Für zukünftig abzuschließende städtebauliche Verträge soll eine einheitliche Regelung über die einzugehenden Verpflichtungen frühzeitig Transparenz für die Planungsbegünstigten schaffen. Dabei soll ein Mindestanteil miet- und belegungsgebundenen Wohnraums festgelegt werden. Zudem soll das Segment bezahlbaren Eigentums auch künftig über Baugemeinschaften realisiert werden. Die bisherigen Tübinger Qualitäten der Quartiersentwicklung sollen weiterhin angemessen berücksichtigt werden.

2.2 Weitergabe städtischer Grundstücke an Private

Tübingen verfolgt in den städtischen Entwicklungsprojekten wie dem Französischen Viertel, dem Loretto-Areal, dem Mühlenviertel oder der alten Weberei schon seit Jahrzehnten das Prinzip des Zwischenerwerbs und der Vergabe zu Festpreisen von Flächen. Die weitgehenden

Steuerungsmöglichkeiten des Zwischenerwerbs sollen auch in Zukunft zur Sicherung eines fairen Zugangs zu Wohnraum genutzt werden.

Bei den zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des Baulandbeschlusses sollen diese Vorgaben wesentlich erweitert werden. Über eine differenzierte Quotenregelung soll die langfristige Bezahlbarkeit eines Großteils des entstehenden Wohnraums gesichert werden, ohne dass die bisherigen Tübinger Qualitäten der Quartiersentwicklung (wie Prozess- und Planungsqualität, Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, Energiekonzeption) beeinträchtigt werden. Ziel bleibt, so viele Flächen wie möglich von kommunaler Seite zu erwerben und zu entwickeln.

2.3 Angemessenheit von Verpflichtungen

Sowohl für den Verkauf städtischer Grundstücke zur Umsetzung städtebaulicher Ziele als auch beim Abschluss städtebaulicher Verträge gilt das Gebot der Angemessenheit. Die Kosten der vom privaten Vertragspartner übernommenen Leistungen müssen objektiv noch im angemessenen Verhältnis zum Gesamtvolumen des Projekts stehen. Die Angemessenheit der jeweiligen Verpflichtungen muss einzelfallbezogen insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Fehlende Angemessenheit kann zur Nichtigkeit sowohl der öffentlich-rechtlichen als auch der zivilrechtlicher Verträge (Kaufverträge) führen. Die von der Stadt beauftragten sachverständigen Gutachter vertreten die Auffassung, dass vertragliche Regelungen, die die Verfügung über das Eigentum über einen Zeitraum von 30 Jahre hinaus einschränken, unwirksam sind.

2.3.1 Angemessenheit im Modell öffentlich-rechtlicher Vertrag

Das Prinzip der Angemessenheit besagt, dass die Summe der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den Planungsbegünstigten nicht so stark belasten darf, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unangemessen beeinträchtigt wird. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bei Baulandentwicklungen im Innenbereich wird die Angemessenheit der Belastung über die planungsbedingte Wertsteigerung eines Grundstücks definiert. Ein städtebaulicher Vertrag gilt nach gängiger Rechtsauffassung als angemessen, wenn die mit dem Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen $\frac{2}{3}$ dieser Wertsteigerung nicht überschreiten. Die Angemessenheit der im Baulandbeschluss getroffenen Regelungen und Verpflichtungen muss in jedem Einzelfall geprüft werden. In die Betrachtung der Angemessenheit müssen auch Auflagen zu Miet- und Belegungsbindungen einbezogen werden.

In allen bisherigen Bebauungsplanverfahren konnte erreicht werden, dass nicht nur die Planungs- und Gutachtenkosten, sondern auch die ursächlichen Kosten für Erschließung und Ausgleich sowie weitere planungsursächliche Kosten von den Planungsbegünstigten übernommen wurden; die $\frac{2}{3}$ -Grenze der planungsbedingten Bodenwertsteigerung wurde dabei nicht ausgeschöpft.

2.3.2 Angemessenheit bei der Vergabe städtischer Grundstücke

Bisher beruhte das städtische Zwischenerwerbsmodell auf dem Wiederverkauf der erworbenen Grundstücke. Nach Auffassung der von der Stadt beauftragten Sachverständigen muss beim Verkauf von baureifen, erschlossenen Grundstücken darauf geachtet werden, dass der Grundstückserwerber am Ende nicht wesentlich schlechter dasteht, als er insgesamt beim Erwerb eines Grundstücks auf dem freien Markt ohne vertragliche Beschränkungen gestanden hätte. Dies würde bedeuten, dass diejenigen Regelungen und Verpflichtungen, die zu ei-

nem wirtschaftlichen Nachteil des Grundstückserwerbers führen, eine Kompensation durch die Kommune notwendig machen.

Folgt man den Gutachtern, müsste die Kompensation der entstehenden wirtschaftlichen Nachteile über Abschläge auf den Grundstückspreis erfolgen. In die Kalkulation der Abschläge werden Auflagen zu Miet- und Belegungsbindungen einbezogen. Dies gilt insbesondere für Mietbindungen, die nicht durch Landesförderungen bereits kompensiert werden. Da keine einheitliche Methode für die immobilienwirtschaftliche Berechnung von Erträgen bzw. Ertragsminderungen existiert, bewegt sich die Berechnung dieser Grundstücksabschläge und somit auch die Beurteilung der Angemessenheit von differenzierten, dauerhaften Mietbindungen auf juristisch unklarem Terrain. Für zentrale Fragen existiert ebenfalls noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Deshalb verbleibt ein rechtliches Risiko. Darüber hinaus lassen sich, wie beschrieben, im Verkaufsfall keine langfristigen, über 30 Jahre hinaus gehenden Regelungen im Rahmen der Angemessenheit treffen. Die Zielvorstellung einer dauerhaften Bezahlbarkeit eines Großteils der auf städtischem Grund errichteten Wohnungen lässt sich so nur eingeschränkt sichern.

Im Gegensatz zu den oben genannten Beschränkungen lassen sich diese Ziele aus juristischer Perspektive über die Vergabe von Erbbaurechten wesentlich einfacher sichern. Erbbaurechte dürfen grundsätzlich zu Zwecken einer bestimmten Verwendung ausgegeben werden. Dazu gehören auch die Dämpfung des Mietpreisniveaus und die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums. Da der Zweck des Erbbaurechts für die gesamte Dauer des Erbbaurechtsvertrags Gültigkeit hat, lassen sich dauerhafte Verpflichtungen somit rechtssicher umsetzen. Ebenso entfällt beim Erbbaurecht die beim Kaufvertrag wirksame Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Angemessenheitsprüfung. Stattdessen gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1 Private Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist (Modell öffentlich-rechtlicher Vertrag)

3.1.1 Quotenregelungen für private Grundstückseigentümer (Planungsbegünstigte)

Je nach Umfang des Wohnungsbauvorhabens sollen verschiedene Regelungen gelten. Unterhalb der Bagatellgrenze von 1.500m² BGF soll der Baulandbeschluss nicht zur Anwendung kommen. Darüber hinaus gilt eine Sonderregelung für Bauvorhaben über 10.000m² BGF, die im Ergebnis ein neues Stadtquartier bilden.

Für Wohnungsbauvorhaben zwischen 1.500m² BGF und 10.000m² BGF gelten für die Planungsbegünstigten folgende Optionen:

Option 1

Bindung von 1/3 der entstehenden BGF für Wohnzwecke zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren.

Option 2

Bindung von 1/4 der BGF Wohnen zu denselben Konditionen wie Option 1, zuzüglich der Einräumung von Benennungsrechten für die Universitätsstadt. Derzeit wird geprüft, ob die Universitätsstadt in diesem Fall darüber hinaus Mietrisiken übernimmt und eine Ansprechperson stellt.

Für beide Optionen gilt: der sozial gebundene Wohnraum kann auch durch Dritte hergestellt oder nach Fertigstellung an Dritte veräußert werden.

3.1.1.2 Für Wohnungsbauvorhaben über 10.000m² BGF gelten folgende Optionen:

Option 1

Bindung von 1/4 der entstehenden BGF für Wohnzwecke zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren.

Ein weiteres 1/4 wird zum Festpreis (Bodenrichtwert) nach den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke veräußert. Die Auswahl der Optionsnehmer übernimmt eine städtische Vergabekommission. Auch diese Flächen oder die entstehenden Wohnungen können wahlweise an die Universitätsstadt abgetreten werden.

Option 2

Bindung von 1/5 der BGF Wohnen zu denselben Konditionen wie Option 1, zuzüglich der Einräumung von Benennungsrechten für die Universitätsstadt.

Die Vergabe eines weiteren 1/4 der BGF nach den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke bleibt dabei weiterhin bestehen. Diese Flächen können weiterhin wahlweise auch an die Universitätsstadt abgetreten werden. Im Falle einer Flächenabtretung gilt der vom Gutachterausschuss der Universitätsstadt bestimmte Bodenrichtwert.

Für beide Optionen gilt: der sozial gebundene Wohnraum kann auch durch Dritte hergestellt oder nach Fertigstellung an Dritte veräußert werden.

3.1.2 Kostenbeteiligungen

Die Planungsbegünstigten werden im Regelfall zur Kostenübernahme bzw. Herstellung für ursächliche, mit dem Wohnungsbauvorhaben verbundene städtebauliche Maßnahmen verpflichtet. Dazu gehören die Kosten und Aufwendungen für die Durchführung von städtebaulichen Planungen, Planungs- und Gutachterkosten für den Bebauungsplan, Kosten für die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kosten für die Herstellung von ursächlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Wege und Plätze, die Herstellung ursächlicher Spielfläche sowie öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Grünfläche innerhalb des Plangebietes. Diese Flächen sind der Stadt im Anschluss an die Herstellung kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Darüber hinaus wird eine pauschalierte Beteiligung an den Kosten der durch das Bauvorhaben ursächlich bedingten Herstellung von Grundschulen und Kindertagesstätten in der Kernstadt festgelegt. Der Gemeinderat hat mit Vorlage 1c/2016 die Anpassung der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen an die errechneten Bedarfe beschlossen. Mit Vorlage 203/2017 wurde die Planung der Grundschulen fortgeschrieben. Die Höhe der Beteiligung an

den in diesem Rahmen und darüber hinaus entstehenden Kosten wird über den jeweiligen durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarf bzw. den durch das Bauvorhaben bedingten Bevölkerungszuwachs ermittelt. Dabei bezieht sich die Kostenbeteiligung nur auf den Bedarf, der nicht in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann und den Neubau von Plätzen in entsprechenden Einrichtungen nach sich zieht. Die Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Kindertagesstätte werden dabei mit 48.000 € angerechnet, die Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Grundschule mit 30.000 €.

3.1.3 weitere Verpflichtungen

Über die Beteiligung an den Kosten der durch das Plangebiet hervorgerufenen Maßnahmen hinaus gelten weitere Verpflichtungen für Planungsbegünstigte, unter anderem eine generelle Bauverpflichtung und die im Rahmen der Klimaschutzoffensive mit Vorlage 161/2018 beschlossene Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten. Zudem gilt die mit Vorlage 529a/2016 beschlossene Fortschreibung des Niedrigenergiebeschlusses: Veräußert die Stadtverwaltung ein Grundstück zum Zweck der Bebauung durch ein Gebäude, dessen vorgesehene Nutzung überwiegend dem Wohnen dient, muss das Gebäude mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ errichtet werden. Weiterhin können plangebietsbezogen weitere Festsetzungen gelten, unter anderem Gewerbeverpflichtungen sowie mögliche Flächenabtretungen für quartiersübergreifende gemeinschaftliche Infrastruktur.

3.1.4 Beurteilung der Angemessenheit

Die Summe der für die Planung ursächlichen, vom Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten darf im Regelfall max. 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung betragen. Mindestens 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung soll bei den Planungsbegünstigten verbleiben, weil sie das Investitionsrisiko und die Kosten der Zwischenfinanzierung zu tragen haben.

In der in jedem Einzelfall anzustellenden Angemessenheitsprüfung werden alle Forderungen, die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden sollen, aufsummiert. Dazu gehört zum einen der mögliche wirtschaftliche Nachteil, der durch die Quotierung des geschützten Wohnungsbausegments entsteht (s. u.), zum anderen die in 3.1.2 beschriebenen weiteren Kostenbeteiligungen sowie Mehrkosten, die durch städtebauliche Zielsetzungen entstehen, die über den allgemeinen oder gesetzlichen Standard hinausgehen. Die Summe der zu berücksichtigenden Forderungen wird in der Angemessenheitsprüfung der sogenannten Angemessenheitsgrenze von 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung gegenübergestellt.

Für die anzurechnenden Posten gilt im Einzelnen:

- Für die Quotierung von 1/3 bzw. 1/4 der BGF für das besonders geschützte Marktsegment werden keine zusätzlichen Kosten angerechnet, da die durch die Mietbindung anfallenden Mindererträge bei Inanspruchnahme der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg voll kompensiert werden. Bemessungsgrundlage ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird über den differenzierten Mietspiegel ermittelt und sieht unter anderem für die Bemessung von Mieten im Neubau Zuschläge vor.

- Die anzurechnende Kostenbeteiligung an der Herstellung von Kindertagesstätten und Grundschulplätzen wird über den Platzbedarf ermittelt. Dieser wird über Kennwerte zur durchschnittlichen Wohnungsgröße, der durchschnittlichen Zahl der Kinder pro Neubauwohnung und der vorgesehenen Versorgungsquoten der Einrichtungen berechnet. Sofern außerhalb des Plangebiets ausreichende Kapazitäten für die durch das Plangebiet hervorgerufenen Bedarfe bereitstehen, wird die Beteiligung nicht fällig.
- Sofern zur Erreichung städtebaulicher Ziele im Erdgeschoss eine gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzung festgesetzt wird, soll der dadurch entstehende wirtschaftliche Nachteil des Planungsbegünstigten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden. Im Rahmen der zu diesem Zweck durchzuführenden standardisierten immobilienwirtschaftlichen Kalkulation wird je nach Lage von einem Minderertrag von 0 -2 Euro pro m² und Monat ausgegangen.
- Mit Vorlage 161/2018 hat der Gemeinderat im Grundsatz beschlossen, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen eine Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage aufzuerlegen. Errichtung und Betrieb der Anlage kann auch Dritten überlassen werden. Voraussetzung für die Aufnahme der Verpflichtung ist, dass die Situation im Einzelfall eine wirtschaftliche Nutzung der Anlage erwarten lässt. Sollte dem Planungsbegünstigten dennoch ein wirtschaftlicher Nachteil entstehen, wird dieser im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

Ein Beispiel: Der (planungsunbeeinflusste) Anfangswert eines 2.000m² großen ehemaligen Gewergrundstücks beträgt 200 €/m². Das neu erschlossene, mit Planungsrecht für Wohngebäude versehene Grundstück hat einen Endwert von 1.000 €/m². Die innere Erschließung des Grundstücks kostet 200 €/m².

Die planungsbedingte Wertsteigerung lässt sich wie folgt berechnen: Endwert minus Erschließungskosten minus Anfangswert, also $1.000\text{€/m}^2 - 200\text{€/m}^2 - 200\text{€/m}^2 = 600\text{€/m}^2$.

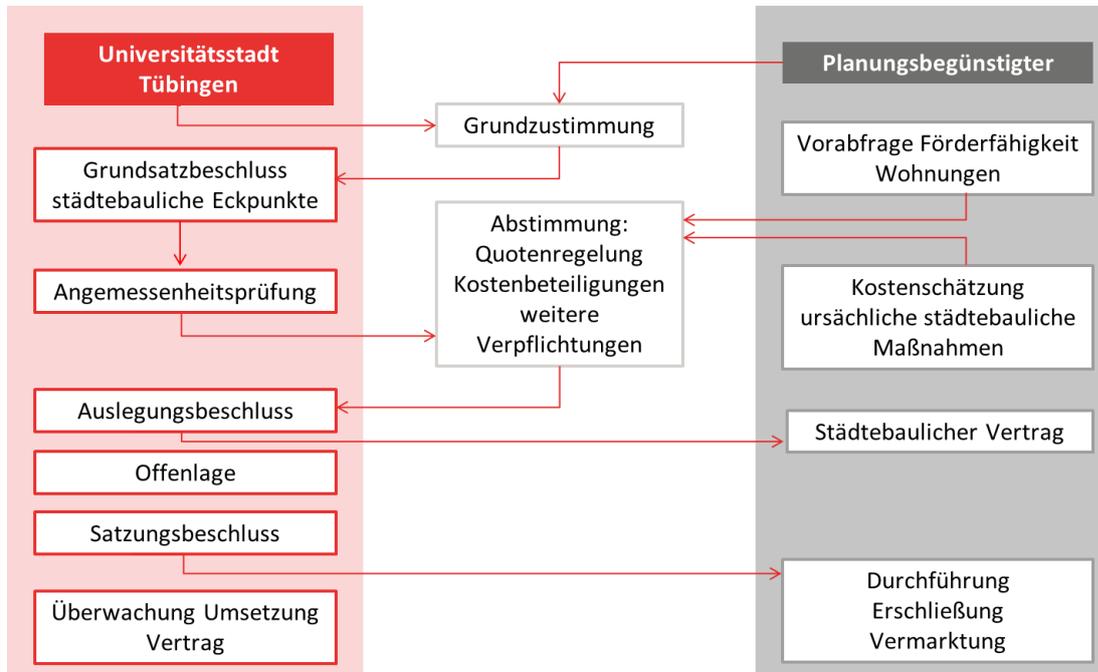
Zwei Drittel dieser planungsbedingten Wertsteigerung können für Leistungen herangezogen werden, die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren sind. Die Obergrenze einer angemessenen Belastung liegt also bei $\frac{2}{3}(600\text{€/m}^2 * 2.000\text{m}^2) = 800.000\text{€}$.

Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Belastungen belaufen sich auf folgende Posten: 150.000€ für mit der Planung verbundene Kosten (z. B. Mehrfachbeauftragung, Kosten der Bauleitplanung einschließlich erforderliche Gutachten), 330.000€ für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen und 100.000€ für die Herstellung weiterer sozialer Infrastruktur. Die Gesamtsumme der gestellten Anforderungen beläuft sich demnach auf 580.000€.

Die Angemessenheitsgrenze von 800.000€ ist damit gewahrt.

3.1.5 Verfahren zur Koordination von Bauleitplanung und Umsetzung des Baulandbeschlusses

Zur Durchführung des Baulandbeschlusses im Bereich der öffentlich-rechtlichen Verträge wird ein transparentes Verfahren angewendet, das die Umsetzung des Baulandbeschlusses sicherstellt (siehe Grafik):



3.2 Regelungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke an Private

3.2.1 Vergabekriterien 3.2.1.1 Grundstücksvergaben in der Kernstadt (inkl. Derendingen und Lustnau)

Für Grundstücksvergaben in der Kernstadt sollen ungewichtete Kriterien zur Bewertung der Konzepte herangezogen werden, wie z.B.:

- Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt
- Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt
- Bauliche Besonderheiten (z. B. besondere Umsetzung von Barrierefreiheit, ökologischen Aspekten und typologischen Innovationen)
- Schaffung von sonstigem Mehrwert im Quartier
- Realisierungssicherheit
- Bei Baugruppen und WEGs: Eigennutzung der Immobilie

weitergehende Kriterien werden innerhalb des jeweiligen Entwicklungsprozesses definiert und auf die Besonderheiten der jeweiligen Entwicklungsfläche zugeschnitten.

3.2.1.2. Grundstücksvergaben in den Teilorten

Für Vergaben von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausgrundstücken in den Teilorten sollen beispielsweise folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Bezug zum Teilort
- Anzahl der Kinder
- Ehrenamtliches Engagement

Weitere Kriterien und deren Gewichtung werden mit den Ortsvorstehern vor jeder Vergabe im Detail abgestimmt.

3.2.2 Quoten bei Weitergabe von Wohnbauflächen in städtischem Eigentum (Modell Zwischenerwerb)

vergift die Stadtverwaltung ein Grundstück zum Zweck der Bebauung durch Gebäude, dessen vorgesehene Nutzung auch dem Wohnen dient, gelten künftig differenzierte Regelungen für die langfristige Miet- und Preisdämpfung. Die zu Wohnzwecken entstehende Bruttogeschossfläche (BGF) des Plangebiets soll zu drei gleich großen Teilen den folgenden Segmenten zugeordnet werden:

- besonders geschütztes Segment
- übriges geschütztes Segment
- freies Segment

Die Segmente müssen nicht einzelnen Bauvorhaben zugeordnet werden, sondern finden sich idealerweise in einer Mischung in allen Gebäuden des Plangebiets. Für die Segmente gelten je nach Lage unterschiedliche Regelungen.

3.2.2.1 Grundstücksvergaben in der Kernstadt (inklusive Derendingen und Lustnau):

Besonders geschütztes Marktsegment (ca. 1/3)

In diesem Segment soll vorwiegend klassischer geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % mit einer Bindungsfrist von mindestens 30 Jahren entstehen. Alternativ kann auch sonstiger mietgebundener Wohnungsbau entstehen. Die Bindungsfristen müssen auch hier mindestens 30 Jahre betragen. Als Zielwert sollen die Mieten im Durchschnitt 25% unter der Vergleichsmiete liegen. In der Regel dürfte dieses Segment für soziale Investoren, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Kleingenossenschaften oder ähnliche Rechtsformen interessant sein.

Übriges geschütztes Marktsegment (ca. 1/3)

Für alle Wohnbauvorhaben in diesem Segment gilt, dass die vom Eigentümer festgesetzte Nettomiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf. Die Hälfte der entstehenden Wohnfläche soll langfristig mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. In diesem Segment sollen vorbildliche Projekte von innovativen Akteuren, Baugruppen, Kleingenossenschaften etc. besonders berücksichtigt werden.

Freies Segment (ca. 1/3):

Zwei Drittel dieses freien Segments hat sich auf eine Mietobergrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verpflichten. Bei einem Drittel der in diesem Segment entstehenden BGF Wohnen darf auch über der Vergleichsmiete vermietet werden. Natürlich gelten auch für dieses Segment die allgemeinen Regeln des Mietrechts. Dieses Segment dürfte vor allem für Bauträger, Einzelinvestoren oder Baugruppen interessant sein.

Insgesamt gilt damit: Werden für Wohnungsbau geeignete Grundstücke durch die Universitätsstadt veräußert, so unterliegt 89% der entstehenden Wohnfläche einer Mietbindung; 11% der Wohnfläche darf ohne Mietbindung vermarktet werden.

3.2.2.2 Grundstücksvergaben in den Teilorten (außer Derendingen und Lustnau):

Besonders geschütztes Marktsegment (ca. 1/3)

In diesem Segment soll vorwiegend klassischer geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren entstehen. Alternativ kann auch sonstiger mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Projekte für besondere Zielgruppen (z. B. Seniorenwohnen oder Pflege WGs) entstehen. Bei der Mietgestaltung von Wohnangeboten mit Pflegeanteilen sollen die Vorgaben der Kostenträger in Bezug auf die Höchstmieten beachtet werden. Für das gesamte Segment gilt, dass die vom Eigentümer festgesetzte Nettomiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf.

Freies Segment (ca. 2/3):

Dieses Segment wird sich voraussichtlich mehrheitlich aus Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern zusammensetzen.

Es besteht ein Rückkaufanspruch der Alteigentümer. Die Rückkaufansprüche sollen zunächst im „Freien Segment“ untergebracht werden. Sollte dieses Segment nicht ausreichen, wird die Quotierung entsprechend angepasst bzw. reduziert.

3.2.3 weitere geltende Verpflichtungen

Über die Quotierung geschützter Marktsegmente hinaus gelten weitere Verpflichtungen für Planungsbegünstigte, unter anderem eine generelle Bauverpflichtung und die im Rahmen der Klimaschutzoffensive mit Vorlage 161/2018 beschlossene Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten. Zudem können plangebietsbezogen weitere Festsetzungen gelten, unter anderem Gewerbeverpflichtungen sowie mögliche Flächenabtretungen für quartiersübergreifende gemeinschaftliche Infrastruktur. Auch hier gilt die mit Vorlage 529a 2016 beschlossene Fortschreibung des Niedrigenergiebeschlusses: Veräußert die Stadtverwaltung ein Grundstück zum Zweck der Bebauung durch ein Gebäude, dessen vorgesehene Nutzung überwiegend dem Wohnen dient, muss das Gebäude mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ errichtet werden.

3.2.4 Herstellung der Angemessenheit im Verkaufsfall

Auch bei Verkäufen von Grundstücken im Besitz der Universitätsstadt Tübingen an Dritte ist der Grundsatz der Angemessenheit analog zu §11 BauGB zu beachten. Diese Analogie ist in einer Reihe von Urteilen dokumentiert (z. B. BGH vom 26.6.15, V ZR 144/14 und V ZR 271/14). Im Kern hat dies die Konsequenz, dass die Kommune nicht beliebige Verpflichtungen in einem Kaufvertrag regeln kann, auch wenn dies unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit durchaus zulässig wäre.

Aus gutachterlicher Sicht müssen die aus Einschränkungen der Verfügung über das Eigentum resultierenden wirtschaftlichen Nachteile zumindest teilweise kompensiert werden. Eine unangemessene Belastung der Grundstückskäufer insbesondere durch die Festsetzung von Quoten für miet- und belegungsgebundenen Wohnraum soll deshalb über einheitliche Abschläge zum festgesetzten Grundstückspreis ausgeglichen werden.

Der Rechtsgutachter der Stadt, Dr. Kukk, geht davon aus, dass der Halbteilungsgrundsatz eine angemessene Basis für die Aufteilung der wirtschaftlichen Belastung zwischen Stadt und Erwerber darstellt: die wirtschaftlichen Nachteile, die unter anderem durch die Sicherstellung des bezahlbaren Wohnens als Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge entstehen, sollen zu gleichen Teilen von Grundstückserwerber und Kommune getragen werden.

Dieses Vorgehen ist bislang allerdings noch nicht Gegenstand einer klärenden Rechtsprechung gewesen. Die Verwaltung macht sich diese Auffassung nicht zu eigen, weist aber auf das bestehende Rechtsrisiko hin.

Für Verpflichtungen zur Herstellung von mietgebundenem Wohnraum gilt analog zu 3.1.4. folgendes:

- Die soziale Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg gleicht den Mietverzicht vollständig aus. Insoweit ist bei Inanspruchnahme des Programms eine zusätzliche Förderung durch Grundstücksabschläge nicht notwendig.
- Wohnbauvorhaben, die unabhängig vom Landeswohnraumförderprogramm Mietbindungen eingehen, werden durch gesonderte Abschläge zum festgesetzten Grundstückspreis gefördert. Bemessungsgrundlage ist die ortsübliche Vergleichsmiete.
- Sofern zur Erreichung städtebaulicher Ziele im Erdgeschoss eine gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzung festgesetzt wird, soll der dadurch entstehende wirtschaftliche Nachteil ebenfalls über einen Abschlag ausgeglichen werden. Im Rahmen der zu diesem Zweck durchzuführenden standardisierten immobilienwirtschaftlichen Kalkulation wird je nach Lage von einem Minderertrag von 0 -2 Euro pro qm und Monat ausgegangen.
- Mit Vorlage 161/2018 hat der Gemeinderat im Grundsatz beschlossen, im Rahmen von Vergaben städtischer Grundstücke eine Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in die Kaufverträge aufzunehmen. Errichtung und Betrieb der Anlage kann auch Dritten überlassen werden. Voraussetzung für die verpflichtende Vorgabe ist, dass die Situation im Einzelfall eine wirtschaftliche Nutzung der Anlage erwarten lässt. Unter dieser Annahme ist die Angemessenheit regelmäßig gegeben, da die Auflage keine wirtschaftlichen Auswirkungen hat.

Ein Beispiel: Ein 1.000m² großes, erschlossenes, mit Planungsrecht für Wohnbau vorgesehenes städtisches Grundstück hat einen gutachterlich bestimmten Wert von 800€/m². 1/3 der entstehenden Bruttogrundfläche für Wohnzwecke von insgesamt 1.800m² wird über die Landeswohnraumförderung mit einer Mietbindung versehen. Durch die Landesförderung wird der wirtschaftliche Nachteil vollständig kompensiert.

Ein weiteres Drittel wird mit einer 30-jährigen Mietbindung von 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versehen. Im Vergleich zur Vermietung zur im Neubau ortsüblichen Vergleichsmiete beläuft sich der entstehende wirtschaftliche Nachteil auf insgesamt 200.000€. Ein weiterer Grundstücksabschlag ergibt sich durch die Verpflichtung, weitere 200m² der Bruttogrundfläche für Gewerbezwecke zu nutzen. Der entstehende wirtschaftliche Nachteil beläuft sich auf 70.000€. Der wirtschaftliche Nachteil aller Verpflichtungen beläuft sich somit auf 270.000€. Der entstehende Nachteil von 270.000€ wird nach dem Halbteilungsgrundsatz zwischen Bauherr und Stadt aufgeteilt.

Auf die Gesamtfläche bezogen ergibt sich damit ein Grundstücksabschlag von $270.000\text{€}/2/1000\text{m}^2 = 135\text{€/m}^2$. Das Grundstück wird somit zum Preis von $800\text{€/m}^2 - 135\text{€/m}^2 = 665\text{€/m}^2$ verkauft.

3.2.5 Erbbaurechtsregelungen

Beim Verkauf stadteigener Grundstücke ist die Rechtsprechung klar: die Angemessenheit der Verpflichtungen muss geprüft und (über Abschläge auf den Kaufpreis) hergestellt werden. Da für die Frage der angemessenen Verteilung der Belastungen noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert, verbleibt ein rechtliches Risiko.

Bei der Gewährung von Erbbaurechten dominiert hingegen die Sichtweise, dass hier eine Kompensation für vertragliche Auflagen nur im Rahmen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit notwendig ist. Im Gegensatz zum Verkauf ergeben sich über die Zweckbindung und das geringere Kompensationserfordernis breitere Gestaltungsspielräume.

Unstrittig ist außerdem, dass vertragliche Regelungen beim Verkauf, die die Verfügung über Eigentum über einen Zeitraum von 30 Jahre hinaus einschränken, unwirksam sind. Das Erbbaurecht bietet hier wesentlich weiter gehende Steuerungsmöglichkeiten über die gesamte Vertragsdauer.

Diese Unterschiede führen zur Frage, welche der städtischen Flächen zukünftig vermehrt oder ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden sollen. Vor- und Nachteile aus Sicht der Kommune sind in Anlage 3 tabellarisch gegenübergestellt. Sinnvoll ist das Erbbaurecht nach Auffassung der Verwaltung dort, wo sich die Stadt langfristige Steuerungsmöglichkeiten erhalten will und wo dauerhafte Zweckbindungen notwendig erscheinen. Bei einer analytischen Betrachtung der Entwicklungsflächen lassen sich folgende Kategorien bilden, für die unterschiedliche Regelungen gelten sollen:

Kategorie 1: Parzellen für Geschosswohnungsbau in gemischten urbanen Lagen und in den Ortsteilen (z. B. Hechinger Eck Nord, Kleine Molkerei)

Hier kommen die oben genannten Vorteile von Erbbaurechten voll zum Tragen. Die rechtssichere Umsetzung dauerhafter Verpflichtungen wie unter 3.2.2 beschrieben kann nur über das Erbbaurecht gewährleistet werden. Deshalb soll die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurechten hier grundsätzlich der Regelfall sein.

Kategorie 2: Parzellen für Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser (ausgenommen Geschosswohnungsbau) in den Ortsteilen

Da das Management von Erbbaurechten in Gebieten mit Einfamilien- und Reihenhäusern sehr aufwändig ist, sollen Erbbaurechte hier nur optional angeboten werden.

Kategorie 3: Parzellen für gemischte Bebauung (z. B. Europaplatz, Museum, Schindelstube)

Auch hier gilt: im Falle des Verkaufs lassen sich keine vertragliche Regelungen treffen, die über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus wirksam sind. Die Privatisierung von für die Stadtgesellschaft zentralen Flächen kann zukünftige Entwicklungsoptionen einschränken oder verhindern. Unter dem Gesichtspunkt einer auch in Zukunft bedarfsgerechten Stadtentwicklung kann die Vergabe von Erbbaurechten in zentralen städtischen Lagen geboten sein. Daher soll im Einzelfall geprüft werden, ob Erbbaurechte sinnvoll und umsetzbar sind.

Kategorie 4: Parzellen für Sondergebäude/Infrastruktur (z. B. Parkhäuser, Grundstücke für SWT)

Auch in Bezug auf stadtrelevante Infrastrukturstandorte können langfristige Einflussmöglichkeiten sinnvoll sein. Sofern beim Verkauf an nichtöffentliche Akteure ein relevantes Risiko für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge besteht, soll auch hier geprüft werden, ob Erbbaurechte umsetzbar sind.

Kategorie 5: Parzellen für Gewerbe (z. B. Aischbach II, Technologiepark)

Die Vergabe von Erbbaurechten für Gewerbe würde nach Einschätzung der WIT Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden stark einschränken. Deshalb sollen Erbbaurechte in diesem Bereich lediglich optional angeboten werden.

Im Vergleich zum Verkauf von Grundstücken sind bei der Vergabe von Erbbaurechten eine Reihe noch offener Fragen zu beantworten.

Zum einen müssen geeignete Verfahren zur Wertermittlung der zu vergebenden Grundstücke, zur Zinsbestimmung, zur Ausgestaltung der der Zinsanpassungsklauseln und zur Regelung des Heimfalls festgelegt werden. Ziel ist, eine Belastung des Haushaltes zu vermeiden und wirtschaftliche Risiken für die Stadt zu minimieren. Gleichzeitig soll das berechtigte Interesse der Erbbaurechtsnehmenden an der langfristiger Wirtschaftlichkeit ihrer Vorhaben gewahrt werden. Die Festlegung von einerseits für den Erbbaurechtsnehmer wirtschaftlichen, andererseits für die Universitätsstadt auch bei veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch rentablen Erbbaurechtskonditionen fordert (insbesondere in Zeiten des Niedrigzins) sorgfältige Abwägung.

Zum anderen soll sichergestellt werden, dass ausbleibende Einnahmen aus Grundstücksverkäufen die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt nicht beeinträchtigen. Grundstücke, die über ein Erbbaurecht vergeben werden, sollen deshalb in einen mit sehr langfristigen Krediten finanzierten Eigenbetrieb überführt werden. Die Auswirkungen dieser Externalisierung sowie mögliche Modelle für einen solchen städtischen Liegenschaftsfonds müssen noch genauer betrachtet werden. Das laufende Management eines solchen Fonds macht zudem zusätzliche Personalressourcen erforderlich, deren Umfang momentan noch nicht beziffert werden kann. Eine entsprechende Vorlage soll rechtzeitig vor dem Vermarktungsauftritt im Hechinger Eck durch die Fachabteilung Liegenschaften eingebracht werden.

4. Lösungsvarianten

Alternativ zum Beschlussantrag sind folgende Varianten denkbar:

4.1 Kein Baulandbeschluss

Statt eines generellen Rahmens werden die Bedingungen für städtebauliche Verträge bzw. den Verkauf von städtischen Grundstücken jeweils im Einzelfall vereinbart und in den zuständigen Gremien behandelt. Der Vorteil ist, dass hier größere Gestaltungsspielräume bleiben. Der Nachteil ist, dass dies die Bearbeitung der jeweiligen Fälle wesentlich aufwändiger macht und im Einzelfall Verhandlungen erschwert. Außerdem bietet diese Lösung keine Transparenz gegenüber (potentiellen) Investoren und erschwert die Gleichbehandlung aller Akteure des Wohnungsmarkts.

4.2 Steigerung oder Senkung der Quoten der geschützten Marktsegmente

Der Vorschlag der Verwaltung beruht auf einer Analyse der Marktentwicklung und einer Einschätzung der kurz- mittel- und langfristigen Wohnraumbedarfe. Zentrale Stellschrauben im Baulandbeschluss lassen sich politisch auch anders beurteilen. Grundsätzlich lässt sich der benötigte Anteil an mietgebundenem Wohnraum auch anders einschätzen. Unter anderem kann ein stärkeres Eigentumssegment definiert und andere Bindungsfristen festgelegt werden. Ferner können die Quoten auch anders definiert bzw. einzelne Segmente anders gewichtet werden. Ferner besteht die Möglichkeit, von kommunaler Seite grundsätzlich auf Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu verzichten.

4.3 Keine Quotierung eines geschützten Marktsegments

Statt einer generellen Verpflichtung aller Wohnbauakteure, sich an der großen Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge zu beteiligen, wird das kommunale Wohnungsbauunternehmen GWG beauftragt, die Ausweitung des geschützten Marktsegments sicherzustellen. Dies birgt jedoch nicht nur die Gefahr der sozialen Segregation durch die Umsetzung einseitig zielgruppenorientierter Wohnbauvorhaben, sondern verringert auch das Neubaupotential gebundenen Mietwohnraums insgesamt.

4.4 Keine Erbbaurechte

Grundsätzlich keine Priorisierung von Erbbaurechten, die Vergabe von Erbbaurechten für Wohnbauvorhaben in gemischten urbanen Lagen und Parzellen für Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen wird nicht beschlossen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Baulandbeschluss an sich hat keine direkten Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Diese sind in Bezug auf die Veräußerung städtischer Grundstücke nur mittelbar: Im Vergleich mit einem Verkauf zu am Markt erzielbaren Höchstpreisen bedeutet der Verkauf zu Festpreisen einen Einnahmeverzicht. Die Überführung städtischer Grundstücke in einen Eigenbetrieb und damit der Verbleib der Grundstückswertsteigerung bei der Universitätsstadt wirken sich demgegenüber langfristig positiv auf den Haushalt aus.

Zudem entlastet die systematische Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung bei der Schaffung von Planungsrecht für Dritte den Haushalt, z.B. bei der Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen durch den Planungsbegünstigten.

Diese mittelbaren finanziellen Auswirkungen des Baulandbeschlusses hängen von vielen Faktoren ab (Grundstücksmarktentwicklung, Zinsentwicklung, Baukosten- und Mietentwicklung etc.) und sind nicht genau bezifferbar.

Die Umsetzung des Baulandbeschlusses bedeutet insbesondere die Prüfung der Anwendung des Beschlusses, die Koordination der Anwendung, die Abstimmung der einzelnen Verpflichtungen mit dem Planbegünstigten, die Berechnung der Angemessenheit, die Ausarbeitung und langfristige Monitoring der einzelnen Kauf- und Erbbaurechtsverträge, etc. Diese Aufgaben fallen mit dem Baulandbeschluss vermehrt an und müssen von den Fachbereichen bzw. Fachabteilungen mit entsprechender Kapazität bearbeiten werden. Dies hat einen derzeit noch nicht bezifferbaren Stellenmehrbedarf zur Folge, der sich dann im städtischen Haushalt wiederum mittelbar finanziell niederschlägt.