

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung



Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Leitlinie für den Abschluss
städtebaulicher Verträge im Land Berlin

Inhalt

Vorwort	5
1. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin	7
1.1 Rahmenbedingungen	7
1.2 Anwendungsbereich	8
1.3 Gegenstand der Kostenbeteiligung	9
1.4 Ermittlung des Bedarfes an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen	10
1.5 Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke	11
1.6 Mietpreis- und Belegungsbindungen	11
1.7 Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung	13
1.8 Sicherung	15
1.9 Verfahrensschritte	15
1.10 Evaluation	16
Ablaufschema	17
Muster der Grundzustimmung	18
2. Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge	21
2.1 Erläuterungen zum vereinfachten Ansatz der Angemessen- heitsprüfung	21
2.2 Erläuterungen zu den Berechnungstools	23
Impressum	32

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen.

Land Berlin wird synonym verwendet für Hauptverwaltung und Bezirksverwaltung entsprechend der jeweiligen Zuständigkeit.

Berlin ist eine wachsende Stadt. In den letzten 5 Jahren hat unsere Stadt rund 240.000 neue Bewohnerinnen und Bewohner gewonnen. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Um auch den künftigen Wohnraumbedarf befriedigen zu können, rechnen wir mit 194.000 Wohnungen, die bis zum Jahr 2030 errichtet werden müssen.

Die Dynamik des Wachstums stellt nicht nur Politik und Verwaltung vor besondere Herausforderungen. Auch die Bürgerinnen und Bürger müssen sich mit Veränderungen in unserer Stadt auseinandersetzen. Damit Berlin auch künftig ein guter Ort zum Leben bleibt, müssen wir das städtische Wachstum sozial gerecht und städtebaulich geordnet gestalten und mit dem Wunsch nach lebenswerten und grünen, durchmischten Quartieren in Einklang bringen. Die Hauptaufgabe der Berliner Wohnungspolitik ist es, angemessenes und vor allem bezahlbares Wohnen für alle Berlinerinnen und Berliner zu gewährleisten. Parallel zum Wachstum des Wohnungsneubaus müssen die verkehrliche Infrastruktur, Kindergärten und Schulen, Spielplätze und Grünflächen entwickelt werden.

Ein wichtiges Instrument zur Erreichung dieser Ziele ist das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung*. Seit August 2014 bestehen mit der Leitlinie berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die zwischen dem Land Berlin und Vorhabenträgern vereinbart werden. Das Berliner Modell bietet Transparenz und Kalkulierbarkeit der Kosten sowie ein standardisiertes Verfahren, um die Angemessenheit der zu vereinbarenden Leistungen zu überprüfen. Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale, technische und grüne Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, durch den Vorhabenträger sichergestellt. Weiterhin wird über das Berliner Modell abgesichert, dass in Wohnungsneubauvorhaben auch preiswerter Wohnungsbau entsteht.

Mit der Fortschreibung der Leitlinie stellen wir die mittlerweile erfolgten Anpassungen und Präzisierungen der Leitlinie zusammen. Auch die zum Februar 2017 erfolgte Anpassung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf 30 % der Geschossfläche Wohnen ist in die Leitlinie eingeflossen. Weiterhin wurden die Kosten für die Infrastruktur angepasst.

Der notwendige Wohnungsneubau kann nur durch die Kooperation des Senates und der 12 Bezirke mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, privaten Bauherren, alten und neuen Genossenschaften sowie gemeinwohlorientierten Bauträgern erreicht werden. Für diese Kooperationen bietet das Berliner Modell einen einheitlichen und transparenten Rahmen.

Berlin, den 01.08.2018

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



© Fotostudio Charlottenburg



1 Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin

1.1 Rahmenbedingungen

(1) Berlin ist in den Jahren 2011 bis 2017 um mehr als 320.000 Einwohner gewachsen. Die aktuelle Prognose (Senatsbeschluss vom 20.06.2017) geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme im Zeitraum von 2017 bis 2030 um insgesamt 181.000 Personen aus. Auf Basis dieser Prognose und des Wachstums der vergangenen Jahre ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von rund 194.000 Wohnungen bis 2030. Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind allein von 2017 bis 2021 pro Jahr insgesamt 20.000 Einheiten notwendig.

(2) Bereits in der Vergangenheit hat die erhöhte Nachfrage bei stagnierendem Angebot zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar ist das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor moderat, doch erreichten die Angebotsmieten im Jahr 2017 mit durchschnittlich 10,15 Euro/m² (netto kalt) mittlerweile ein recht hohes Niveau. Neubauwohnungen wurden in 2017 im Durchschnitt zu Mietpreisen von mehr als 13,00 Euro/m² (netto kalt) angeboten. Es ist absehbar, dass diese Entwicklung zu einer weiteren Erhöhung des Mietniveaus in Berlin führt. Zugleich verringert sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, was die Versorgungssituation von Haushalten mit geringem Einkommen zusätzlich erschwert. Aufgrund einer aktuell bestehenden, nicht unerheblichen Unterversorgung mit Mietwohnungen¹ ist der Berliner Wohnungsmarkt generell derzeit nur eingeschränkt funktionsfähig. Der aktuelle Leerstand liegt deutlich unter 3 %, der als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigt wird.

(3) Um die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat u. a. mit Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl. S. 128, verlängert um weitere fünf Jahre mit Senatsbeschluss vom 10.04.2018), zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. 2014, S. 73) und mit der Mietenbegrenzungsverordnung (vom 28.04.2015, GVBl. 2015, S. 101) bereits mietpreisdämpfende Maßnahmen ergriffen. Weitere wohnungspolitische Maßnahmen waren der Erlass vom 13. August 2013 (GVBl. Seite 488), der für ganz Berlin eine Kündigungsfrist von zehn Jahren nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung vorsieht sowie diverse Verordnungen für die Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete. Der nach dem Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) erwartete Bedarf lässt sich jedoch nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken. Deshalb ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in allen Berliner Bezirken von zentraler Bedeutung. Bei vielen für den Wohnungsbau geeigneten Flächen müssen die für eine Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. In diesen Fällen mangelt es neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung der Flächen häufig auch an einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur. Abhängig von den jeweiligen Standortbedingungen sind deshalb erhebliche Investitionen für den Neubau oder die Erweiterung der Erschließung sowie für die Schaffung von Kindertageseinrichtungen und Grundschulen notwendig. Das Land Berlin kann die entsprechenden Kosten, die

¹ Vgl. Urteil des Landgerichts Berlin vom 03.07.2014 (67 S 121/14).

Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind, derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Deshalb ist es erforderlich, dass die Vorhabenträger sich an diesen Kosten in angemessener Höhe beteiligen. Grundlegend für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis städtebaulicher Verträge gesichert erscheint.



© Tina Merkau © zanderroth Architekten / herrburg Landschaftsarchitekten

(4) Die Entwicklung eines Gebietes wird regelmäßig dann zurückgestellt werden müssen, wenn ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt und die Realisierung der notwendigen Folgeinvestitionen in absehbarer Zeit nicht auf andere Weise gesichert ist. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB anstrebt.

(5) Die Ausweisung neuer Baugebiete, in denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, soll neben der Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen und zugleich sicherstellen, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin entsteht bzw. erhalten wird. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, lebendige und sozial stabile Bevölkerungsstrukturen in allen Teilräumen zu festigen oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen² in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, ist es deshalb erforderlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches, einen bestimmten Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen.

1.2 Anwendungsbereich

(1) Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* nicht zur Anwendung. Unterhalb dieser Schwelle liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers.

Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* ist nicht anzuwenden, soweit das jeweilige Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre.

(2) Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, soweit diese nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, und im Geltungsbereich von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind die hier geltenden rechtlichen Besonderheiten zu beachten. Dazu zählen insbesondere die Ausgleichsbeträge für die sanierungs- bzw. entwicklungsrechtlich bedingte Erhöhung des Bodenwerts, die gemäß §§ 152 ff BauGB durch den Eigentümer zu entrichten sind.

(3) Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* wurde zum 28. August 2014 eingeführt.

² Gemäß § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) unter Berücksichtigung der Berliner Einkommensgrenzen.

(4) Die Leitlinie in der vorliegenden Fassung ist ab dem 1. November 2018 anzuwenden. Grundsätzlich ist bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in der jeweils aktuellen Fassung zugrunde zu legen, wobei die in die Angemessenheitsprüfung einfließenden Kosten regelmäßig aktualisiert werden.

1.3 Gegenstand der Kostenbeteiligung

(1) Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers betrifft sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind. Gegenstand und Höhe der Kostenbeteiligung variieren in Abhängigkeit von den spezifischen Erfordernissen der jeweiligen Fläche. Hierzu können insbesondere gehören:

- Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für Bürgerbeteiligung, Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Fachplanungen, externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planungsrechts, archäologische Untersuchungen),
- Kosten für die Neuordnung der Grundstücke (Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten etc.), soweit ein Umlenungsverfahren nicht durchgeführt wird,
- Kosten der Flächenbereitstellung für die erforderliche technische Infrastruktur, wie Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und soziale Infrastruktur,
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen, soweit diese vom Land Berlin zu finanzieren wären, für Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Vorhaben zugeordnet sind,
- Bau- und Baunebenkosten sowohl für Kindertageseinrichtungen³ als auch für Grundschulplätze, die jeweils nötig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Vorhaben ergibt,
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit diese durch das geplante Vorhaben veranlasst sind und über die generelle Verpflichtung zum Erhalt hinausgehen.



© SenStadtUm

(2) Im Land Berlin besteht für Eltern ein Rechtsanspruch auf Grundschul- und Kindertagesstättenplätze. Daher ist in Bebauungsplanverfahren, die Planungsrecht für Wohnnutzung über den Bestand hinaus schaffen, die Finanzierung der Kosten, die Voraussetzung oder Folge für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sind, zwingend sicherzustellen. Vom Vorhabenträger erfolgt eine Kostenübernahme von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und von Grundschulplätzen immer nur bezogen auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf, auch wenn das Land Berlin Einrichtungen mit einem höheren Platzangebot erstellt.

(3) Der Umfang der Maßnahmen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, ergibt sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung. Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind.

Dazu gehört insbesondere die Schaffung von Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen. Betriebskosten oder Personalkosten dieser Infrastruktureinrichtungen sind jedoch nicht Gegenstand der vertraglichen Kostenübernahme.

³ Kindertageseinrichtungen umfassen Kindertagesstätten und Tagespflegeeinrichtungen.

(4) Neben der Kostenübernahme kann in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Fachdienststelle auch vereinbart werden, dass der Vorhabenträger einzelne Maßnahmen anstelle des Landes Berlin auf eigene Kosten durchführt. Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete im Sinne von § 123 BauGB soll der Vorhabenträger in der Regel die Erschließung auf eigene Kosten auf der Grundlage eines gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrags durchführen. Dabei sind von ihm auch die Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus dem Vergaberecht ergeben.



© SenStadtUm

(5) Dem städtebaulichen Vertrag werden neben Kostenschätzungen (unter Berücksichtigung von Fördermitteln), die sich auf die durchzuführenden Maßnahmen beziehen, auch Schätzungen der planungsbedingten Bodenwertsteigerung als ein Kriterium zur Beurteilung der Angemessenheit zugrunde gelegt. Sämtliche vom Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Vorhaben konkret zuzuordnen sind. Dem Vorhabenträger wird die Option eingeräumt, die Zahlungspflicht durch Zahlung eines Betrags abzulösen, der auf Basis der dem städtebaulichen Vertrag zugrundeliegenden Kostenschätzung ermittelt wurde. In diesem Fall findet nach Fertigstellung keine Abrechnung der Maßnahme gegenüber dem Vorhabenträger statt. Wird diese Option nicht gewählt, muss das Land Berlin den Aufwand gegenüber dem Vorhabenträger nach Fertigstellung der Maßnahme abrechnen; überzahlte Beträge sind zu erstatten.

1.4 Ermittlung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen

(1) Das Land Berlin ermittelt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens, wie viele Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen aufgrund des jeweiligen geplanten Wohnungsbauvorhabens nötig sind. Dem Berechnungsverfahren liegen die entstehende Geschossfläche Wohnen, die sich daraus ableitende Anzahl der Wohneinheiten und die anhand von Erfahrungswerten ermittelte durchschnittliche Belegungsdichte zugrunde.

(2) Zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs werden die vorhandenen Plätze der Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion und die vorhandenen Grundschulplätze im räumlichen Umfeld sowie deren Auslastung berücksichtigt. Bei Kindertageseinrichtungen werden die Plätze in Einrichtungen von Trägern der freien Jugendhilfe und der Kita-Eigenbetriebe des Landes Berlin berücksichtigt, die öffentlich finanziert werden. Wenn genügend freie Platzkapazitäten vorhanden sind, darf keine Kostenbeteiligung oder -übernahme zum Bau von Kindertageseinrichtungen oder Grundschulen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

(3) Der zusätzliche Bedarf ist anhand der vom Land Berlin beschlossenen sozialen Infrastrukturkonzepte (z. B. bezirkliche Schulentwicklungsplanung) zu ermitteln; der Nachweis kann aber auch auf andere geeignete Weise erfolgen (z. B. Bezirksamtsbeschluss).

Für Sonderwohnformen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt werden, gelten abweichende Regelungen. Für Seniorenwohnungen sind weder Plätze in Kindertageseinrichtungen noch Grundschulplätze nachzuweisen. Für Wohnungen, die ausschließlich für Studentenwohnen festgesetzt sind, sind lediglich Plätze in Kindertageseinrichtungen nachzuweisen.

(4) Den ermittelten Bedarf an neu herzustellenden Plätzen in Kindertageseinrichtungen kann der Vorhabenträger auf eigenem Grundstück, also innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans, im räumlichen Umfeld des Vorhabens oder auf andere Weise dauerhaft nachweisen. Dies kann u. a. durch die Vermietung von geschaffe-

nen Flächen für Kindertageseinrichtungen nach dem Investoren-/Betreiber-Modell erfolgen, wobei die von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vorgegebenen Elternbeiträge nicht überschritten werden dürfen. Die Verpflichtungen hat der Vorhabenträger im Falle eines Verkaufs auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Zweckbestimmung der im Plangebiet vorgesehenen Flächen für eine Kindertageseinrichtung soll durch Festsetzung im Bebauungsplan oder Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden. Um die Flächen für eine Kindertageseinrichtung öffentlich rechtlich zu sichern, wird die Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

(5) Der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen wird in der Regel durch Neubau oder Erweiterung von vorhandenen bzw. geplanten Grundschulstandorten gedeckt. Dabei trägt der Vorhabenträger nur seinen vorhabenbezogenen Kostenanteil, unabhängig von der tatsächlich geschaffenen Platzanzahl. Die erforderlichen Grundschulplätze muss das Land Berlin zeitnah zur Realisierung des vom Vorhabenträger geplanten Bauvorhabens bereitstellen, i. d. R. bis spätestens fünf Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Dem Vorhabenträger wird die Option eingeräumt, die Zahlungspflicht durch Zahlung eines Betrags abzulösen, der auf Basis der dem Vertrag zugrundeliegenden Kostenschätzung ermittelt wurde. In diesem Fall findet nach Fertigstellung keine Abrechnung der Maßnahme gegenüber dem Vorhabenträger statt. Wird diese Option nicht gewählt, muss das Land Berlin den Aufwand gegenüber dem Vorhabenträger nach Fertigstellung der Maßnahme abrechnen; überzahlte Beträge sind zu erstatten.

(6) Kosten für die Errichtung von Sekundarschulplätzen werden nicht in Ansatz gebracht, da das Prinzip der wohnortnahen Beschulung (Einzugsbereiche) nur für Grundschulen gilt und Sekundarschulplätze bei der Bedarfsermittlung daher nicht kausal einem Vorhaben zugeordnet werden können.

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

Auf Verlangen vom Land Berlin hat der Vorhabenträger sämtliche für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin abzutreten, soweit und in dem Umfang, wie diese Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind. Die Bodenwerte werden im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Zu Flächen für öffentliche Zwecke zählen insbesondere:

- öffentliche Verkehrsflächen,
- (anteilige) Flächen für Kindertageseinrichtungen und Grundschulen,
- Flächen für Immissionsschutzanlagen, soweit diese Flächen vom Land Berlin unterhalten werden müssen,
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplätze.

1.6 Mietpreis- und Belegungsbindungen

(1) Ausgehend von den in den Leitlinien des StEP Wohnen 2030 (Kenntnisnahme des Senats am 17.10.2017) formulierten städtebaulichen Zielen soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Dabei soll eine sozial stabile Bewohnerstruktur erhalten und gestärkt werden. Dafür sind Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs insbesondere von Haushalten mit geringem Einkommen zu vereinbaren.



© SenStadtUm

(2) Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene höhere Nachfrage haben in den vergangenen Jahren das verfügbare Wohnraumangebot in Berlin stark verknappt und die Mietpreise deutlich steigen lassen. Gleichzeitig verringert sich der Bestand preiswerten Wohnraums in Berlin durch Modernisierungsmaßnahmen und durch das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen aus früheren Wohnungsbauprogrammen immer weiter. Gab es im Jahr 2011 noch rund 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, so wird sich dieser Bestand ohne Neuförderungen bis 2022 auf fast ein Drittel dieses Niveaus (rund 105.000 Wohnungen) reduzieren. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Fast die Hälfte der Haushalte (44 %) hätte aufgrund ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Auch wenn die rund 300.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei Neuvermietungen überwiegend WBS-Berechtigten vorbehalten sind, reicht die Zahl der gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken.



© SenStadtUm

(3) Vor diesem Hintergrund steht das Land Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen. Es gilt mit Blick auf die Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen, die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen dauerhaft zu erhöhen. Deshalb verfolgt das Land Berlin das Ziel, bei Vorhaben mit Wohnnutzung, für deren Realisierung ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss, entsprechende vertragliche Regelungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung dieses mit der Bauleitplanung verfolgten generellen städtebaulichen Zieles zu treffen. So wird nicht nur dem Entstehen sozial einseitiger Quartiere entgegengewirkt, sondern auch die Erhaltung sozial ausgewogener und stabiler Bevölkerungsstrukturen in allen Teilen der Stadt gestärkt.

(4) Für Neubauplanungen beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen⁴, grundsätzlich 30 %. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin in den städtebaulichen Verträgen vorzusehen. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels und auch im Hinblick auf die bewertungstechnische Berücksichtigung sind die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll neben der Bindung im städtebaulichen Vertrag, zudem im Bebauungsplan festzusetzen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind solche Flächen auszuweisen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Mittelbare Belegungsbindungen sind im Rahmen des *Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung* nicht möglich. Auf die Umsetzung des vorgenannten Ziels kann nur im besonders gelagerten Einzelfall verzichtet werden, wenn andere städtebauliche Ziele dem entgegenstehen und ein Zurückstellen dieser Ziele sich nach der konkreten Planungssituation auch angesichts der großen Bedeutung der Flächenbereitstellung für die soziale Wohnraumversorgung als nicht gerechtfertigt erweist.

4 vergleiche: Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

(5) Das Land Berlin bietet dem Vorhabenträger für die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Mittel aus dem Berliner Wohnungsbauförderprogramm an. Soweit diese Mittel den Verlust aus der Mietpreisbindung aufgrund gesteigerter Herstellungskosten (Grundstückspreise und Baukosten) insgesamt nicht ausgleichen,

erfolgt eine Anrechnung in der Angemessenheitsprüfung. Der Vorhabenträger soll frühzeitig einen Antrag bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellen, um das Vorhaben für eine Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm des Landes Berlin vorzumerken. Die Erteilung des eigentlichen Bewilligungsbescheides erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

(6) Verzichtet der Vorhabenträger auf die Beantragung der vom Land Berlin als Ausgleich angebotenen Wohnraumfördermittel oder wird eine Wohnraumförderung allein aus von ihm zu vertretenden Umständen versagt, so sind auch ohne Wohnraumförderung Verpflichtungen zur Errichtung förderfähiger Wohnungen in gleichem Umfang zu übernehmen und hierfür Mietpreis- und Belegungsbindungen zu entsprechenden Konditionen einzugehen, wie im Falle der Bewilligung der Wohnraumförderung.

(7) Der Vorhabenträger kann der Verpflichtung zum Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auch nachkommen, indem er eine geeignete Fläche im Plangebiet an einen anderen Wohnungsbauträger abtritt. Dieser verpflichtet sich seinerseits gegenüber dem Land Berlin zur Umsetzung der genannten Verpflichtung in dem geschuldeten Umfang und trägt damit zur Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen und zu einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei.

(8) Das Land Berlin wird Vorhaben, die nach dem *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* realisiert werden, vorrangig bei der Vergabe von Wohnraumfördermitteln berücksichtigen.

1.7 Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung

(1) Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten müssen unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbelastung des Vorhabenträgers angemessen sein. Dabei sind alle in einem städtebaulichen Vertrag enthaltenen Verpflichtungen im Zusammenhang und damit in ihrer wirtschaftlichen Gesamtwirkung zu würdigen (wirtschaftliche Gesamtbetrachtung). Bei der Bewertung der Angemessenheit orientiert sich das Land Berlin zur Sicherstellung einer möglichst einheitlichen und auch im Einzelfall rechtssicheren Verwaltungspraxis an der planungsbedingten Wertentwicklung der durch die Bauleitplanung entstehenden Baulandflächen der Vorhabenträger. Dazu wurde ein auf den allgemeinen Bodenrichtwerten basierendes Schätzverfahren entwickelt, das zunächst die regelmäßig mindestens zu erwartende und ausschließlich planungsbedingte Wertsteigerung erfasst und sodann die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Vorhaben berücksichtigt.

(2) Ausgangspunkt bilden die jeweils jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise des Landes Berlin veröffentlichten Bodenrichtwerte. Auf dieser Grundlage werden der Bodenwert der höchsten Bauerwartung aus der umliegenden Wohnnutzung (Eingangswert) sowie der mindestens zu erwartende Bodenwert des Baulands nach Festsetzung des Bebauungsplans und Herstellung der Erschließung (Zielwert) prognostiziert (s. 2.1). Der Eingangswert entspricht dem Bodenwert, der aus dem ohne konkrete Planung nach allgemeinen Markteinschätzungen erwarteten Zielwert ermittelt wird. Der Zielwert entspricht dem Bodenwert, der auf der Grundlage der zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planungsergebnisse prognostiziert wurde.

(3) Der Eingangswert ergibt sich prinzipiell aus dem Abzug der voraussichtlichen Kosten für Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Kosten der sozialen Infrastruktur vom auch ohne konkrete Planungsabstimmung allgemein zu erwartenden Zielwert



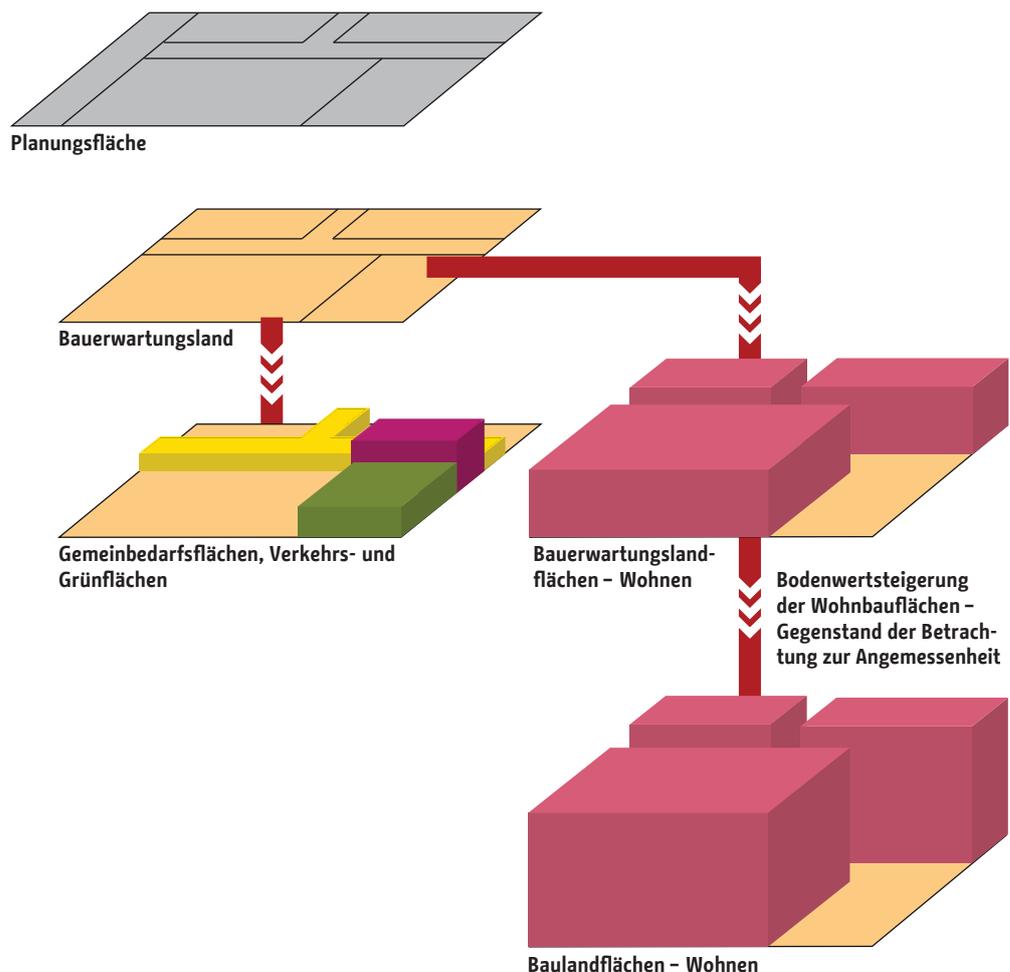
© Andreas Muhs

(Residualwertverfahren).

(4) Die sich aus der besonderen Eigenart und den besonderen Lagemerkmale der Grundstücke ergebenden Aufwendungen gelten als in den Grundstückswert eingegangen (Berücksichtigung in der Kaufpreiskalkulation). Hierzu zählen u. a. die Kosten der Bäumung (Kampfmittel, bauliche Anlagen, Befestigungen etc.), zur Sicherung oder Beseitigung von Altlasten, für die Umverlegung von Leitungen sowie für besondere Gründungsmaßnahmen oder Aufwendungen zum Lärmschutz bei vorgefundenen Lärmbelastungen. Im Einzelfall sind solche Kosten, sofern sie bei Kaufvertragsabschluss nicht bekannt sein konnten, in der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

(5) Eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung wird nur für die Flächen betrachtet, die sich nach der Planfestsetzung als Bauland auch für Wohnnutzungen für den Vorhabenträger ergeben. Daher werden von der Planungsfläche des Geltungsbereichs alle Flächen abgezogen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen oder für die keine Erwartung auf Wohnnutzung besteht. Das sich so ergebende Bauerwartungsland enthält sowohl Verkehrs- als auch Grünflächen sowie ggf. separate Flächen für Kindertagesstätten. Eine weitere Wertsteigerung bis zum Bauland erfahren jedoch nur die späteren Baugrundstücke, auf denen auch Wohnen ermöglicht wird.

Abb. 1: Ermittlung der Baulandflächen für Wohnen



(6) Die Ermittlung der erforderlichen planungsbedingten Kostenübernahmen erfolgt auf der Grundlage von Standardansätzen. So lassen sich die jeweiligen städtebaulichen Verträge landesweit nach einem einheitlichen Bewertungssystem auf Angemessenheit überprü-

fen. Die Standardansätze werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

(7) Die Überprüfung der Angemessenheit des städtebaulichen Vertrages durch Vergleich von Wertsteigerung und Kosten erfolgt durch Berechnungstools, die in der jeweils aktuellen Fassung zum Download auf der Internetseite des Landes Berlin unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/> zur Verfügung gestellt werden.

(8) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen insgesamt angemessen sind, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Andernfalls sollten die Faktoren überprüft werden, die zu einer Wertsteigerung und/oder Kostensenkung beitragen.

(9) In besonders gelagerten Einzelfällen kann auch eine von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen unabhängige Bewertung der Angemessenheit sachgerecht sein.

(10) Zur Überprüfung der grundsätzlich möglichen Angemessenheit erfolgt die vorläufige Prüfung der Angemessenheit sowohl zu Beginn des Verfahrens (Zeitpunkt Grundzustimmung) als auch begleitend während des Planverfahrens. Maßgeblich ist die Angemessenheitsprüfung bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages.

(11) Bei mehreren Vorhabenträgern in einem Planverfahren ist in der Regel eine ARGE zur gemeinsamen Umsetzung der Planung zu bilden und die Angemessenheit insgesamt zu prüfen. Die Kostenverteilung ist dann innerhalb der ARGE zu regeln.

1.8 Sicherung

(1) Die Durchführung der vorgenannten Verpflichtungen ist durch Vereinbarung geeigneter Sicherungsinstrumente abzusichern. In Betracht kommen im Hinblick auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen insbesondere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Vertragstrafen sowie im Hinblick auf Zahlungs- und Errichtungspflichten für öffentliche Infrastruktur in der Regel Bürgschaften.

(2) Im Vertrag ist auch sicherzustellen, dass die vom Vorhabenträger eingegangenen Verpflichtungen und Bindungen im Falle einer Veräußerung an den Erwerber der Flächen weitergegeben werden.

1.9 Verfahrensschritte

(1) Bevor das Land Berlin das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des erforderlichen Bebauungsplans durch einen Aufstellungsbeschluss einleitet, muss der Vorhabenträger der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zustimmen (vgl. Muster der Grundzustimmung). In der Regel erfolgt die Grundzustimmung auf der Basis des Entwurfs des Aufstellungsbeschlusses. Zudem sollte eine erste Prüfung der grundsätzlichen Angemessenheit der zu erwartenden Leistungen des Vorhabenträgers erfolgt sein (vorläufige Angemessenheitsprüfung).

(2) Sobald die Grundzustimmung vorliegt, wird das Land Berlin das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einleiten. Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Vertrag zur Übernahme der Verfahrens- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger abzuschließen. Die weiteren in der Leitlinie vorgesehenen Verpflichtungen sind dann in einem nachfolgend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die-

ser wird auf der Grundlage der im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung) vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgehandelt und abgeschlossen.

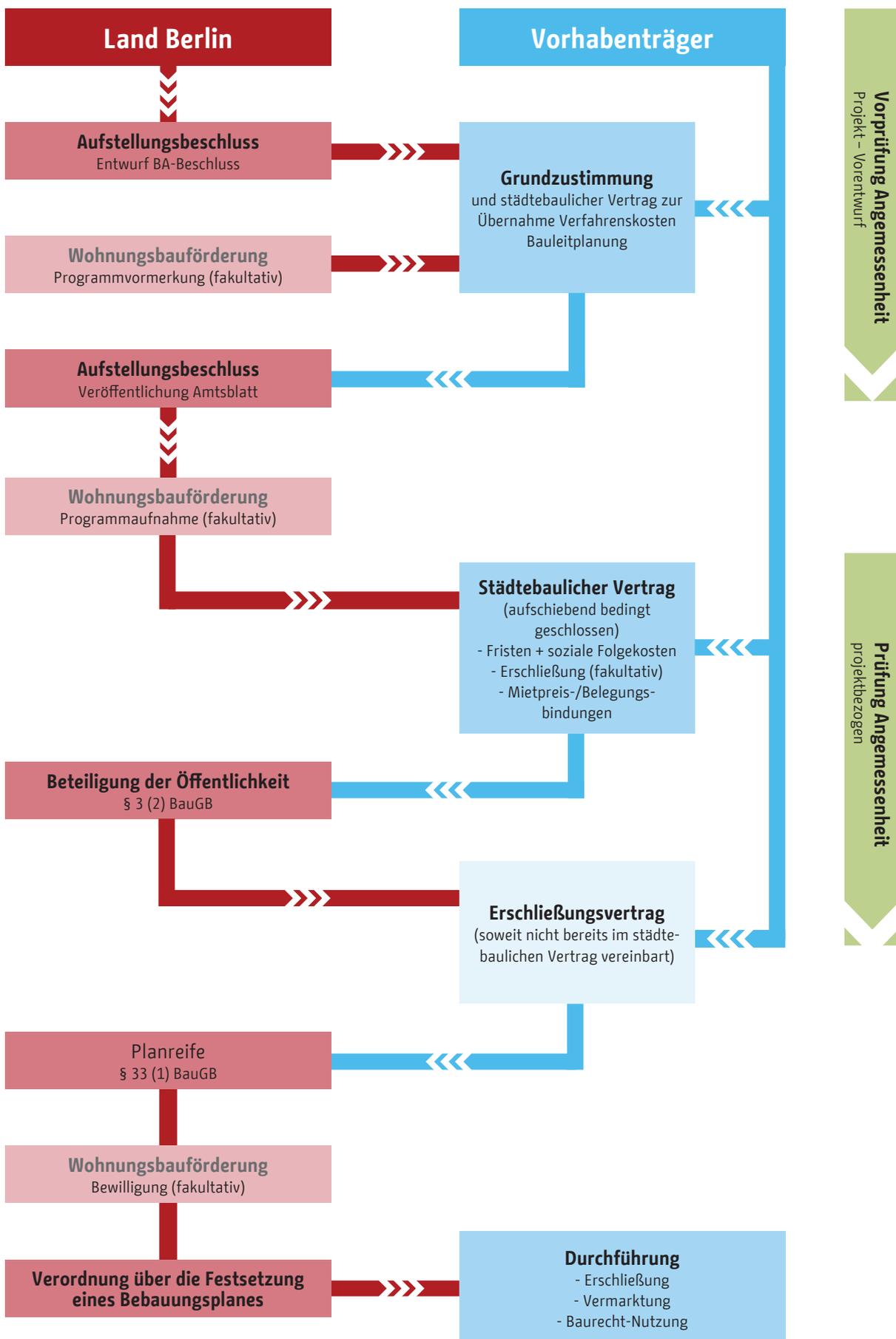
(3) Der städtebauliche Vertrag ist vor der öffentlichen Auslegung abzuschließen. Soweit in den Verträgen die Übertragung oder Belastung von Grundstücken vereinbart werden, bedürfen sie der notariellen Beurkundung. Sollte es nicht zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags kommen und kann aus diesem Grund auch kein Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen das Land Berlin und der Vorhabenträger die bis dahin entstandenen jeweiligen Kosten selbst.

(4) In Bezug auf die Verpflichtungen, die sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans beziehen, ist der städtebauliche Vertrag aufschiebend bedingt. Die Durchführung der Erschließung wird in der Regel in einem gesonderten Vertrag geregelt. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch den städtebaulichen Vertrag nicht begründet werden.

1.10 Evaluation

Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* wird im Jahr 2021 evaluiert und nach Bedarf fortgeschrieben. Zu diesem Zweck stellen die Bezirksämter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sämtliche städtebaulichen Verträge, die mit Vorhabenträgern abgeschlossen wurden, für eine Auswertung zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Inhalte des Modells auf Grundlage eines kontinuierlichen Erfahrungsaustauschs zwischen der Wohnungsbauleitstelle, den Trägern der Planungshoheit, den bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Vorhabenträgern der Bedarfsentwicklung angepasst. Neue bzw. aktualisierte Regelungen gelten ab einem Stichtag, der jeweils von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestimmt wird.

Abb. 2: Ablaufschema des Berliner Modells



Grundzustimmung (Muster vom 01.11.2018)

zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

1. Der/Die [Firma].....
[Name des/der Vorhabenträgers/in, Firmensitz]

vertreten durch
[Geschäftsführer oder Prokurist]

erklärt unter Vorlage eines aktuellen Handelsregisterauszugs,

dass sie beabsichtigt, auf den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Grundstücken

.....
[Gebietsbezeichnung]

ein Bauvorhaben zur Errichtung von

.....
[Bezeichnung des Vorhabens/Wohnbauvorhabens mit ... WE, ergänzende
Vorhaben, Bruttogeschossfläche etc.]

zu realisieren und aus diesem Grund an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorge-
nannten Grundstücke interessiert ist. Zur Konkretisierung des geplanten Investitionsvorhabens
wird auf die beigefügte, dem Land Berlin, vertreten durch

.....,
bereits erläuterte, Vorhabenbeschreibung verwiesen (Anlage 1).

2. Der/Die [Firma]..... erklärt unter Vorlage eines Auszugs aus dem
Grundbuch,

dass er/sie Eigentümer/in der oben bezeichneten Grundstücke ist.

oder

dass er/sie einen notariellen Kaufvertrag über den Eigentumserwerb oder den Erwerb eines Erb-
baurechts an den oben bezeichneten Grundstücken abgeschlossen hat. Der Kaufvertrag bzw. der
Erbbaurechtsvertrag ist dieser Erklärung beigefügt (Anlage).

[Besonderheiten wie z.B. bei eingestreutem Fremdbesitz sind im Einzelfall zu ergänzen]

3. Das als Anlage 2 beigefügte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde der/dem
[Firma]..... zur Prüfung übergeben und mit den Vertretern der
[Firma]..... erörtert. In dem Berliner Modell der kooperativen Bau-
landentwicklung sind als Orientierungsrahmen Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträ-
ge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme von
mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur
Sicherstellung der Angemessenheit aufgeführt. Der/Die [Firma].....
erkennt nach eingehender Prüfung die darin aufgeführten Eckpunkte an. Dabei wurde auch über
bevorstehende Anpassungen und Änderungen informiert [Diesen Satz streichen, soweit keine Ände-
rung absehbar ist.].

4. Der/Die [Firma]..... hat zur Kenntnis genommen, dass sie für die Errichtung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Fördermittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes beantragen kann. Sie hat ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen auch dann im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages einzugehen sind, wenn sie auf die Einreichung eines bewilligungsfähigen Antrags auf Förderung verzichtet, einen solchen eingereichten Antrag vor Bewilligung zurückzieht oder auf die bewilligte Förderung verzichtet oder soweit aufgrund eines sonst von ihr zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem unter Ziffer 4 bezeichneten Umfang bewilligt wird.

5. Der/Die [Firma]..... wurde darüber informiert, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung entfällt, soweit ihr auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnraumförderung bewilligt wird. Wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den in Ziffer 4 bezeichneten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung im Umfang der nicht geförderten Wohnungen.

6. Der/Die [Firma]..... hat zur Kenntnis genommen, dass Berlin Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Schadensersatz bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

Der/Die [Firma]..... ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.

7. Der/Die [Firma]..... ist bereit, sämtliche Berlin im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Vorhaben entstehenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Hierzu wird der/die [Firma].....zeitnah zur Abgabe dieser Erklärung mit Berlin eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten abschließen.

8. Der/Die [Firma]..... ist bereit, zur Umsetzung der anderen im unter Ziffer 3 aufgeführten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Pflichten und Bindungen vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einen oder mehrere weitere städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abzuschließen.

9. Der/Die [Firma]..... verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer/die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

10. Der/Die [Firma]..... ist damit einverstanden, dass den Verhandlungen zum Abschluss eines oder mehrerer städtebaulicher Verträge das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde gelegt wird.

Berlin, den

Unterschrift

Anlagen

Anlage 1: Vorhabenbeschreibung

Anlage 2: Leitlinie Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in der Fassung vom 01.11.2018

Anlage 3: Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau (Anzahl WE und Zieljahr der Umsetzung) [fakultativ, soweit eine solche vorliegt]



Munken Works
POST-o-f-f-i-c-e.nl
01.07.2013
to
26.07.2013

2 Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge

2.1 Erläuterungen zum vereinfachten Ansatz der Angemessenheitsprüfung

(1) Bei der Bewertung der Angemessenheit orientiert sich das Land Berlin an der planungsbedingten Wertentwicklung der durch die Bauleitplanung entstehenden Baulandflächen der Vorhabenträger. So wird eine möglichst einheitliche und auch im Einzelfall rechtssichere Verwaltungspraxis sichergestellt. Das dafür entwickelte Schätzverfahren beruht auf den allgemeinen Bodenrichtwerten, die jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin herausgegeben werden und erfasst zunächst die regelmäßig mindestens zu erwartende und ausschließlich planungsbedingte Wertsteigerung und berücksichtigt sodann die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Vorhaben. Dieser geschätzten planungsbedingten Bodenwertsteigerung werden die Folgekosten auf der Basis berlinweit einheitlicher Standardansätze gegenübergestellt. Damit wird im Modell sichergestellt, dass lediglich der tatsächlich planungsbedingte Mehrwert den planungsbedingten Kosten gegenüber gestellt wird.

(2) Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung wird aus der Differenz zwischen Zielwert und Eingangswert bestimmt, die bewusst nicht den Anfangs- und Endwerten des besonderen Städtebaurechts entsprechen.

(3) Der Eingangswert entspricht 50 % des erwarteten Zielwertes für Wohnnutzung, der sich aus der Umgebung ableiten lässt und dessen Bodenrichtwertzone bei der Ermittlung angesetzt wird. Kosten der Freimachung, des Baugrundes oder ähnliche Inwertsetzungskosten vermindern zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Eingangswert als Basis für die nur planungsbedingte Wertsteigerung. Auf den tatsächlichen Verkehrswert des Grundstückes kommt es in diesem Modellansatz nicht an.

(4) Der Zielwert entspricht dem der tatsächlichen Planung entsprechenden vergleichbaren Bodenrichtwert. Dazu kann auch eine andere Bodenrichtwertzone als vergleichbar herangezogen werden. Dies entspricht dem Wert, den das spätere Baugrundstück nach der Festsetzung des Bebauungsplans und der Herstellung der Erschließung einschließlich der notwendigen Grün- und Freiflächen, der öffentlichen Spielplätze sowie der Sicherung von Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen mindestens erreichen wird. Bodenwertsteigernde Effekte des Hochbaus werden insofern nur im Sinne des Nutzungsmaßes, nicht jedoch der baulichen Qualität berücksichtigt.

(5) Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen zur Ver- und Entsorgung werden bei der Schätzung des planungsbedingten Bodenwertzuwachses unberücksichtigt gelassen, da sie für die Inwertsetzung der Flächen als Wohnbauland vorauszusetzen sind und damit an keiner planungsbedingten Steigerung der Bauerwartung mehr teilnehmen. Diese Flächen werden daher regelmäßig bereits bei der Kaufpreiskalkulation als wirtschaftlich unbeachtlich betrachtet. Sie wären auch bei Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90 % von den Anliegern, in diesem Fall vom Vorhabenträger, zu tragen. Der Flächenanteil für diese Flächen liegt üblicherweise zwischen 30 % und 50 % bezogen auf die eingebrachte Gesamtfläche

(6) Flächen, bei denen Planungsrecht unverändert bestehen bleiben soll (z. B. bestehendes Planungsrecht für Gewerbeflächen) sowie Flächen, die aufgrund ihrer ökologischen Funktion als private Grünflächen oder als Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gesichert werden sollen, können keine planungsbedingte Wertsteigerung erfahren und werden daher bei der Angemessenheitsprüfung nicht betrachtet.

(7) Für die Bereitstellung von Plätzen in Kindertageseinrichtungen sind verschiedene Lösungen möglich. Einerseits gibt es einen funktionierenden Markt freier Träger und privater Betreiber, die in flexiblen Mieträumen der Wohnbebauung die Versorgung gewährleisten. Andererseits besteht die Möglichkeit, die nötigen Plätze mit einem Investoren-/Betreibermodell über die Errichtung von Kindertageseinrichtungen und ergänzenden Jugendeinrichtungen auf einem separaten Grundstück im Plangebiet zu schaffen. Aus besonderen Gründen, zum Beispiel bei Bedarf weiterer Plätze in Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion und Errichtung auf Kosten weiterer Vorhabenträger oder des Landes Berlin, kann vom Vorhabenträger ein Baukostenzuschuss für den von seinem Vorhaben verursachten Bedarf an Betreuungsplätzen gezahlt werden, wenn die Plätze außerhalb des Plangebietes und nicht auf seinen Grundstücken geschaffen werden sollen. Für die modellhafte Vorprüfung der grundsätzlichen Angemessenheit städtebaulicher Verträge wird zunächst immer eine Grundstücksfläche von 2.000 m² als durchschnittlicher Bedarf unter Berücksichtigung der erforderlichen Freiflächen angesetzt.

(8) Die planungsbedingte Bodenwerterhöhung des vorliegenden Modells ergibt sich daher allein aus der Wertsteigerung bezogen auf die künftigen privaten Baulandflächen. Damit ist sichergestellt, dass nur der Mehrwert der künftigen Baulandgrundstücke im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zur Finanzierung der Folgekosten herangezogen wird.

(9) Der geschätzte minimale planungsbedingte Bodenwertzuwachs, der sich aus der Gegenüberstellung von geschätztem Eingangswert und geschätztem Zielwert des verbleibenden zukünftigen Baulandes ergibt, wird als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit herangezogen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen insgesamt angemessen sind, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Leistungspflichten, die bereits bei der Schätzung des Eingangswertes Berücksichtigung gefunden haben, bleiben dabei unberücksichtigt. Renditen des Vorhabenträgers im Einkauf und die Steigerung der Bauerwartung bis zum Aufstellungsbeschluss auf 50 % bleiben ebenso beim Vorhabenträger wie die Renditen aus dem Hochbau wegen eines höheren Neubaustandards.

Abb. 3: Vereinfachter Ansatz zur Angemessenheitsprüfung



(10) Die Angemessenheitsprüfung erfolgt abschließend zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages, dessen Angemessenheit mit diesem Verfahren sichergestellt werden soll. Bereits vor jeder konkreten Planung von Wohnbauvorhaben können die ersten Proberechnungen auf der Grundlage von Modellwerten durchgeführt werden, um die grundsätzliche Möglichkeit einer kooperativen Wohnbaulandentwicklung nach dieser Leitlinie zu prüfen. Es empfiehlt sich, im weiteren Planungsprozess fortlaufend die dann aktuellen Vorhabendaten einzupflegen und die Angemessenheitsprüfung regelmäßig zu wiederholen.

2.2 Erläuterungen zu den Berechnungstools

(1) Die Berechnungstools stehen als Excel-Dateien unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/> für unterschiedliche Planungsszenarien zum Download zur Verfügung. Neben den Standardansätzen können im Eingabebereich der konkreten Planung einzelne Planungskennwerte angepasst werden, so dass die Auswirkungen des gesamten Planungsprozesses auf die Angemessenheit transparent bleiben.

(2) Die vorgelegten Berechnungstools beinhalten keine Verkehrswertermittlung. Ob der Vorhabenträger das Grundstück zu einem angemessenen Wert erworben hat, wird ebenso wenig berücksichtigt wie die Frage, welcher Verkaufswert nach Errichtung tatsächlich erreicht werden kann. Der Eingangswert entspricht insofern immer dem höchst möglichen Bodenwert für werdendes Bauland vor Aufstellungsbeschluss, während der Zielwert immer dem geringstmöglichen Bodenwert für Bauland entspricht. Damit wird sichergestellt, dass beim Vorhabenträger auch in der Phase des Grunderwerbes und der Grundstücksentwicklung eine Rendite verbleibt.

(3) In der aktuellen Fassung (30 % der Geschossfläche Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) liegen Berechnungstools für den Geschosswohnungsbau sowie für die Kombination von Geschosswohnungsbau mit individuellem Wohnungsbau in einem Planungsbereich vor. Diese Differenzierung ist erforderlich, da förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen beim individuellen Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen nicht vereinbart wird. Dieses Berechnungstool ist auch für reine individuelle Wohnungsbaugebiete anwendbar.

(4) Zudem steht ein Berechnungstool für Bebauungsplanverfahren zur Verfügung, die eine Kombination verschiedener Baugebiete, die auch Wohnnutzungen vorsehen, beinhalten.

2.2.1 Kennwerte

Folgende Kennwerte werden dem Modell zugrunde gelegt:

■ BGF und GF werden modellhaft gleichgesetzt	
■ durchschnittliche Wohnungsgröße	= 100 m ² BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau
■ durchschnittliche Wohnungsgröße	= 150 m ² BGF/Wohnung im individuellen Wohnungsbau
■ Umrechnungsfaktor Wohnfläche (Wfl.)/BGF	= 0,75
■ durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung	= 2 Einwohner im Geschosswohnungsbau
■ durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung	= 3 Einwohner im individuellen Wohnungsbau
■ Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige)	= 7 % der Einwohner / Versorgungsgrad 70 %
■ Anzahl der Grundschul Kinder im Quartier bei 6 Grundschuljahrgängen	= 6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %
■ wohnungsnaher Grünflächenbedarf pro Einwohner	= 6 m ² /Einwohner ⁵
■ Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze	= 1 m ² /Einwohner ⁶

2.2.2 Flächenansätze

2.2.2.1 Ermittlung des Bauerwartungslandes

Grundlage bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von diesem sind zunächst diejenigen Flächen abzuziehen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Flächen, welche im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, bleiben unberücksichtigt, soweit diese keine wertrelevante Änderung der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten erfahren. Von den verbleibenden Flächen werden zur Ermittlung des Bauerwartungslandes solche Flächen abgezogen, die keiner Bauerwartung unterliegen. Dazu zählen eigenständig festzusetzende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (nicht künftige Baulandflächen mit Pflanzbindung), Wasserflächen oder auch größere zusammenhängende Grünflächen, wie z. B. private Wäldchen, bestehende Baumalleen oder Parkanlagen, die als private Grünanlagen aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

2.2.2.2 Ermittlung des Baulandes

Das Bauland wird ermittelt, indem vom Bauerwartungsland die zur Herstellung des Baulandes erforderlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie anschließend die Gemeinbedarfsflächen abgezogen werden. Erfahrungsgemäß kann in einem neu zu erschließenden Quartier von 20 % bis 30 % benötigter Verkehrsfläche ausgegangen werden. Im Modellansatz (zur frühzeitigen wirtschaftlichen Machbarkeitsprüfung noch ohne konkrete Planung) werden standardmäßig 20 % Verkehrsfläche abgezogen.

2.2.2.3 Öffentliche Grünflächen

(1) Bei öffentlichen Grünflächen ist zwischen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen zu unterscheiden. Im vorliegenden Modell werden nur wohnungsnahen Grünflächen berücksichtigt. Diese sind dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet. Ihr Einzugsbereich ist auf 500 m beschränkt. Sie können in kurzer Zeit (Gehweg ca. fünf bis zehn Minuten) und mit geringem Aufwand erreicht werden und dienen überwiegend der Kurzzeit- und Feierabenderholung⁷. Spielplatzflächen sind in den Grünflächen noch nicht enthalten und müssen zusätzlich abgezogen werden.

(2) Die vom Bauerwartungsland abzuziehenden Flächen für wohnungsnahen Grünflächen sowie Spielplätze sind somit abhängig von der Anzahl der Einwohner. Diese Zahl wiederum ist abhängig von der geplanten GFZ und damit indirekt von der Größe des Baulandes. Für

5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm 1994 (S. 133 Tabelle 14).

6 § 4 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze vom 15.01.1979 (GVBl. S. 90) in der Fassung vom 20.06.1995 (GVBl. S. 388), zuletzt geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17.12.2003 (GVBl. S. 617).

7 Siedlungsnahen Grünflächen sollen auch der halb- und ganztägigen Erholung dienen. Damit sind höhere Anforderungen sowohl an die Größe als auch an die Ausstattungsvielfalt verbunden.

die modellhafte Berechnung ohne konkrete Planung ist die iterative Berechnung in den Berechnungstools enthalten. Für die konkrete Planung wird der tatsächliche Bedarf nachrichtlich angegeben.

2.2.2.4 Flächen für Gemeinbedarf

(1) Zusätzlich zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen wird im Modell ein Abzug von Flächen für Gemeinbedarf vorgenommen, der ebenfalls in der Iteration bei der Bestimmung der endgültigen Grünfläche zu berücksichtigen ist. Es handelt sich dabei um Flächen für Kindertageseinrichtungen, die im Modell größtmäßig unabhängig von der Fläche des Bauerwartungslandes mit einem festen Wert von 2.000 m² Berücksichtigung finden.

(2) Die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen im Quartier kann im konkreten Planungsprozess nach zwei unterschiedlichen Ansätzen erfolgen. Entweder werden Kindertageseinrichtungen im Erdgeschoss eines ansonsten zu anderen Zwecken genutzten Gebäudes untergebracht oder sie werden in einer als selbstständiger Baukörper zu errichtenden Kindertageseinrichtung geschaffen, für die dann eine eigene Fläche auszuweisen ist.

2.2.3 Wert der Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen bei Übertragung an das Land Berlin

(1) Für das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* wird zum Stichtag der Unterschriftenreife des städtebaulichen Vertrags die zu bewertende Qualität der späteren Baulandflächen zum Eingangswert auf Bauerwartungsland für Wohnen „eingefroren“, da mit der Erwartung auf die höherwertige Wohnnutzung alle weiteren, zuvor zulässigen Nutzungen nach Marktlage als „wertlos“ aus der Betrachtung herausfallen. Zugleich ist die Bauerwartung jedoch sehr hoch, da zu diesem Stichtag der Bebauungsplan auslegungsfähig vorliegt und zur Geschäftsgrundlage des städtebaulichen Vertrags wird.

(2) Analog zu einem Umlegungsverfahren, das allerdings erst nach Festsetzung eines Bebauungsplans und dann zum Rohbaulandwert zur Zuteilung kommen kann, wird eine gebietsbezogene Gemeinbedarfsfläche als sonstige Fläche zum Bauerwartungslandwert ausgeschieden.

(3) Entsprechend den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Vorwort des Bodenrichtwertatlasses wird das Rohbauland aus dem Bauland durch Abzug der erforderlichen Kosten und dem Zeitaufwand der Erschließung bestimmt, nachdem der Bebauungsplan festsetzungsreif oder festgesetzt ist. Die Bauerwartung ist entsprechend vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, mithin zum üblichen Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages am höchsten.

(4) Dem Vorwort des Bodenrichtwertatlasses zufolge kann eine hohe Bauerwartung 30 % bis 60 % des baureifen Landes betragen. Die sogenannte drängende Bauerwartung liegt vor, wenn der Zustand des Bruttorehbaulandes noch nicht erreicht ist, ein Bebauungsplan im Sinne von § 33 BauGB also noch nicht die Planreife erlangt hat und sonst kein Planungsrecht geltend gemacht werden kann. Demgegenüber hat Bruttorehbauland, also Flächen, die zwar Planungsrecht mindestens nach Planreife haben, denen jedoch die Erschließung durch Verkehrs- und Grünflächen noch fehlt, mindestens 60 % des baureifen Landes an Wert.



© Andreas Muhs

(5) Da im vorliegenden Modell die Angemessenheitsprüfung nicht zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans, sondern vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgt, ergibt sich zum einen ein Diskontierungsbedarf der oberen 60 %. Zum anderen können die angegebenen Spannen nicht vor dem Hintergrund der nunmehr von den Vorhabenträgern in einem städtebaulichen Vertrag aktuell zu übernehmenden Leistungen ermittelt worden sein. Insgesamt muss sich der Wert der künftigen Baulandflächen vor der Planauslegung daher unterhalb der Spanne der 60 % bewegen. Dieses Problem hat die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) modellhaft gelöst, wobei jeweils weniger als 50 % erreicht werden. Aus diesem Grund wurde für den Eingangswert eine maximale Kappungsgrenze von 50 % des ohne konkrete Planung erwarteten Zielwertes ermittelt.

(6) Für das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* sind die Verkehrs- und Grünflächen entsprechend als „wertlos“ auszuscheiden. Gemäß Artikel 14 GG müsste im Falle einer Enteignungsentschädigung ein symbolischer Wert gefunden werden, der für Verkehrsflächen in Berlin aktuell bei 5 Euro sowie für Grünflächen bei 30 Euro liegt. Dies entspricht auch aus anderen Gründen der Marktlage, denn für diese Erschließungsflächen müsste ein Vorhabenträger ersatzweise Erschließungskostenbeiträge entrichten, die auch den Grunderwerb umfassen und 90 % der Gesamtkosten betragen. Übernimmt er die Herichtung selbst, erreicht er bei gleichem Kostenaufwand üblicherweise 100 % der Leistung.

(7) Für Flächenanteile von Gemeinbedarfsflächen (Kindertageseinrichtungen und Grundschulen), die über den aus dem Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, hat das Land Berlin Ersatzland zu stellen, das in der gleichen Wertigkeit des werdenden Baulands liegt. Ersatzweise ist der Wert durch Geldzahlung abzugelten, soweit der Bedarf nicht aus dem Vorhaben selbst generiert wird. Der Vorhabenträger ist anteilig an den Erwerbskosten eines Grundstücks für soziale Infrastruktur zu beteiligen.

(8) Anders ist dies bei Gemeinbedarfsflächen wie Sekundarschulen, Jugendeinrichtungen, Krankenhäusern oder Seniorenzentren, die der Vorhabenträger nicht zur Verfügung stellen muss. Wird dennoch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich erforderlich, hat das Land Berlin die Fläche zu erwerben. Dieser Erwerb erfolgt nach dem Entschädigungsrecht, da die nicht vorhabenveranlasste Festsetzung wie eine Enteignung wirkt. Soweit möglich werden auch solche Flächen auf der Grundlage der o. g. Bewertungsansätze gegen Geldausgleich an das Land Berlin übertragen. Andernfalls werden diese Flächen im *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* insgesamt aus der Betrachtung ausgeblendet und einem eigenen Erwerbsvorgang überlassen.

2.2.4 Bodenwertsteigerung des zukünftigen Baulands

(1) Die Berechnungstools bieten neben dem Modellansatz über die Bodenrichtwerte bei allgemeinen Wohngebieten wie in allen anderen Baugebieten auch die Möglichkeit, gutachterlich ermittelte Bodenwerte (in Euro/m²) an Stelle von Bodenrichtwerten einzusetzen. Dabei sind die o. g. Bedingungen zur Definition der Eingangs- und Zielwerte zu berücksichtigen. Eine Mischung beider Ansätze ist nicht zulässig.

(2) In dem Berechnungstool, das eine Kombination verschiedener Baugebiete, die Wohnnutzungen enthalten können, ermöglicht, sind Bodenrichtwerte nicht direkt verwendbar, da geeignete Vergleichszonen selten vorliegen. Hier sind immer gutachterlich ermittelte Bodenwerte erforderlich.

2.2.5 Berücksichtigung bestehenden Planungsrechts

(1) Der Grundansatz des Bewertungsmodells besteht darin, den zu erwartenden planungsbedingten Mehrwert der künftigen Baulandflächen aus der Differenz zwischen Ziel- und Eingangswert durch Abzug der planungsbedingten und damit für die Festsetzung des Bebauungsplans mindestens notwendigen Folgekosten herzuleiten.

(2) Für den Fall, dass Flächen mit bestehendem Planungsrecht sowie ggf. zulässigerweise errichtete Bestandsbebauung unverändert in den Planbereich einbezogen werden sollen, sind diese bei der Angemessenheitsprüfung vorab auszuscheiden, denn diese nehmen nicht an einer Bodenwertsteigerung teil.

(3) Sofern auf der Grundlage der §§ 30 oder 34 BauGB für Wohnnutzung bereits bestehendes Planungsrecht geändert werden soll, beschränkt sich das Erfordernis für zusätzliche soziale Infrastruktur auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, das eine Wohnnutzung erstmals ermöglicht. Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen ist die gesamte Anzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu entstehenden Geschossfläche Wohnen. Bereits bestehender und verbleibender Wohnraum wird dagegen sowohl bei der Ermittlung der vom Vorhabenträger zu übernehmenden sozialen Infrastruktur, als auch bei den Miet- und Belegungsbindungen ausgeklammert.

2.2.6 Kostenansätze

(1) Der o. g. Bodenwertsteigerung werden die Kosten für die öffentliche Erschließung, für die soziale Infrastruktur, für den mietpreis- und belegungsgebundenen förderfähigen Wohnraum sowie für die Verfahrensdurchführung gegenüber gestellt.

(2) Die Kostenansätze werden regelmäßig ermittelt und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage veröffentlichter Kennzahlen und Indexreihen sowie verprobter Kostenschätzungen oder Kostenermittlungen.

2.2.6.1 Erschließung

Unter dem Kostenpunkt Erschließung werden pauschale Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege und Grünflächen sowie die kostenlose Übertragung dieser Flächen an das Land Berlin zusammengefasst. Folgende Ansätze werden dabei zugrunde gelegt:

■ Herstellung der Grünflächen/wohnungsnahe Quartiersparks/ Stadtplätze: 110 Euro/m²

Auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwerttabellen für Erholungs- und Freiflächen wurden Kosten von 110 Euro/m² ermittelt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Grünflächen als auch für private Grünflächen mit öffentlicher Nutzung angesetzt. Hinzugerechnet werden Kosten aus Verträgen zur Anwuchs- und Entwicklungspflege, die für drei Jahre abgeschlossen werden und den Gewährleistungszeiten entsprechen. In der Planung sind auch weitere Zeiträume bis maximal 20 Jahre (in Schritten von fünf Jahren) möglich, wenn sich im Einzelfall ergibt, dass der übliche Pflegezeitraum für den dauerhaften Erhalt nicht ausreicht. Als Kosten werden 3 Euro/m² und Jahr angenommen. Der Kostenansatz in Höhe von 3 Euro/m² basiert auf den Angaben der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. Mai 2012 mit durchschnittlichen Unterhaltungskosten in Höhe von 1,20 bis 4,50 Euro/m² im Jahr.

Da die Anwuchs- und Entwicklungspflegekosten höher liegen als die reinen Unterhaltungskosten, wurde der sich ergebende mittlere Wert von 2,85 Euro/m² auf 3 Euro/m² aufgerundet und auf 3,50 Euro/m² indiziert.

■ **Herstellung der Straßenflächen: 230 Euro/m²**

Der Kostenansatz basiert auf dem Bericht „Durchschnittliche Kosten bzw. Richtwerte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 20. Juli 2007. Darin werden Richtwerte aus einer statistischen Auswertung von Straßenbaumaßnahmen in Berlin vorgestellt. Der Mittelwert für die Herstellung von Straßen inkl. Straßenbau, Straßenbegleitgrün, Beleuchtung, Baunebenkosten und Sonstiges wurde mit 145 Euro/m² angegeben. Mit Indizierung über 2 % pro Jahr wird hierfür ein Ansatz von 180 Euro/m² erreicht. Erhöhte Baukosten für die Straßenentwässerung kommen mit 50 Euro/m² hinzu. Diese Kosten werden sowohl für öffentliche Straßenflächen als auch für private Straßenflächen mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit angesetzt.

■ **Herstellung der Wegeflächen: 45 Euro/m²**

Der Ansatz ergibt sich als Mittelwert vorliegender Kostenschätzungen und wird sachverständig angesetzt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche (Geh-)Wege als auch für private Wege mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit angesetzt.

■ **Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen: 5 Euro/m²**

Bei dem Kostenansatz von 5 Euro/m² handelt es sich um den Standardwert, den das Land Berlin bereit ist, für Straßen und Wegeflächen zu bezahlen. Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Straßen und Wege mit Nutzungsrechten. Straßen und Wege mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Vorhabenträgers, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Als Ausgleich für den Verlust wird dem Vorhabenträger der Kostenansatz von 5 Euro/m² angerechnet.

■ **Übertragung der öffentlichen Grünflächen: 30 Euro/m²**

Bei dem Kostenansatz von 30 Euro/m² handelt es sich um den vom Gutachterausschuss des Landes Berlin 2017 veröffentlichten durchschnittlichen Wert für größere Erholungsflächen. Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grünflächen mit Nutzungsrechten für die Öffentlichkeit. Grünflächen mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben analog zu privaten Straßen und Wegen mit Nutzungsrechten zwar im Eigentum des Vorhabenträgers, stehen diesem jedoch ebenfalls nicht mehr zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Als Ausgleich für den Verlust wird dem Vorhabenträger der Kostenansatz von 30 Euro/m² angerechnet. Grünflächen, die ausschließlich als private Grünflächen (außerhalb des Baulands) und ohne öffentliche Nutzung hergestellt werden sollen, nehmen nicht an der weiteren Entwicklung zu Bauland teil und werden als private Grünanlagen oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorab ausgeschrieben. Eine weitere Berücksichtigung im Kostenblock der Erschließungsanlagen entfällt.

■ **Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des zu entwickelnden Bereichs: 230 Euro/m²**

Sollten aufgrund des Neubauvorhabens Anpassungen an Verkehrsflächen der äußeren Erschließung erforderlich sein, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu tragen. Der Kostenansatz entspricht dem Ansatz der Vollherstellung der Straßenflächen innerhalb des Plangebietes. Geringfügige Anpassungen werden mit den tatsächlichen Kosten angesetzt. Besondere Kosten, z. B. für zusätzlich erforderliche Lichtsignalanlagen, werden als Sonderkosten berücksichtigt.

2.2.6.2 Soziale Infrastruktur

Unter dem Kostenpunkt der sozialen Infrastruktur werden pauschale Kosten für die Herstellung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in Grundschulen sowie Spielplätzen angesetzt, soweit der Bedarf durch das neu geschaffene Planungsrecht für zusätzliche Wohnungen entsteht. Hinzu kommen ggf. die Übertragungen von Flächen für Spielplätze und der Abzug von sonstigen nicht vorhabenbezogenen Gemeinbedarfsflächen an das Land Berlin, die von Berlin mit gesondertem Vertrag zu erwerben sind.

■ Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze: 54.900 Euro/Platz

Der Kostenansatz basiert auf Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Diesen Berechnungen liegen die durchschnittlichen Kosten zur Herstellung von 3- und 4-zügigen Grundschulbauten mit ihren jeweiligen Sporthallentypen nach dem neuen Musterraum- und Ausstattungsprogramm der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie aus 2018 zugrunde, die u. a. über aktualisierte Kostendaten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) für Schulen ermittelt wurden. Der Ansatz enthält die Kostengruppen 300 bis 700. In der Regel werden die Zahlungen des Vorhabenträgers zur Erweiterung einer konkret zu benennenden Grundschule verwendet. Liegen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags noch keine konkreten Kostenschätzungen für Ergänzungsbauten vor, so wird für die Angemessenheitsprüfung der kostenmäßig ungünstigste anzunehmende Fall eines Neubaus zugrunde gelegt. In diesem Fall hat sich der Vorhabenträger pauschal mit 54.900 Euro pro Platz an den Kosten zu beteiligen. Eine Anpassung an das aktuelle Kostenniveau erfolgt unter Berücksichtigung des Baupreisindex.

■ Herstellung öffentlicher Spielplätze: 150 Euro/m²

Auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwerttabellen für Erholungs- und Freiflächen wurden die Kosten mit 150 Euro/m² ermittelt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Spielplätze als auch für private Spielplätze mit öffentlicher Nutzung angesetzt.

■ Übertragung der Spielplatzflächen: 30 Euro/m²

Spielplatzflächen sind qualitätsmäßig den Erholungsflächen zuzuordnen. Sie werden entsprechend den öffentlichen Grünflächen mit 30 Euro/m² angesetzt.

■ Herstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze: 34.100 Euro/Platz

Neben dem Regelfall des Investoren-/Betreibermodells, bei dem der Vorhabenträger die Plätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stellt, kann ein Neubau mit Kostenbeteiligung mehrerer Vorhabenträger oder des Landes Berlin auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes errichtet werden. In diesem Fall hat sich der Vorhabenträger pauschal mit 34.100 Euro pro Platz an den Kosten zu beteiligen. Dieser Kostenansatz basiert auf Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Eine Anpassung an das aktuelle Kostenniveau erfolgt unter Berücksichtigung des Baupreisindex.

2.2.6.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

(1) Grundsätzlich wird im Modellbereich davon ausgegangen, dass 30 % der dem Wohnen zur Verfügung stehenden Geschossfläche im städtebaulichen Vertragsgebiet den Bedingungen des förderfähigen Wohnungsbaus nach den jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen unterliegen. Von dieser Quote kann nur in besonders gelagerten Einzelfällen (siehe Punkt 1.6 Abs. 4) unter Berücksichtigung der geltenden Wohnungsbauförderrichtlinien abgewichen werden.

(2) Die Bindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau wird auch durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Sinne einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gesichert. Eine Anrechnung erfolgt nicht, soweit das Land Berlin als Ausgleich für die Mietpreis- und Belegungsbindungen Fördermittel zur Verfügung stellt. Bei steigenden Herstellungskosten (Grundstücks- und Baukosten) könnten diese Mittel nicht ausreichen. In diesem Fall wird die Deckungslücke verlustausgleichend gesondert angerechnet.

Für die grundsätzliche Festsetzung von Flächen, die nur mit Gebäuden, die den Förderbedingungen des Landes Berlin entsprechen, bebaut werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) steht dem Vorhabenträger kein Ausgleichsanspruch zu, da diese Festsetzung der Planungshoheit des Landes Berlin unterliegt.

(3) Nach Auswertung der Baukostendatenbank des BKI sowie der Auswertung fertig gestellter Wohngebäude sind die für die Herstellung angesetzten Brutto-Kosten des Gebäudes pauschal mit 2.350 Euro/m² Wohnfläche bemessen. Darin enthalten sind die Kostengruppen 300 bis 700. Der Bodenwertanteil (Kostengruppen 100 und 200) liegt bei 550 Euro/m² Wohnfläche.

■ **Anrechnung der Herstellungskosten (all-in) größer als 2.900 Euro/m² Wohnfläche**

In den Berechnungsmodellen wird der Zielwert als Mindestbodenwert des erschlossenen, hergerichteten und damit baureifen Baulands angegeben. Der Erwerb der für förderfähigen Wohnraum vorgesehenen Grundstücke durch den künftigen Bestandhalter zum Zielwert bedeutet, dass alle Vorleistungen wie Kosten des Bebauungsplanes, der Bodenordnung und der Erschließung abgeschlossen und die Herstellung bzw. Finanzierung der sozialen Infrastruktur vereinbart sind. Denn nur durch diese kann der volle Zielwert erreicht werden.

Die Baukosten für die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen werden aktuell mit einem Pauschalwert von 2.350 €/m² Wohnfläche angesetzt. Diese Kosten werden regelmäßig geprüft und ggf. angepasst.

Bei der Bodenwertbetrachtung erfolgt der Bezug auf den aktuellen Bodenrichtwert. Bei Überschreitung eines Bodenrichtwertes von 550 €/m² Wohnfläche ist die Differenz zu dem Bodenrichtwert des Vorhabens im Rahmen der Angemessenheitsprüfung anzurechnen.

Mit den Förderkonditionen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 kann bei modellhafter Finanzierung die Kapitaldienstfähigkeit der Neubauvorhaben für Gesamtkosten bis 2.900 €/m² Wohnfläche einschließlich einer geringen Eigenkapitalverzinsung erhalten werden.

Der pauschale Baukostenwert in Höhe von 2.350 €/m² Wohnfläche einschließlich des angesetzten Bodenrichtwertes von 550 €/m² Wohnfläche können durch die Förderung ausgeglichen werden.

2.2.6.4 Verfahrenskosten

Für die Verfahrenskosten wird ein aus Erfahrungswerten ermitteltes Stufenmodell zur Berücksichtigung unterschiedlicher Flächengrößen herangezogen. Dabei werden die pauschalen Ansätze aus den entsprechenden Kategorien addiert.

- Größe des überplanten Bereichs < 50.000 m²: 20 Euro/m²
- Größe des überplanten Bereichs 50.000-100.000 m²: 10 Euro/m²
- Größe des überplanten Bereichs > 100.000 m²: 5 Euro/m²

Der so ermittelte Wert enthält neben den Planungskosten sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren (einschließlich eines Wettbewerbs und gesetzlich vorgeschriebener Partizipationsverfahren) und den erforderlichen städtebaulichen Verträgen (z. B. Grundzustimmung mit Kostenübernahmevereinbarung, Durchführungsvertrag, Erschließungsvertrag) anfallen.

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Wohnungsbauleitstelle
Grit Schade, Jana Hertelt, Christina Pachaly
wohnungsbauleitstelle@sensw.berlin.de

in Zusammenarbeit mit

aedvice®, Diethild Noormann-Wachs
BSM mbH, Gaby Morr
Deutsches Institut für Urbanistik, Prof. Dr. Arno Bunzel

Titelbild

© Depositphotos – genadiymola

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ablaufschema des Berliner Modells
Abb. 2: Ermittlung der Baulandflächen für Wohnen
Abb. 3: Vereinfachter Ansatz zur Angemessenheitsprüfung
Abb. 4: Schema des Berechnungsverfahrens
der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche
Forschung e. V. (gif)

Berlin, November 2018

