



# Das Braunschweiger Baulandmodell

Pressetermin am 18.5.2022



# Das Braunschweiger Baulandmodell

## Was sind die Kernziele des Modells?

Rückgewinnung der aktiven Rolle der Stadt für die Baulandentwicklung durch Planungsrecht, liegenschaftliche Beteiligung und städtebaulichen Vertrag

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in ausreichendem Umfang und bedarfsgerechter Qualität

Sozialgerechte Bodennutzung durch ursächliche Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten und Bindungen für den Wohnungsbau

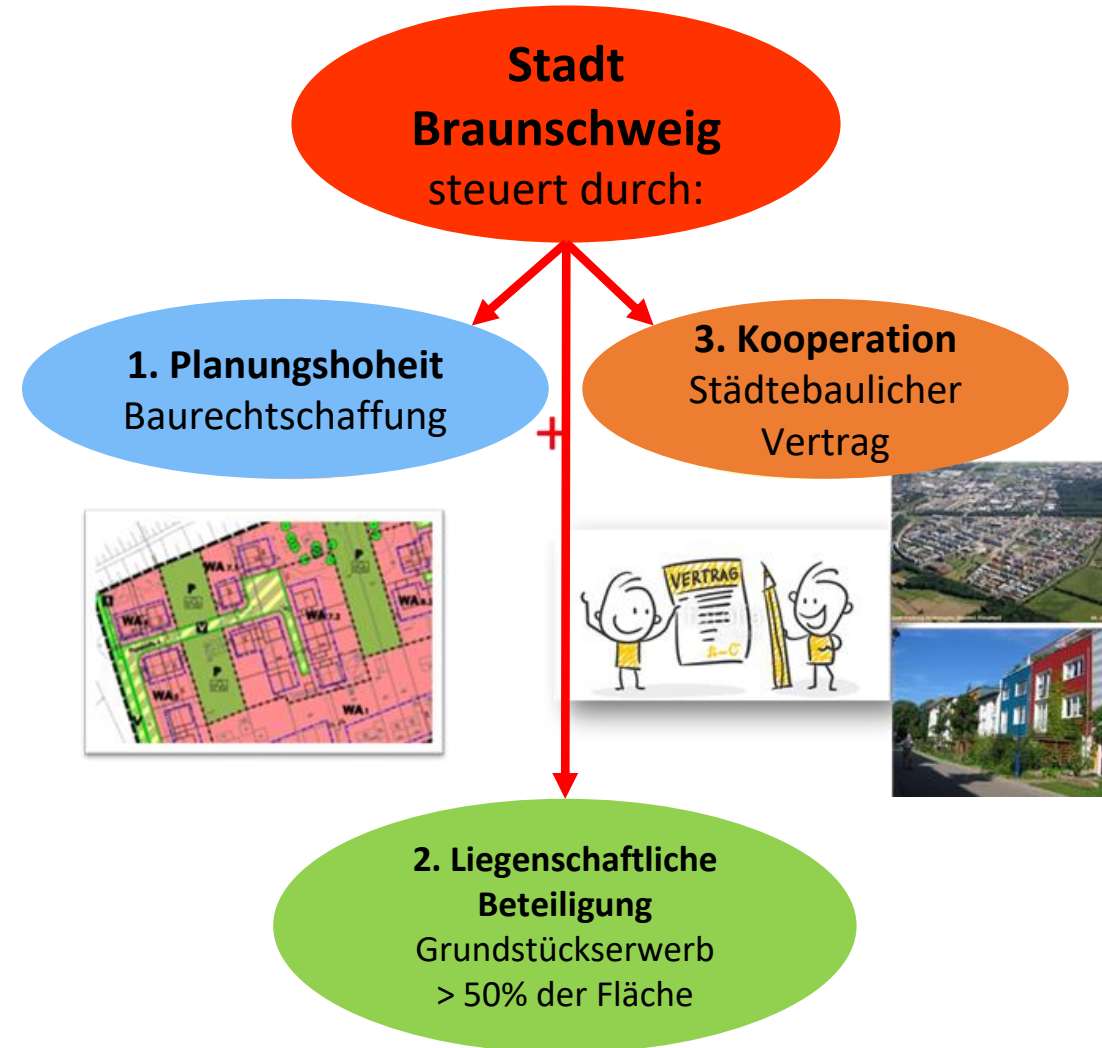
Zielgruppenorientierte Vermarktung von Bauland nach Zwischenerwerb

Partizipation der Stadt an den planungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch projektorientierten und strategischen Zwischenerwerb

Einflussnahme auf den Wohnbaulandmarkt und auf die Bodenpreisentwicklung in Braunschweig

## Welche Rolle übernimmt die Stadt beim Baulandmodell?

- Baulandentwicklung durch **Kooperation**
- Die Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde erfolgt in Abhängigkeit von der **Mitwirkungsbereitschaft** der Planungsbegünstigten
- **Verbindliches Regelwerk** der Baulandentwicklung
- Baulandentwicklung als **städtebauliche Gesamtmaßnahme** von der Planung bis zur Verwirklichung des Baurechts
- **Steuerungsmöglichkeiten:** durch Planungsrecht, städtebaulichen Vertrag und Grundstücksvergabe



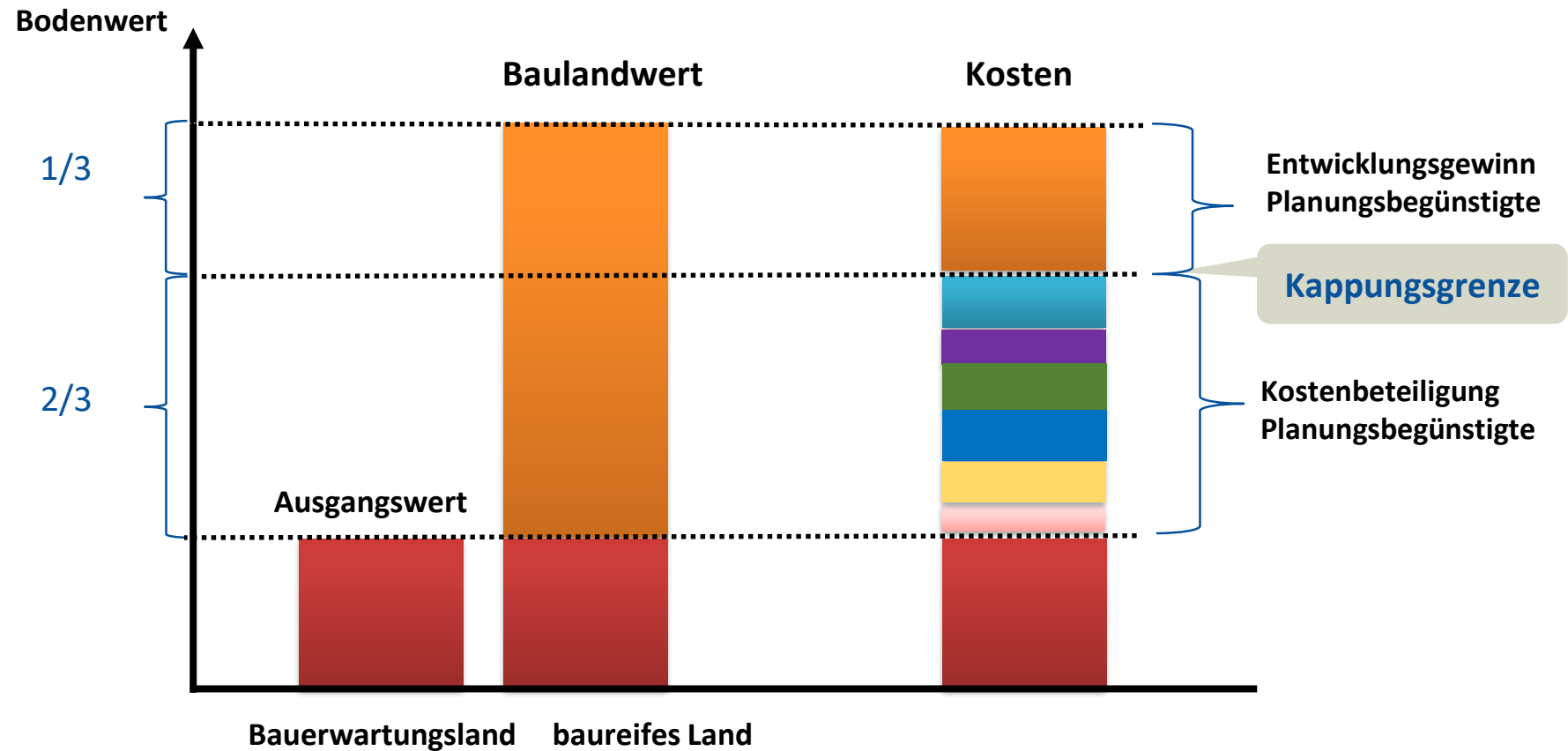


## Zu welchem Preis erwirbt die Stadt die Flächen?

### Baulandwert (Bodenrichtwert = baureifes Land)

- **Planungskosten**      Bebauungsplan, Gutachten
- **Sozialer WoBau**      Auswirkungen auf Bodenwert
- **Technische Infrastruktur**      Erschließung, Entwässerung
- **Soziale Infrastruktur**      Kindergarten, Krippe, Grundschule
- **Grüne Infrastruktur**      Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Spielplätze
- **Flächen für öffentliche Zwecke**      Pauschale Flächenabtretung
- **Grunderwerbsnebenkosten**      Notar, Grundbuch, Steuern
- **Entwicklungszeit, Verzinsung, Risiko**      Durchschnittlicher Ansatz

# Wie wird die Angemessenheit der Bindungen und Kostenbeteiligungen beurteilt?



## Entwicklung Bodenwert

- Netto-Bodenwertsteigerung
- Anfangswert

## Entwicklungskosten

- Planung, Gutachten, Management, Durchführungskosten
- Flächenabtretungen für Infrastruktur
- Technische Infrastruktur
- Grüne Infrastruktur einschließlich Ausgleichsmaßnahmen
- Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Soziale Infrastruktur



# Welche Bindungen und Kosten müssen die Planungsbegünstigten übernehmen?

- 1. Flächenabtretungen:** alle Flächen für öffentliche Zwecke unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt
- 2. Bindungen für den Wohnungsbau**
  - **Sozialer Wohnungsbau:** gemäß einem vorliegenden Ratsantrag ist zukünftig die zu schaffende Wohnfläche zu **30 Prozent** als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau herzustellen
  - **Mittleres Preissegment:** bedarfsgerechtes Angebot zur Vermeidung von Marktverdrängung
- 3. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten**
  - Bauverpflichtung
  - Nutzungsbindungen
  - Aufteilungsbeschränkungen von Mietwohnungen (50% des freifinanzierten Wohnungsbaus)
- 4. Kostenbeteiligungen**
  - Ursächliche Folgekosten des Baugebiets für Planung, Erschließung, Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen und soziale Infrastruktur in Höhe von bis zu 2/3 der Bodenwertsteigerung



# An welche Zielgruppen und nach welchen Kriterien vergibt die Stadt die Baugrundstücke?

## Zielgruppen

- Private Haushalte
- Baugemeinschaften
- Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften
- Bauträger

## Vergabeverfahren

- Regelfall: Konzeptvergabe zur Qualifizierung Vergabe nicht nach Preis sondern Qualitätskriterien: z.B. Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Planung, Ökologie und Energiekonzept, inhaltliche Konzeption, Alleinstellungsmerkmale
- Angebot zur Höhe der Startmiete bei Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. im freifinanzierten Wohnungsbau
- Verkauf oder Erbpacht



# Wie läuft das Verfahren des Baulandmodells ab?

