



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Aktualisierung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

16.04.2015 Fachinformation

Senator Andreas Geisel hat die überarbeitete Leitlinie für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ unterzeichnet. Damit sind die Regelungen zum Abschluss städtebaulicher Verträge erstmals aktualisiert worden.

Wesentliche Änderung ist die Einführung einer festen Quote für den geförderten Wohnungsbau von mindestens 25 Prozent bei Wohnungsbauprojekten, für deren Realisierung ein Bebauungsplan notwendig ist. Zuvor war in diesem Zusammenhang eine mögliche Spanne des Anteils preiswerten Wohnraums vorgesehen. Weitere Änderungen der Leitlinie betreffen die Präzisierung der Regelungen für die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur.

Senator Andreas Geisel: „Die Überarbeitung der Leitlinien war notwendig, um unser Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu realisieren, weiter zu verfolgen. Der ungebrochene Einwohnerzuwachs und die weiterhin steigenden Mietpreise zeigen, wie wichtig es ist, dass wir den Fokus noch stärker auf die soziale Ausgewogenheit in den Quartieren legen. Mit der Quote von mindestens 25 Prozent Sozialbindung stellen wir sicher, dass bei Projekten ein angemessener Anteil preiswerter Wohnungen entsteht. Für Investoren erreichen wir mit diesem einheitlichen Vorgehen zugleich mehr Kalkulationssicherheit. Ich freue mich darüber, dass das ‚Berliner Modell‘ immer breitere Akzeptanz findet und die Regelungen mittlerweile in bedeutenden Wohnungsbauprojekten angewendet werden.“

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen und transparenten Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des vorhabenbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur – beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, die Erschließung oder Anlage von Grünflächen. Die Realisierung von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Zu diesem Zweck stehen auch Mittel der Wohnraumförderung des Landes Berlin zur Verfügung.

Weiterhin Bestand hat der Grundsatz, dass die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten insgesamt angemessen sein müssen. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt im „Berliner Modell“ über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Der somit ermittelte Wertzuwachs dient als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit. Die Übergangsphase, in der der Angemessenheitsmaßstab weiter ausgelegt wird, gilt noch bis Ende 2015.

Die erste Auflage der Leitlinie wurde am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterzeichnet. Seitdem werden die Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge angewendet. Sie gelten dann, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Die ersten projektbezogenen Erfahrungen haben zu der nun erfolgten Anpassung der Leitlinie geführt.

Downloads

