



Leitlinie

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung



Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Leitlinie für den Abschluss
städtebaulicher Verträge im Land Berlin

Inhalt

Vorwort	5
Kurzfassung	7
1. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin	11
1.1 Rahmenbedingungen	11
1.2 Anwendungsbereich	12
1.3 Gegenstand der Kostenbeteiligung	12
1.4 Ermittlung des Bedarfes an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen	14
1.5 Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke	15
1.6 Mietpreis- und Belegungsbindungen	15
1.7 Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung	16
1.8 Sicherung	18
1.9 Verfahrensschritte	19
Ablaufschema	20
Muster der Grundzustimmung	21
1.10 Evaluation	23
1.11 Übergangsphase	23
2. Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge	25
2.1 Erläuterungen zum vereinfachten Ansatz der Angemessenheitsprüfung	25
2.2 Erläuterungen zum Berechnungstool	28
Anlagenverzeichnis	42
Impressum	43

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird im Text auf komplizierte Schreibweisen zur Geschlechtertrennung verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen.

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

Berlin wächst. Immer mehr Menschen ziehen in unsere Stadt. Und ein Ende dieser erfreulichen Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht: Bis 2030 rechnen wir mit einem weiteren Zuwachs von mehr als 250.000 Personen. Aufgrund der wachsenden Wohnungsnachfrage und des geringen Neubauvolumens stehen wir vor der Herausforderung, neue Wohnungen zu bauen und die Mieten auf sozial verträglichem Niveau zu halten.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist das Land Berlin auf die Investitionsbereitschaft sowohl der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch der privaten Wohnungswirtschaft angewiesen. Darüber hinaus ist nicht nur ein entsprechendes Planungsrecht erforderlich, sondern auch die Anpassung der sozialen Infrastruktur an die steigenden Einwohnerzahlen.

Um die Wohnraumversorgung in unserer Stadt quantitativ und qualitativ gleichermaßen zu verbessern, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen des Senats und der Bezirke. Dazu gehört auch das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, mit dem seit August 2014 der Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin vereinheitlicht wird. Es bietet ein transparentes und standardisiertes Verfahren, mit dem die Angemessenheit der von Projektträgern zu übernehmenden Verpflichtungen geprüft wird. Dabei geht es um die Kostenübernahme für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind. Dazu zählen insbesondere die Erschließung sowie die Schaffung sozialer Infrastruktur. Darüber hinaus wird von den Projektträgern ein Beitrag zur sozialen Durchmischung der Berliner Kieze erwartet.

Die aktualisierte Leitlinie sieht einen stadtweit einheitlichen Anteil preiswerten Wohnraums vor: 25 Prozent der bei einem Bauvorhaben geschaffenen Wohneinheiten sollen dafür zur Verfügung stehen. Für den erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorrangig Fördermittel zur Verfügung. Im Zuge der Aktualisierung der Leitlinie wurden zudem die Inhalte zur sozialen Infrastruktur präzisiert und stellenweise Ungenauigkeiten in den Formulierungen und Berechnungen korrigiert. Neben dem Berechnungstool für Projekte im Geschosswohnungsbau liegen nun auch Tools für den individuellen Wohnungsbau und für gemischte Bauformen vor.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ trägt wesentlich dazu bei, die Transparenz und Verlässlichkeit bei der Kalkulation von Wohnungsbauprojekten zu erhöhen. Nicht zuletzt lassen sich damit die Lasten, die mit dem begrüßenswerten Wachstum unserer Stadt zu schultern sind, im Sinne der Fairness teilen.

Berlin, den 14. April 2015

Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt



Kurzfassung

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, mithin Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Anwendungsbereich

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind die hier geltenden rechtlichen Besonderheiten zu beachten.

Gegenstand der Kostenbeteiligung

Grundsätzlich übernimmt der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus 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 gehören sämtliche Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird. Grundsätzlich sind die Kosten des Bebauungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten sowie die Kosten für die Erschließung zu übernehmen.

Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete ist ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen, auf dessen Grundlage der Projektträger die Erschließung auf eigene Kosten durchführt. Bei anderen Maßnahmen kann dies im Einzelfall vereinbart werden.

Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen und nach Durchführung grundsätzlich abzurechnen sind. Das Land Berlin bietet dem Projektträger die Ablösung der Finanzierungsübernahme auf der Grundlage von Kostenschätzungen an.

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

Alle für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen tritt der Projektträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin ab, soweit die Bereitstellung dieser Flächen Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts ist. Die Bodenwerte dieser Flächen werden im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich 25 Prozent der geplanten Wohnungen übernehmen. Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus.

Stehen ausnahmsweise keine Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung oder möchte der Bauherr sein Projekt ohne die Inanspruchnahme solcher Mittel realisieren, können dennoch entsprechende und jeweils angemessene Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart werden. Zur Wahrung der Angemessenheit und aus städtebaulichen Gründen kann es im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung

Die vereinbarten Leistungspflichten dürfen den Projektträger nicht unangemessen belasten. Um dies sicherzustellen, verwendet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ein vereinfachtes, einheitliches Bewertungsschema. Ausgehend von den Bodenrichtwerten, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin jährlich veröffentlicht, wird durch Gegenüberstellung von Eingangs- und Zielwerten der planungsbedingte Bodenwertzuwachs abgeschätzt und als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit herangezogen. Der Eingangswert wird in der Übergangsphase bis Ende 2015 bei 60 Prozent, danach bei 50 Prozent des sich aus den Bodenrichtwerten ergebenden Baulandwertes angesetzt. Die Übergangsphase ist zur Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig, da zuvor Grundstücke ohne die Kenntnis der zu übernehmenden Folgekosten erworben wurden.

Bodenwertsteigerungen, die sich vor der Feststellung des Eingangswerts ergeben, bleiben ebenso wie Renditen aus dem Hochbau zugunsten des Projektträgers unberücksichtigt. Grundsätzlich sind die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen als angemessen zu betrachten, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Die Abschätzung der Belastungen, die sich aus den vertraglich verbindlichen Leistungspflichten ergeben, erfolgt auf der Basis von Standardkostenansätzen. Zwingend zu berücksichtigen sind Besonderheiten des Einzelfalls, in dem eine von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen unabhängige Bewertung der Angemessenheit durch ein Gutachten über den Bodenwert sachgerecht sein kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Projektträger nachvollziehbar darlegt, dass das geplante Projekt von dem über Modellrechnung ermittelten Prüfergebnis abweicht und seinen Berechnungen zufolge wirtschaftlich oder unwirtschaftlich ist.

Verfahrensschritte

Damit die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bebauungsplanverfahren eingeleitet und Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können, muss der Projektträger die im „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ skizzierten Eckpunkte durch einseitige Zustimmungserklärung (Grundzustimmung) akzeptieren. Andernfalls wird das Land Berlin seine Planungsressourcen in der Regel vorrangig auf andere Vorhaben konzentrieren, bei denen die Finanzierung und die Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele möglich sind.

Der städtebauliche Vertrag ist abzuschließen, bevor das geplante Projekt auf der Basis des Bebauungsplans genehmigungsfähig ist (Planreife). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch den städtebaulichen Vertrag nicht begründet werden.



1 Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin

1.1 Rahmenbedingungen

Nach der Prognose des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg ist für Berlin bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs zu erwarten, der einen beträchtlichen Anstieg der Haushaltszahlen um 7 Prozent auf 2,14 Millionen mit sich bringt.¹ Auf dieser Grundlage hat der Senat von Berlin am 8. Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) beschlossen, in dem der Neubaubedarf auf jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten taxiert wird.

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 erreichen die Angebotsmieten mit durchschnittlich 8,50 Euro/m² (netto kalt) mittlerweile ein recht hohes Niveau. Neubauwohnungen werden im Durchschnitt zu Mietpreisen von mehr als 12,00 Euro/m² 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 Mietwohnungen² ist der Berliner Wohnungsmarkt generell derzeit nur eingeschränkt funktionsfähig. Dafür spricht eine Mietversorgungsquote von weniger als 95 Prozent, wohingegen ein ausgeglichener Wohnungsmarkt – unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 Prozent – eine Quote von 103 Prozent aufzuweisen hätte.

Um die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat über Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. 2014, S. 73) bereits mietpreisdämpfende Maßnahmen ergriffen. Der im StEP Wohnen 2025 nachgewiesene 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 Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte 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 Projektträger sich an diesen Kosten in angemessener Höhe beteiligen. Grundlegend für die Kostenbeteiligung der Projektträger ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf

¹ Diese Entwicklung bezieht sich auf den Zeitraum zwischen 2011 und 2025.

² Vgl. Urteil des Landgerichts Berlin vom 03.07.2014 (67 S 121/14).

solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis städtebaulicher Verträge gesichert erscheint.

Die Entwicklung eines Gebietes wird regelmäßig dann zurückgestellt, 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 Investor oder Bauherr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB anstrebt.



© Tina Merkau © zanderroth Architekten / herrburg Landschaftsarchitekten

Die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll 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 auch in den Teilräumen zu stabilisieren oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen³ in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete ist es deshalb erforderlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches einen bestimmten Anteil der Wohnungen verlässlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen.

Die folgenden Eckpunkte sind **nicht** anzuwenden, soweit das jeweilige Projekt auch ohne Bauleitplanung genehmigungsfähig wäre.

1.2 Anwendungsbereich

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder 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 BauGB ff durch den Projektentwickler zu entrichten sind.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde zum 28. August 2014 eingeführt. Es kommt ausschließlich in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum Einsatz, bei denen zu diesem Zeitpunkt der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) noch nicht erfolgt war.

Die Richtlinie in der vorliegenden Fassung soll ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung durch den Senator für Stadtentwicklung und Umwelt am 14. April 2015 angewendet werden.

1.3 Gegenstand der Kostenbeteiligung

Die Kostenbeteiligung des Projektträgers betrifft sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts 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 die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Fachplanungen, externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planungsrechts, archäologische Untersuchungen),

³ Gemäß § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) unter Berücksichtigung der Berliner Einkommensgrenzen.

- Kosten für die Neuordnung der Grundstücke (Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten etc.), soweit ein Umlegungsverfahren 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 Herrichtung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Projekte zugeordnet sind,
- Bau- und Baunebenkosten sowohl für Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Kindern als auch für Grundschulplätze, die jeweils nötig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Projekt ergibt,
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit diese durch das geplante Projekt veranlasst sind und über die generelle Verpflichtung zum Erhalt hinausgehen.



© SenStadtUm

Soweit die vorgenannten Maßnahmen durch das Zusammenkommen mehrerer Projekte veranlasst werden (insbesondere bei Grundschulen), ist nur eine anteilige Kostenübernahme möglich.

Der Umfang der Maßnahmen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts 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. Grundsätzlich sind neben den Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten auch die Durchführung der Erschließung und die damit verbundenen Kosten zu übernehmen.

Neben der Kostenübernahme kann in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Fachdienststelle auch vereinbart werden, dass der Projektträger einzelne Maßnahmen anstelle des Landes Berlin auf eigene Kosten durchführt. Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete im Sinne von § 127 BauGB soll der Projektträger 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.

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 Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen und nach Durchführung grundsätzlich abzurechnen sind. Das Land Berlin bietet dem Projektträger die Ablösung der Finanzierungsübernahme durch Zahlung eines Ablösebetrages auf der Grundlage einer Kostenschätzung an.

1.4 Ermittlung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen

Wie viele Plätze in Kindertageseinrichtungen⁴ und Grundschulen aufgrund des jeweiligen geplanten Projektes nötig sind, ermittelt das Land Berlin anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Ihm liegen die entstehenden Geschossflächen, die sich daraus ableitende Zahl an Wohneinheiten und die anhand von Erfahrungswerten ermittelte durchschnittliche Belegungsdichte zugrunde.



© SenStadtUm

Zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs werden die vorhandenen Plätze der Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion und die vorhandenen Grundschulplätze in den Grundschuleinzugsbereichen 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 – auf der Grundlage des sogenannten Kostenblattes – 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.

Der zusätzliche Bedarf ist anhand der vom Land Berlin beschlossenen Infrastrukturbedarfskonzepte (z.B. Schulentwicklungsplanung) zu ermitteln; der Nachweis kann aber auch auf andere geeignete Weise erfolgen (z.B. Bezirksamtsbeschluss). Dies gilt insbesondere dann, wenn der Bedarf zur Errichtung oder Erweiterung einer Infrastruktureinrichtung sich nur aufgrund der Realisierung mehrerer Projekte ergibt.

Die ermittelten Plätze in Kindertageseinrichtungen muss der Projektträger auf eigenem Grundstück, also innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans, oder auf andere Weise dauerhaft nachweisen. Dies kann durch die Vermietung von geschaffenen Kita-Flächen nach dem Investoren/Betreiber-Modell erfolgen. Die Verpflichtungen hat der Projektträger im Falle eines Verkaufs auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

Der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen wird in der Regel durch Erweiterung von vorhandenen oder geplanten Grundschulstandorten gedeckt. Soweit die Erweiterung anteilig auch durch andere Projekte oder durch einen Nachholbedarf veranlasst wird, trägt der Projektträger nur seinen projektbezogenen Kostenanteil. Die erforderlichen Grundschulplätze muss das Land Berlin zeitnah zur Realisierung des vom Projektträger geplanten Bauvorhabens bereitstellen. Nach Fertigstellung der Maßnahme muss das Land Berlin den Aufwand gegenüber dem Projektträger abrechnen; überzahlte Beträge sind zu erstatten. Dem Projektträger 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 keine Abrechnung der Maßnahme gegenüber dem Projektträger statt.

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 Projekt zugeordnet werden können.

⁴ Kindertageseinrichtungen umfassen Kindertagesstätten und Tagespflegeeinrichtungen.

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

Grundsätzlich tritt der Projektträger sämtliche für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin ab, soweit und in dem Umfang, wie diese Bereitstellung Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts ist. Die Bodenwerte werden im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Zu Flächen für öffentliche Zwecke zählen insbesondere

- Verkehrsflächen,
- Flächen für Immissionsschutzanlagen, soweit diese Flächen vom Land Berlin unterhalten werden müssen,
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- öffentliche Grünflächen.

1.6 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Ausgehend von den im STEP Wohnen 2025 formulierten städtebaulichen Zielen soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen geleistet werden. Dafür sind neben der Kostenbeteiligung für die technische und soziale Infrastruktur auch Bindungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs insbesondere von Haushalten mit geringem Einkommen zu vereinbaren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine für Berlin typische, sozial gemischte Bevölkerungsstruktur erhalten bleibt bzw. entsteht.

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 das Auslaufen von Belegungsbindungen immer weiter. Gab es im Jahr 2011 noch fast 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, wird sich dieser Bestand bis 2022 in etwa halbieren. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, liegt weiterhin bei mehr als 50 Prozent. Folglich reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken.

Vor diesem Hintergrund steht 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 Wohnungsbauprojekten, für deren Realisierung ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss, entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen. So wird nicht nur dem Entstehen sozial homogener Quartiere entgegengewirkt, sondern auch die Erhaltung sozial ausgewogener und stabiler Bevölkerungsstrukturen in allen Teilen der Stadt gestärkt.

Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen, grundsätzlich 25 Prozent betragen. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten. Auf die Umsetzung dieses Ziels kann auch verzichtet werden, wenn sich aus der konkreten Planungssituation und dem sich daraus ableitenden Planungsziel besondere städtebauliche Gründe ergeben, wie beispielsweise die vorgefundene Bevölkerungsstruktur in angrenzenden Quartieren.



© SenStadtUm



© SenStadtUm

Die Projektträger errichten die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Regel mit Mitteln aus dem Berliner Wohnraumförderprogramm. Damit werden sie in der Angemessenheitsprüfung nicht als Belastung für den Projektträger geführt. Um hierüber frühzeitig Kalkulationssicherheit zu haben, stellt der Projektträger frühzeitig einen Antrag bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, wodurch das Projekt für eine Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm des Landes Berlin vorgemerkt wird. Mit dieser Programmvormerkung wird eine Förderung – vorbehaltlich des Vorliegens der in den jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen festgelegten Voraussetzungen – in Aussicht gestellt. Die Erteilung des eigentlichen Bewilligungsbescheides erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Verzichtet der Projektträger auf die Beantragung von Wohnraumfördermitteln oder werden ihm keine oder weniger Mittel als beantragt bewilligt, so soll auch im frei finanzierten Wohnungsbau die Möglichkeit genutzt werden, im Bebauungsplan einen bestimmten Anteil von Wohnungen als Fläche für förderfähigen Wohnraum auszuweisen und Wohnflächen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten, die den in den jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen festgelegten Anforderungen entsprechen. In diesem Fall werden Mietpreis- und Belegungsbindungen dem Projektträger als Belastung angerechnet.

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

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln wird vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

1.7 Vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung

Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten müssen unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbelastung des Projektträgers 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 Projektträger. 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 Projekte berücksichtigt.

Ausgangspunkt bilden die jeweils jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin veröffentlichten Bodenrichtwerte. Auf dieser Grundlage werden der mindestens zu erwartende Bodenwert des nach der Planung entstehenden Baulands (Zielwert) und daraus der Bodenwert derselben Fläche vor der Aufstellung des Bebauungsplans (Eingangswert) prognostiziert.

Der Eingangswert ist dabei für den Zeitpunkt zu bestimmen, bei dem das Projekt nach Art und Umfang konkret benannt wird, die wesentlichen Planungsziele mit den zuständigen Behörden abgestimmt sind und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags konkret bevorstehen. Der Eingangswert ergibt sich daher aus dem Abzug der voraussichtlichen Kosten für Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Kosten der sozialen Infrastruktur (Residualwertverfahren).

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

Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen zur Ver- und Entsorgung werden bei der Schätzung des planungsbedingten Bodenwertzuwachses unberücksichtigt gelassen, da diese 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 im Übrigen auch bei Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90 Prozent von den Anliegern, in diesem Fall vom Projektträger, zu tragen. Der Flächenanteil für diese Flächen liegt üblicherweise zwischen 30 Prozent und 50 Prozent bezogen auf die eingebrachte Gesamtfläche.

Für die verbleibende, als Bauland zu erwartende Fläche (das sind modellhaft zwischen 50 Prozent und 70 Prozent bezogen auf die eingebrachte Planungsfläche) geht die Prognose des Zielwertes vom Bodenrichtwert einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone aus, wobei dieser den minimalen zukünftigen Baulandwert abbildet. Im Zielwert sind weder konjunkturelle Wertsteigerungen bis zur Baulandreife noch Werterhöhungen durch die Errichtung eines zusammenhängenden Neubaugebietes – häufig im Segment von Eigentumsmaßnahmen – zu prognostizieren. Denn auch hier werden durch die Verwendung der umliegenden Bodenrichtwerte (respektive von Bodenrichtwerten vergleichbarer Gebiete) die ortsüblichen Anteile für Eigentumswohnungen, von freifinanzierten Altbau- oder Neubauwohnungen sowie Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen berücksichtigt. Vergleichbar ist eine Bodenrichtwertzone, wenn die dort vorhandene charakteristische Bebauung typologisch der geplanten Bebauung, also Geschoss- oder individueller Wohnungsbau, entspricht. In der Regel ist diese Zone im direkten Umfeld des Planvorhabens zu finden. Abweichungen von den umgebenden Bodenrichtwerten können sich insbesondere dann ergeben, wenn die geplante GFZ die den Bodenrichtwerten zugrunde liegende GFZ über- oder unterschreitet oder die Nutzungsmaße so weit auseinanderliegen, dass eine abweichende Bautypik besteht.

Der als Eingangswert anzusetzende Bodenwert ergibt sich durch Abzug von planungsbedingten Kosten und liegt aufgrund der zu diesem Zeitpunkt hohen Bauerwartung und nach den in Berlin allgemein anerkannten Bewertungsregeln bei maximal 50 Prozent des Zielwertes. Die Überprüfung dieser Kappungsgrenze erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)⁵ zur Ermittlung des Marktwertes von werdendem Bauland. Der zugrunde gelegte Eingangswert wird dabei regelmäßig deutlich unterschritten. Die Differenz steht für die Angemessenheitsprüfung nicht zur Disposition.



© SenStadtUm

⁵ Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswerts) von werdendem Bauland, gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Oktober 2008 (Anlage 8).



© Andreas Muhs

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 überprüfen. Soweit Erschließungsflächen unabhängig von der konkreten Vereinbarung zur Übertragung an das Land Berlin der Allgemeinheit dienen sollen (Nutzungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit an privaten Grundstücken), werden diese mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Bodenwerten im Sinne eines Wertverlustes bei der Prüfung der wirtschaftlichen Angemessenheit berücksichtigt. Bei der Schätzung der vom Projektträger zu übernehmenden Kosten gehen die vorab ausgeschiedenen Verkehrs- und Grünflächen daher mit ihrem im Land Berlin üblichen Teilmarktwert als Teil der anrechenbaren Kosten des Projektträgers ein. Der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen der sozialen Infrastruktur ergibt sich dagegen erst mit der Konkretisierung der Planung, so dass diese Flächen mit dem Eingangswert bemessen werden. Sie nehmen an der weiteren planungsbedingten Wertsteigerung zu privatem Bauland nicht mehr teil.

Der geschätzte minimale planungsbedingte Bodenwertzuwachs, der sich aus der Gegenüberstellung von geschätztem Eingangswert und geschätztem Zielwert des verbleibenden zukünftigen Baulands 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. Wird der durch die geschätzten, planungsbedingten Bodenwertsteigerungen gesteckte Orientierungsrahmen überschritten, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Soll der Eingangswert abweichend vom Schätzverfahren durch ein Gutachten festgestellt werden, muss auch der Zielwert durch einen gutachterlich ermittelten Bodenwert ersetzt werden.

In Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit ist es möglich, die ursprünglich zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele zu revidieren. Wenn es städtebaulich vertretbar ist, kann z.B. auch eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes – insbesondere der Nutzungsintensität – zu einer Erhöhung des künftigen Baulandwertes beitragen. Solche Änderungen können zum einen in der Verkleinerung von öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen bestehen, zum anderen in einer Erhöhung der Geschossflächenzahl. Daraus ergibt sich auch eine günstigere Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Projekts im Hinblick auf die Leistungsverpflichtungen des Projektträgers gegenüber dem Land Berlin.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann eine von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen unabhängige Bewertung der Angemessenheit sachgerecht sein. Dies gilt dann, wenn der Projektträger nachvollziehbar darlegt, dass das geplante Projekt seinen Berechnungen zufolge wirtschaftlich oder unwirtschaftlich ist.

Die der Bewertung der Angemessenheit zugrunde liegenden Erwägungen sind zu dokumentieren und vom Projektträger durch Unterschrift anzuerkennen.

1.8 Sicherung

Die vorgenannten Verpflichtungen sind durch geeignete Sicherungsabreden und ergänzende Vertragsstrafen zu sichern. In Betracht kommen im Hinblick auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sowie im Hinblick auf Zahlungs- und Baupflichten in der Regel Bürgschaften. Bei größeren Projekten können alternativ Grundschuldeintragungen vorgenommen werden, die sich durch Bürgschaften Zug um Zug ablösen lassen.

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

1.9 Verfahrensschritte

Bevor das Land Berlin das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des erforderlichen Bebauungsplans durch einen Aufstellungsbeschluss einleitet, muss der Projektträger der Anwendung der Leitlinien 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 Projektträgers erfolgt sein (Proberechnung nach Berechnungstool).

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 Projektträger abzuschließen. Die weiteren, in der Leitlinie vorgesehenen Verpflichtungen sind dann in einem nachfolgend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dieser 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. Der Abschluss der Verträge setzt die Einigung zwischen Projektträger und Planungsträger, dem Bezirk oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf der Grundlage der Leitlinie voraus.

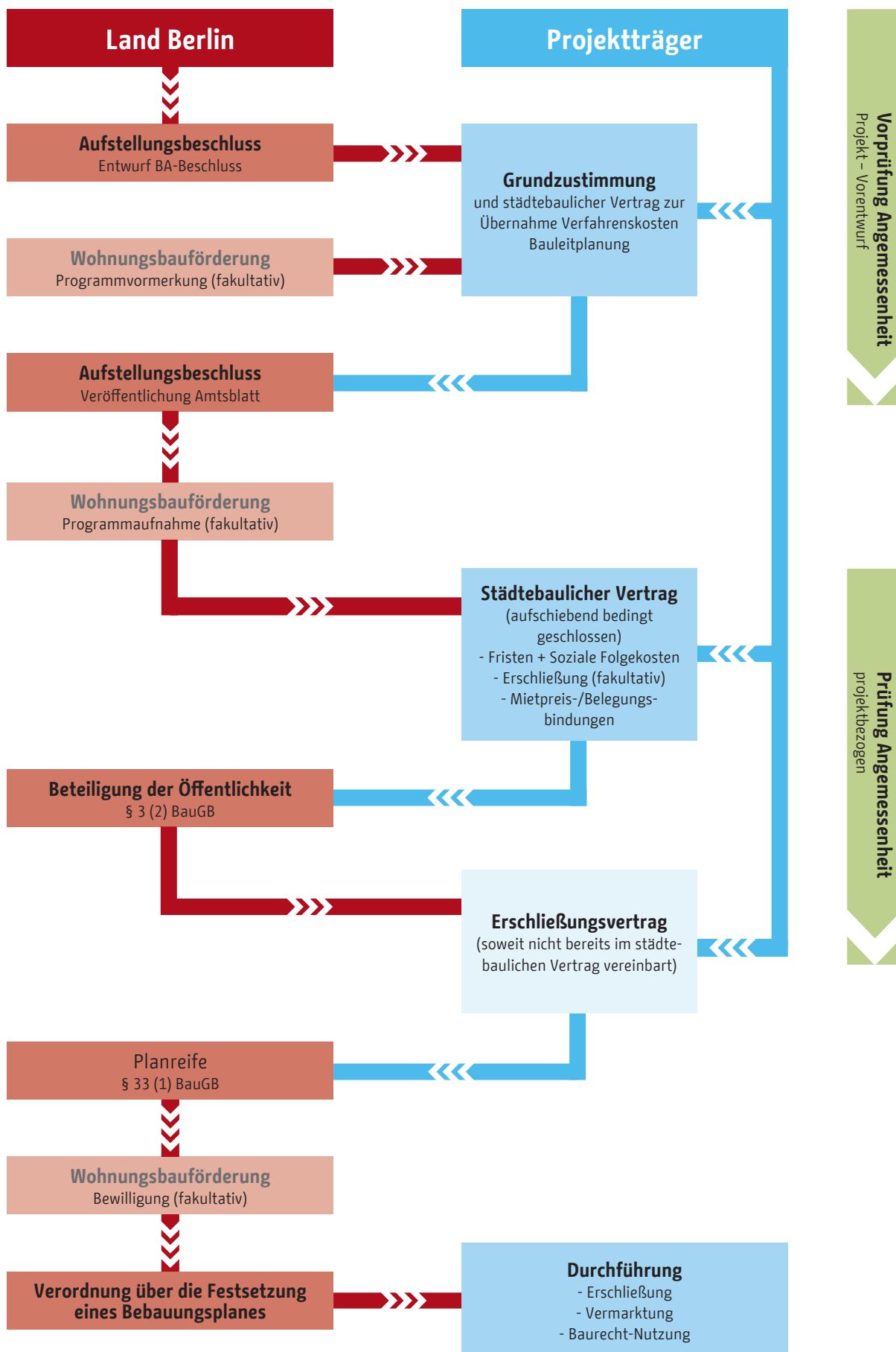
Der städtebauliche Vertrag ist in Bezug auf die Verpflichtungen, die sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans beziehen, aufschiebend bedingt. Die Durchführung der Erschließung wird in der Regel in einem gesonderten Vertrag geregelt. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch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

Der städtebauliche Vertrag ist abzuschließen, bevor das geplante Projekt auf der Basis des Bebauungsplans genehmigungsfähig ist (Planreife). 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 Projektträger die bis dahin entstandenen jeweiligen Kosten selbst.



© Andreas Muhs

Abb. 1: Ablaufschema des Berliner Modells



Muster der Grundzustimmung

1. Die Firma ,
 [Name, 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 Wohnbauvorhaben 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 sie Eigentümer der oben bezeichneten Grundstücke ist.
 oder
 dass 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 Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbeson-
 dere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen
 sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit aufgeführt. Der/Die *[Firma]*
 erkennt nach eingehender Prüfung die darin aufgeführten Eckpunkte an.
4. Der Planungsträger hat in den Vorgesprächen erklärt, bei der Entwicklung neuer Wohngebiete
 sicherzustellen, dass ein Anteil von 25 % der geplanten Wohnungen für Personen vorgehalten

werden soll, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können.

[Fakultativ, soweit zutreffend] Angestrebt wird die Aufnahme in das Wohnraumförderprogramm des Landes Berlin. Für das Vorhaben wurde bereits eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau (Anzahl WE und Zieljahr der Umsetzung) vorgenommen (s. Anlage 3).

[Alternativ, soweit zutreffend] Eine Aufnahme in das Wohnraumförderprogramm Berlins wird nicht angestrebt. Mietpreis- und Belegungsbindungen sollen analog zu den Bedingungen des Berliner Wohnraumförderprogramms im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags begründet werden.

5. Der/Die [Firma]..... hat zur Kenntnis genommen, dass das Land 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.

6. Der/Die [Firma]..... ist bereit, sämtliche dem Land 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 dem Land Berlin eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten abschließen.

7. Der/Die [Firma]..... ist bereit, zur Umsetzung der anderen im unter Ziffer 1.3 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.

8. 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.

9. 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: „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“
in der Fassung vom 14. April 2015

Anlage 3: Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau (Anzahl WE und Zieljahr der Umsetzung) *[fakultativ]*

1.10 Evaluation

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird im Jahr 2017 evaluiert und nach Bedarf fortgeschrieben. Zu diesem Zweck stellen die Bezirksämter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sämtliche städtebaulichen Verträge, die mit Projektträgern abgeschlossen wurden, für eine Auswertung zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Inhalte des Modells auf Grundlage eines kontinuierlichen Erfahrungsaustauschs zwischen der Senatsverwaltung und den Bezirksämtern der Bedarfsentwicklung angepasst. Neue bzw. aktualisierte Regelungen gelten ab einem Stichtag, der jeweils von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestimmt wird. Standardansätze der Kostenschätzungen werden laufend überprüft und bei Bedarf ebenfalls angepasst.

1.11 Übergangsphase

Der Wohnungsimmobiliemarkt in Berlin hat in kurzer Zeit deutlich an Dynamik gewonnen; neue Investoren suchen Anlagemöglichkeiten, und die Kaufpreise sind erheblich gestiegen. Im Moment sind Investitionsvorhaben in Verhandlung, für die Grundstücke in Unkenntnis des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ erworben wurden. Möglicherweise spekulativ überhöhte Kaufpreiszahlungen können in einer Angemessenheitsprüfung keine Berücksichtigung finden. Dennoch räumt das Land Berlin eine Übergangsphase zur Einführung des Berliner Modells ein, verbunden mit der Erwartung, preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt zu wirken.

Bis Ende 2015 erfolgt deshalb die Prüfung der Angemessenheit bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages abweichend von den Regelungen gemäß 1.7. Der Eingangswert wird von 50 Prozent auf 60 Prozent des Zielwertes angehoben.



Munken
Works

POST.o-f-f-i-c-e.nl

01.07.2013
to
26.07.2013

2 Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge

2.1 Erläuterungen zum vereinfachten Ansatz der Angemessenheitsprüfung

Bei der Bewertung der Angemessenheit orientiert sich das Land Berlin an der planungsbedingten Wertentwicklung der durch die Bauleitplanung entstehenden Baulandflächen der Projektträger. So wird eine möglichst einheitliche und auch im Einzelfall rechtssichere Verwaltungspraxis sichergestellt. Das dafür entwickelte Schätzverfahren beruht auf den allgemeinen Bodenrichtwerten und erfasst zunächst die regelmäßig mindestens zu erwartende und ausschließlich planungsbedingte Wertsteigerung und berücksichtigt sodann die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Projekte.

Die jeweils jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin veröffentlichten Bodenrichtwerte bilden die Grundlage, anhand derer der mindestens zu erwartende Bodenwert des nach der Planung entstehenden Baulands (Zielwert) und daraus der Bodenwert derselben Fläche vor der Aufstellung des Bebauungsplans (Eingangswert) prognostiziert werden.

Der Eingangswert ist dabei für den Zeitpunkt zu bestimmen, bei dem das Projekt nach Art und Umfang konkret benannt wird, die wesentlichen Planungsziele mit den zuständigen Behörden abgestimmt sind und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags konkret bevorstehen. Somit ergibt sich der Eingangswert aus dem Abzug der voraussichtlichen Kosten für Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Kosten der sozialen Infrastruktur (Residualwertverfahren).

Aufwendungen, die sich aus der besonderen Eigenart und den besonderen Lagemerkmale der Grundstücke ergeben, gelten als in den Grundstückswert eingegangen (Berücksichtigung in der Kaufpreiskalkulation). Dazu zählen die Kosten der Beräumung (Kampfmittel, bauliche Anlagen, Befestigungen etc.), der Sicherung oder Beseitigung von Altlasten, für die Umverlegung von Leitungen, besondere Gründungsmaßnahmen oder Aufwendungen zum Lärmschutz bei vorgefundenen Lärmbelastungen. Im Einzelfall sind solche Kosten, soweit sie beim Grunderwerb nicht bekannt waren, in der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

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 Prozent von den Anliegern, in diesem Fall vom Projektträger, zu tragen. Der Flächenanteil für diese Flächen liegt üblicherweise zwischen 30 Prozent und 50 Prozent, bezogen auf die eingebrachte Gesamtfläche.

Flächen, bei denen Baurecht 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

Hinweis: Der Text nimmt Bezug auf die Leitlinie, dort insbesondere Nr. 1.7, und erläutert die Grundlagen und Anwendung des Berechnungstools zur Prüfung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Doppelungen dienen dem besseren Verständnis der Erläuterungen.

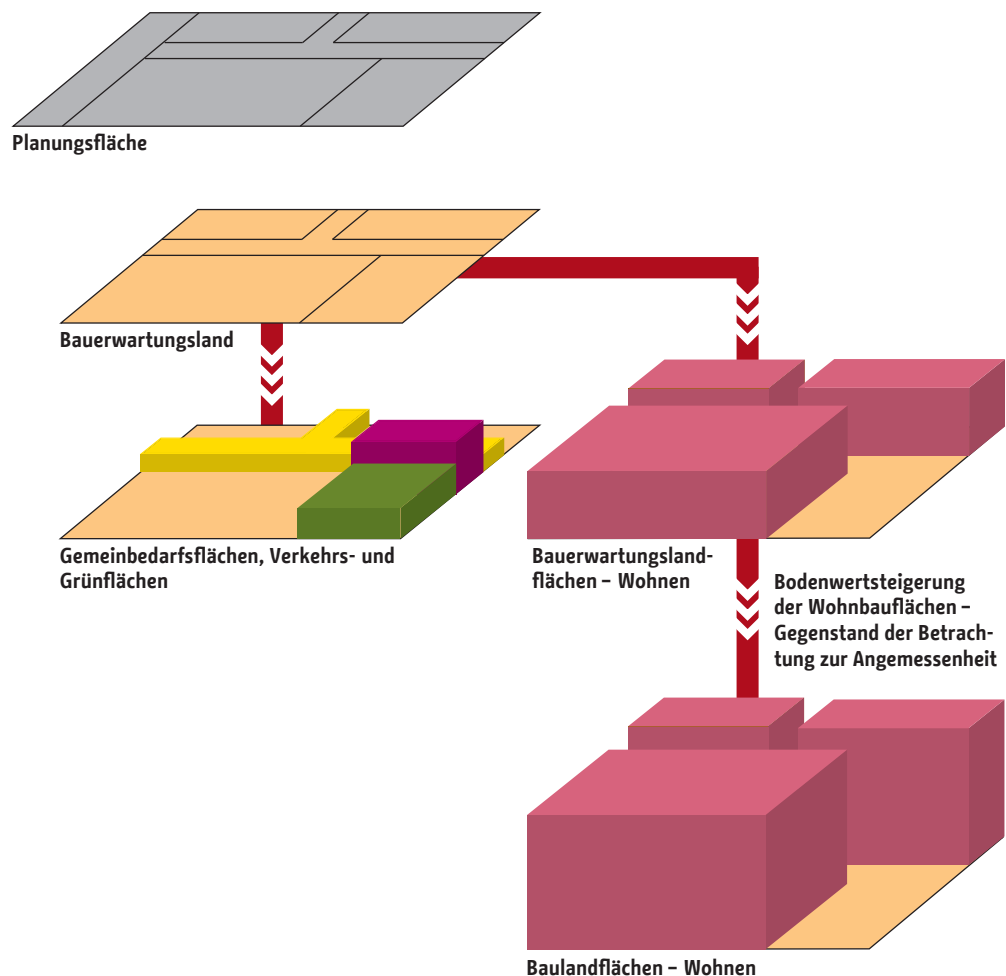
werden sollen, können keine planungsbedingte Wertsteigerung erfahren und müssen daher bei der Angemessenheitsprüfung unbeachtlich bleiben.

Für die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen 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 Kitaflächen und ergänzenden Jugendeinrichtungen auf einem separaten Grundstück im Plangebiet zu schaffen. Aus besonderen Gründen, zum Beispiel bei Bedarf weiterer Kitaplätze in der Bezirksregion und Errichtung auf Kosten weiterer Projektträger oder des Landes Berlin, kann vom Projektträger ein Baukostenzuschuss für den von seinem Projekt verursachten Bedarf an Kitaplätzen gezahlt werden, wenn die Plätze außerhalb des Plangebietes und nicht auf seinen Grundstücken geschaffen werden sollen. Modellhaft wird zunächst immer eine Grundstücksfläche von 2.000 m² als durchschnittlicher Bedarf unter Berücksichtigung der erforderlichen Freiflächen angesetzt.

Der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schulen etc.) ist im Gegensatz zu Verkehrs- und Grünflächen erst mit der Konkretisierung der Planung ermittelbar. Die dafür ausgeschiedene Grundstücksfläche ist daher mit dem Eingangswert zu bemessen, da diese an der weiteren Bauerwartung zu privatem Bauland (Wohnen / Gewerbe) ab diesem Zeitpunkt auch nicht mehr teilnimmt.

Die planungsbedingte Bodenwerterhöhung des vorliegenden Modells ergibt sich daher allein aus der Wertsteigerung, bezogen auf die künftigen privaten Baulandflächen.

Abb. 2: Ermittlung der Baulandflächen für Wohnen



Für die verbleibende, als Bauland zu erwartende Fläche (das sind modellhaft zwischen 50 Prozent und 70 Prozent, bezogen auf die eingebrachte Planungsfläche) geht die Prognose des Zielwertes vom Bodenrichtwert einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone aus, wobei dieser den minimalen zukünftigen Baulandwert abbildet. Im Zielwert sind weder konjunkturelle Wertsteigerungen bis zur Baulandreife noch Werterhöhungen durch die Errichtung eines zusammenhängenden Neubaugebietes – häufig im Segment von Eigentumsmaßnahmen – zu prognostizieren. Denn auch hier werden durch die Verwendung der umliegenden Bodenrichtwerte (respektive von Bodenrichtwerten vergleichbarer Gebiete) die ortsüblichen Anteile für Eigentumswohnungen, von frei finanzierten Altbau- oder Neubauwohnungen sowie Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen berücksichtigt. Vergleichbar ist eine Bodenrichtwertzone, wenn die dortige typische Bebauung der geplanten Bebauung in der Bautypologie (Geschoss- oder individueller Wohnungsbau) entspricht. In der Regel ist diese Zone im direkten Umfeld des Planvorhabens zu finden. Abweichungen von den umgebenden Bodenrichtwerten können sich insbesondere ergeben, wenn die geplante GFZ die den Bodenrichtwerten zugrunde liegende GFZ über- oder unterschreitet oder die Nutzungsmaße so weit auseinanderliegen, dass eine abweichende Bautypik besteht.

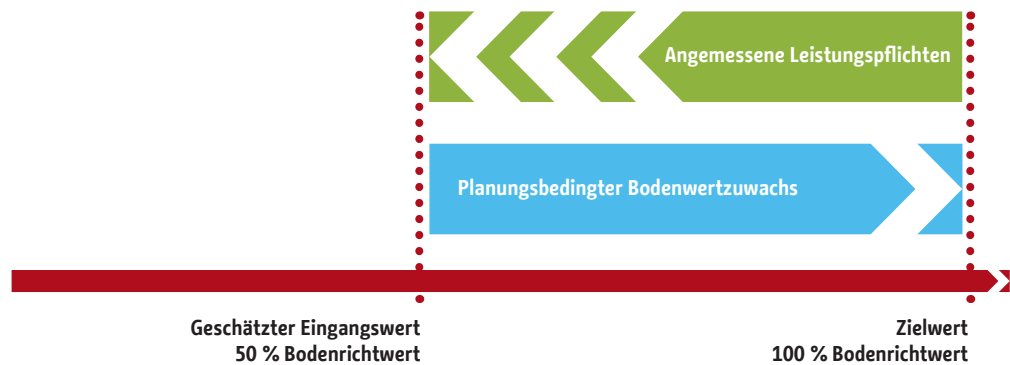
Der als Eingangswert anzusetzende Wert ergibt sich durch Abzug von planungsbedingten Kosten und liegt aufgrund der zu diesem Zeitpunkt hohen Bauerwartung und nach den in Berlin allgemein anerkannten Bewertungsregeln bei maximal 50 Prozent des Zielwertes. Die Überprüfung dieser Kappungsgrenze erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) zur Ermittlung des Marktwertes von werdendem Bauland. Der zugrunde gelegte Eingangswert wird dabei regelmäßig deutlich unterschritten. Die Differenz steht für die Angemessenheitsprüfung nicht zur Disposition.

Für die Ermittlung der erforderlichen planungsbedingten Kostenübernahmen werden Standardansätze zugrunde gelegt. So lassen sich die jeweiligen städtebaulichen Verträge landesweit nach einem einheitlichen Bewertungssystem auf Angemessenheit überprüfen. Soweit Erschließungsflächen unabhängig von der konkreten Vereinbarung zur Übertragung an das Land Berlin der Allgemeinheit dienen sollen (Nutzungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit an privaten Grundstücken), werden diese mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Werten im Sinne eines Wertverlustes bei der Prüfung der wirtschaftlichen Angemessenheit berücksichtigt. Bei der Schätzung der vom Projektträger zu übernehmenden Kosten gehen die vorab ausgeschiedenen Verkehrs- und Grünflächen daher mit ihrem in Berlin üblichen Teilmarktwert als Teil der anrechenbaren Kosten des Projektträgers ein. Der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen der sozialen Infrastruktur ergibt sich dagegen erst mit der Konkretisierung der Planung, so dass diese Flächen mit dem Eingangswert bemessen werden. Sie nehmen an der weiteren planungsbedingten Wertsteigerung zu privatem Bauland nicht mehr teil.

Der geschätzte minimale planungsbedingte Bodenwertzuwachs, der sich aus der Gegenüberstellung von geschätztem Eingangswert und geschätztem Zielwert des verbleibenden zukünftigen Baulands 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 Projektträgers im Einkauf und die Steigerung der Bauerwartung bis zum Auf-

stellungsbeschluss auf 50 Prozent bleiben ebenso beim Projektträger wie die Renditen aus dem Hochbau wegen eines höheren Neubausstandards.

Abb. 3: Vereinfachter Ansatz zur Angemessenheitsprüfung



Das vorgelegte Berechnungstool beinhaltet keine Verkehrswertermittlung. Ob der Projektträger 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 obersten möglichen Bodenwert für werdendes Bauland vor Aufstellungsbeschluss, während der Zielwert immer dem untersten möglichen Bodenwert für Bauland entspricht. Damit wird sichergestellt, dass beim Projektträger auch in der Phase des Grunderwerbes und der Grundstücksentwicklung eine Rendite verbleibt.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt abschließend zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages, dessen Angemessenheit mit diesem Verfahren sichergestellt werden soll. Um die grundsätzliche Möglichkeit zum Abschluss eines angemessenen städtebaulichen Vertrages zu prüfen, können die ersten Proberechnungen bereits vor jeder konkreten Planung auf der Grundlage von Modellwerten durchgeführt werden. Damit die Angemessenheit danach nicht aus dem Blick gerät, lassen sich die Daten auch während des Planungsprozesses ständig anpassen.

2.2 Erläuterungen zum Berechnungstool

Das Berechnungstool steht als Excel-Datei unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/index.shtml> zum Download zur Verfügung. Alle Standardansätze und Berechnungsformeln sind gesichert und damit vor Manipulation geschützt. 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.

Es liegen separate Berechnungstools für den Geschosswohnungsbau, den individuellen Wohnungsbau sowie für die Kombination beider Bauformen in einem Planungsbereich vor. Diese Differenzierung ist erforderlich, da sich die Kennwerte bei Wohnungsgröße und -belegung unterscheiden und förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen beim individuellen Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen nicht verlangt wird. Eine Förderung nach den Wohnungsbauförderrichtlinien in der derzeit gültigen Fassung ist jedoch grundsätzlich möglich.

2.2.1 Kennwerte

Folgende Kennwerte werden dem Modell zugrunde gelegt:

- BGF und GF werden modellhaft gleichgesetzt
- durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau
- durchschnittliche Wohnungsgröße = 150 m² 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 6-Jährige) = 6 Prozent der Einwohner / Versorgungsgrad 75 Prozent
- Anzahl der Grundschulkinder im Quartier (6- bis 12-Jährige) = 6 Prozent der Einwohner / Strukturquote 90 Prozent
- wohnungsnaher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 6 m²/Einwohner⁶
- Flächenbedarf für Spielplätze = 1 m²/Einwohner⁷

2.2.2 Flächenansätze

2.2.2.1 Ermittlung des Bauerwartungslandes

Grundlage bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von diesem sind zunächst diejenigen Flächen abziehen, die nicht im Eigentum des Investors stehen. Dabei handelt es sich in der Regel um die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Von den verbleibenden Flächen werden zur Ermittlung des Bauerwartungslandes solche Flächen abgezogen, die keiner Bauerwartung unterliegen. Dazu zählen Flächen mit bestehendem, nicht zu veränderndem Baurecht, eigenständig festzusetzende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nicht Flächen 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 Baulands erforderlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie anschließend die Gemeinbedarfsflächen abgezogen werden. Erfahrungsgemäß kann in einem neu zu erschließenden Quartier von 20 Prozent bis 30 Prozent benötigter Verkehrsfläche ausgegangen werden. Im Modell werden standardmäßig 20 Prozent Verkehrsfläche abgezogen.

2.2.2.3 Öffentliche Grünflächen

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 Feierabenderholung.⁸ Spielplatzflächen sind in den Grünflächen noch nicht enthalten und müssen zusätzlich abgezogen werden.

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

7 § 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).

8 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 vom Bauerwartungsland abzuziehenden Flächen für wohnungsnahe 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 Baulands.

Iterativ wurden Prozentsätze für den vorläufigen Flächenabzug in Abhängigkeit von der GFZ ermittelt und dem Modell zugrunde gelegt (Anlage 1). Die Iteration war solange durchzuführen, bis folgende Bedingung erfüllt ist:

$$\mathbf{Grün_{IST} = Grün_{SOLL}}$$

mit

$$\mathbf{Grün_{IST} = Bauerwartungsland - Bauland - Verkehrsfläche}$$

$$\mathbf{Grün_{SOLL} = \frac{GFZ \times Bauland \times 2 \text{ EW/WE}}{100 \text{ m}^2 \text{ BGF}} \times (6 \text{ m}^2/\text{EW} + 1 \text{ m}^2/\text{WE})}$$

2.2.2.4 Flächen für Gemeinbedarf

Zusätzlich zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen 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 Kindertagesstätten, die im Modell größtmäßig unabhängig von der Fläche des Bauerwartungslandes mit einem festen Wert Berücksichtigung finden. Der prozentuale Anteil der Kita-Flächen an der Bauerwartungsfläche variiert entsprechend.

Der im vorherigen Schritt ermittelte Prozentsatz der vorläufigen Grünfläche ist um einen ebenfalls iterativ ermittelten Korrekturfaktor zur Anpassung der GFZ (Anlage 2) nach folgender Formel zu korrigieren:

$$\mathbf{Grünfläche \text{ [\%]} = Grünfläche_{vorl.} \text{ [\%]} + Korrekturfaktor \times Kitafläche \text{ [\%]}}$$

Die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen im Quartier kann im konkreten Planungsprozess nach zwei unterschiedlichen Ansätzen erfolgen. Entweder werden Kita-Flächen 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.

Im Modell wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine separate Ausweisung von Kita-Flächen erfolgt. Zweckmäßig werden frei stehende Kindertageseinrichtungen mit zwei Vollgeschossen und einem Platzangebot für 150 Kinder geplant. Im Modell ergibt sich bei einem Flächenbedarf von 10 m² GF (4,5 m² pädagogische Nutzfläche und Nebenflächen) und 8 m² Außenfläche (6 m² Spielfläche + Nebenflächen) pro Kind ein pauschaler Flächenabzug von 2.000 m².

$$\text{Grundfläche} = \frac{150 \text{ Kinder} \times 10 \text{ m}^2 \text{ GF}}{2 \text{ Vollgeschosse}} = 750 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche}$$

$$\text{benötigte Außenfläche} = 150 \text{ Kinder} \times 8 \text{ m}^2 \text{ Außenfläche} = 1.200 \text{ m}^2 \text{ Außenfläche}$$

$$\text{Grundstücksfläche} = 750 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche} + 1.200 \text{ m}^2 \text{ Außenfläche} = 1.950 \text{ m}^2$$

2.2.3 Eingangswert: Bauerwartung und Gemeinbedarf

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 auslegungsbereit vorliegt und in der Regel zur Geschäftsgrundlage des städtebaulichen Vertrags wird.

Analog zu einem Umliegungsverfahren, das allerdings erst nach Festsetzung eines Bebauungsplans zur Zuteilung kommen kann, wird eine gebietsbezogene Gemeinbedarfsfläche als sonstige Fläche zum Rohbaulandwert ausgeschieden. Die Verkehrs- und Grünflächen werden als „wertlos“ der Gemeinde zugeteilt, denn ohne die Ausscheidung dieser Flächen kann sich das Rohbauland nicht weiter zu Bauland entwickeln.

Entsprechend den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Vorwort des Bodenrichtwertatlases wird das Rohbauland aus dem Bauland durch Abzug der erforderlichen Kosten und dem Zeitaufwand der Erschließung bestimmt, nach dem der Bebauungsplan festsetzungsreif oder festgesetzt ist.

Dem Vorwort des Bodenrichtwertatlases zufolge kann eine hohe Bauerwartung 30 bis 60 Prozent des baureifen Landes betragen. Die sogenannte drängende Bauerwartung liegt vor, wenn der Zustand des Bruttohahaulands noch nicht erreicht ist, ein Bebauungsplan also noch nicht planreif ist und sonst kein Baurecht geltend gemacht werden kann. Demgegenüber hat Bruttohahauland, also Flächen, die zwar Baurecht mindestens nach Planreife haben, denen jedoch die Erschließung durch Verkehrs- und Grünflächen noch fehlt, mindestens 60 Prozent des baureifen Landes an Wert.

Da im vorliegenden Modell die Angemessenheitsprüfung nicht zum Zuteilungszeitpunkt des festgesetzten Bebauungsplans, sondern vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgt, ergibt sich zum einen ein Diskontierungsbedarf der oberen 60 Prozent. Zum anderen können die angegebenen Spannen nicht vor dem Hintergrund der nunmehr von den Projektträgern 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 Prozent bewegen. Dieses Problem hat die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) modellhaft gelöst, wobei jeweils weniger als 50 Prozent erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wurde für den Eingangswert eine maximale Kappungsgrenze von 50 Prozent ermittelt.

Für einen Übergangszeitraum bis Ende 2015 wurde folgerichtig der oberste Bauerwartungslandwert des Gutachterausschusses, der zugleich den untersten Wert für Rohbauland darstellt, als Eingangswert mit 60 Prozent festgelegt, da die nunmehr zu übernehmenden Leistungen bis dato unbekannt waren und beim Grundstückserwerb preislich nicht berücksichtigt werden konnten.

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 Projektträger ersatzweise Erschließungskostenbeiträge entrichten, die auch den Grunderwerb umfassen und 90 Prozent der Gesamtkosten betragen. Übernimmt er die Herrichtung selbst, erreicht er bei gleichem Kostenaufwand üblicherweise 100 Prozent der Leistung.

Für weitere Gemeinbedarfsflächen müsste jedoch Ersatzland gestellt werden, das in der gleichen Wertigkeit des werdenden Baulands liegt. Ersatzweise ist der Wert durch Geldzahlung abzugelten. Entsprechend werden diese Flächen im Berliner Modell wie Kindertageseinrichtungen mit dem Eingangswert betrachtet. Denn die Festsetzung schließt jede andere private Nutzung aus. Der geminderte Wert ist bei der Ermittlung der Bodenwertsteigerung zu berücksichtigen. Diese Werteinschränkung aufgrund der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist als angemessen zu betrachten, da die vorhabenbezogenen Flächen für Kindertageseinrichtungen eine Voraussetzung für die abwägungsfehlerfreie Festsetzung des Bebauungsplans darstellen.

Anders ist dies bei weiteren Gemeinbedarfsflächen wie Schulen, Krankenhäusern oder Seniorenzentren, die der Projektträger nicht zur Verfügung stellen muss. Wird dennoch eine entsprechende Festsetzung nötig, hat das Land Berlin die Fläche zu erwerben. Dieser Erwerb erfolgt nach Entschädigungsrecht, da die nicht vorhabenveranlasste Festsetzung wie eine Enteignung wirkt. Solche Flächen werden im Berliner Modell insgesamt aus der Betrachtung ausgeblendet und einem eigenen Erwerbsvorgang überlassen.

2.2.4 Bodenwertsteigerung des zukünftigen Baulands

Für die künftigen Baulandflächen geht die Prognose des Zielwertes vom Bodenrichtwert einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone aus, wobei dieser den minimalen zukünftigen Baulandwert abbildet. Im Zielwert sind weder konjunkturelle Wertsteigerungen bis zur Baulandreife noch Werterhöhungen durch die Errichtung eines zusammenhängenden Neubaugebietes – häufig im Segment von Eigentumsmaßnahmen – zu prognostizieren. Vergleichbar ist eine Bodenrichtwertzone, wenn die dortige typische Bebauung der geplanten Bebauung bautypologisch, also Geschoss- oder individueller Wohnungsbau, entspricht. In der Regel ist diese Zone im direkten Umfeld des Planvorhabens zu finden.

Abweichungen von den umgebenden Bodenrichtwerten können sich insbesondere dann ergeben, wenn die geplante GFZ die den Bodenrichtwerten zugrunde liegende GFZ über- oder unterschreitet oder die Nutzungsmaße so weit auseinanderliegen, dass eine abweichende Bautypik besteht.

Der als Eingangswert anzusetzende Wert ergibt sich durch Abzug von planungsbedingten Kosten und liegt aufgrund der zu diesem Zeitpunkt hohen Bauerwartung und nach den in Berlin allgemein anerkannten Bewertungsregeln bei maximal 50 Prozent des Zielwertes. Die Überprüfung dieser Kappungsgrenze erfolgt nach den Empfehlungen der Ge-

sellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) zur Ermittlung des Marktwertes von werdendem Bauland. Der zugrunde gelegte Eingangswert wird dabei regelmäßig deutlich unterschritten. Die Differenz steht für die Angemessenheitsprüfung nicht zur Disposition.



Abb. 4: Schema des Berechnungsverfahrens der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)

Für den Eingangswert sind die Erwartungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung anzusetzen, wie sie sich aus der Umgebung für das Plangebiet ableiten lassen bzw. aus Vorüberlegungen ergeben würden (Prognose). In der Regel handelt es sich dabei um den Wohnbauland-Bodenrichtwert der Umgebung. Grenzt das Plangebiet an mehrere Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland an, ist der Bodenrichtwert anzusetzen, welcher der prognostizierten Bebauung am ehesten entspricht.

Der Eingangswert (Qualität des Bauerwartungslands: hergerichtet, aber nicht erschlossen; städtebaulicher Vertrag unterschriftsreif, Bebauungsplan vor öffentlicher Auslegung) wird im Modell sachverständig mit 50 Prozent (bis Ende 2015 mit 60 Prozent) des der Prognose entsprechenden Wohnbauland-Bodenrichtwertes der Umgebung (angepasst auf die tatsächliche GFZ der Umgebung) angesetzt.

Der wirtschaftlich mögliche Kaufpreis müsste dagegen noch grundstücksbezogene Kosten wie Herrichtungskosten, Finanzierungen und Renditen berücksichtigen und daher unter dem Eingangswert liegen. Sollte eine verstärkte Nachfrage dazu geführt haben, dass sich die tatsächlich gezahlten Kaufpreise bereits für Bauerwartungsland in der Höhe der Bodenrichtwerte befinden, so bedeutet das letztlich nur, dass die Baulandwerte relational ebenso steigen müssen, solange auf dem Grundstücksmarkt Flächen unterschiedlicher Qualität auch zu unterschiedlichen Preisen gehandelt werden. Dies ist nach Auskunft des Gutachterausschusses nach wie vor gegeben.

Für die Modellrechnung liefert daher die Verwendung von Bodenrichtwerten als Basis für die konkrete Überprüfung der Angemessenheit regelmäßig die geringste planungsbedingte Bodenwertsteigerung.

Für den Zielwert ist ein Bodenrichtwert entsprechend der Planung anzusetzen. Dieser muss nicht zwangsläufig einem Bodenrichtwert aus der Umgebung entsprechen, wenn sich die Planung von der vorgefundenen Baulandqualität erheblich unterscheidet.

Der voraussichtliche Bodenwert des nach der Planung entstehenden Baulands (Zielwert) wird durch Korrektur des Bodenrichtwertes entsprechend GFZ bestimmt, die der Planung zugrunde liegt. Die Höhe des künftigen Baulandwertes hängt damit maßgeblich von diesen städtebaulichen Eckwerten ab und wird durch deren Modifizierung beeinflusst.

Hinweis: Die Eingabe von geplanten BGF/GF ist dabei der Eingabe einer geplanten GFZ vorzuziehen. Bei Angabe einer GFZ ist darauf zu achten, dass sich diese auf Baulandflächen und nicht auf die gesamte Planungsfläche bezieht. Dabei stellen Flächen, die mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit belegt sind, keine GFZ-relevanten Flächen dar und können deshalb nicht den Baulandflächen zugerechnet werden. Dieser Umstand wird in der Angemessenheitsprüfung wie beschrieben berücksichtigt (vgl. Urteil vom 19.10.2010 des OVG Berlin-Brandenburg, Az. OVG 2 A 15.09).

Angegeben wird der Zielwert in Euro/m² Bauland. Zusätzlich erfolgt eine Ausweisung in Euro/m² Wohnfläche. Dazu wird aus der Geschossfläche der Planung die Wohnfläche abgeleitet (Verhältnis Wfl./BGF = 0,75).

Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus der Differenz zwischen Zielwert und Eingangswert.

Das Berechnungstool bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit, gutachterlich ermittelte Bodenwerte (in Euro/m²) an die Stelle von Bodenrichtwerten einzusetzen. Eine Mischung beider Ansätze ist nicht zulässig.

2.2.5 Berücksichtigung bestehenden Baurechts

Der Grundansatz des Bewertungsmodells besteht darin, den zu erwartenden planungsbedingten Mehrwert der künftigen Baulandflächen durch Prognose des Zielwertes sowie den daraus folgenden Eingangswert durch Abzug der planungsbedingten und damit mindestens notwendigen Kosten herzuleiten.

Für den Fall, dass Flächen mit bestehendem Baurecht sowie ggf. zulässiger Bestandsbebauung unverändert in den Planbereich einbezogen werden sollen, sind diese bei der Angemessenheitsprüfung vorab auszuschneiden, denn diese nehmen nicht an einer Bodenwertsteigerung teil (bestehendes unverändertes Baurecht).

Für den Fall, dass auch ohne den neuen Bebauungsplan ein Wohnungsbauprojekt oder Teile davon genehmigungsfähig wären (Baunutzungsplan, bisheriger Bebauungsplan oder § 34-Gebiete), muss im Einzelfall geprüft werden, ob es angemessen ist, Anteile des zusätzlichen planungsbedingten Mehrbedarfs an sozialer Infrastruktur anzurechnen.

2.2.6 Kostenansätze

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.

2.2.6.1 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 öffentlicher Grünflächen: 60 Euro/m²

Der „Arbeitskreis Organisation und Betriebswirtschaft“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) hat im Mai 2012 Kennzahlen für die Erstellung und Unterhaltung von Grünanlagen veröffentlicht. Darin werden die Herstellungskosten für Grün- und Parkanlagen mit einer Spanne von 20 bis 70 Euro/m² angegeben. Auf Grundlage der bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorliegenden Preissammlung (Mittelwert) werden Kosten von 60 Euro/m² angesetzt.

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 ebenfalls auf den Angaben der GALK e.V. 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.

■ Herstellung der Straßenflächen: 150 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 wird mit 145 Euro/m² angegeben. Sachverständig wird ein durchschnittlicher Kostenansatz von 150 Euro/m² gewählt. Kosten werden sowohl für öffentliche Straßenflächen als auch für private Straßenflächen mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit angesetzt.

■ Herstellung der Wegeflächen: 40 Euro/m²

Der Ansatz ergibt sich als Mittelwert vorliegender Kostenschätzungen und wird sachverständig angesetzt.

Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Gehrecht 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 Projektträgers, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Als Ausgleich für den Verlust wird dem Projektträger 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 veröffentlichten Wert für 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 Projektträgers, stehen diesem jedoch ebenfalls nicht mehr zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Als Ausgleich für den Verlust wird dem Projektträger 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. Eine weitere Berücksichtigung im Kostenblock der Erschließungsanlagen entfällt.

■ **Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des zu entwickelnden Bereichs: 150 Euro/m²**

Sollten aufgrund des Neubauprojekts Anpassungen an Verkehrsflächen der äußeren Erschließung erforderlich sein, hat der Projektträger diese Kosten zu tragen. Der Kostenansatz entspricht dem Ansatz der Herstellung der Straßenflächen innerhalb des Plangebietes. 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 Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen sowie Spielplätzen angesetzt, soweit der Bedarf durch das neu geschaffene Baurecht für zusätzliche Wohnungen entsteht. Hinzu kommen ggf. die Übertragungen von Flächen für Spielplätze und sonstige Gemeinbedarfsflächen an das Land Berlin.

■ **Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze: 37.000 Euro/Platz (Stand 2013)**

Der Kostenansatz basiert auf Auswertungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diesen Auswertungen lagen in Berlin realisierte Neubauprojekte (3-zügige Grundschule mit einer 2-Feld-Sporthalle und Außenanlagen) innerhalb der letzten drei Jahre sowie aktuelle Objektdaten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) zugrunde. Der Ansatz enthält die Kostengruppen (KG) 300, 400, 500

und 700, d.h. ohne Ausstattung (KG 600). In der Regel werden die Zahlungen des Projektträgers 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. Eine Anpassung an das aktuelle Kostenniveau erfolgt unter Berücksichtigung des Baupreisindex’.

■ Herstellung öffentlicher Spielplätze: 100 Euro/m²

Die GALK e.V. gibt für die Herstellung von Spielplätzen Kosten in Höhe von 40 bis 100 Euro/m² an. In den Kostenrichtwerttabellen des Landes Berlin werden Kosten für Spielplätze in Parkanlagen je nach Ausstattung und Qualität ebenfalls zwischen 40 bis 100 Euro/m² angegeben. Sachverständig werden die maximalen Kosten der Spanne 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: 25.000 Euro/Platz (Stand 2013)

Neben dem Regelfall des Investoren-/Betreibermodells, bei dem der Projektträger die Plätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stellt, kann ein Neubau mehrerer Projektträger oder des Landes Berlin auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes errichtet werden. In diesem Fall hat sich der Projektträger mit 25.000 Euro pro Platz (Stand 2013) an den Kosten zu beteiligen. Eine Anpassung an das aktuelle Kostenniveau erfolgt unter Berücksichtigung des Baupreisindex’.

2.2.6.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Grundsätzlich wird im Modellbereich davon ausgegangen, dass **25 Prozent der Wohnungen** im städtebaulichen Vertragsgebiet den Bedingungen des förderfähigen Wohnungsbaus gemäß den jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen unterliegen. Von dieser Quote kann nur in begründeten Einzelfällen unter Berücksichtigung der geltenden Wohnungsbauförderrichtlinien abgewichen werden. Dieses städtebaulich begründete Ziel ist Inhaltsbestimmung des Eigentums und Risiko der Bauerwartung. Eine gesonderte Anrechnung erfolgt nicht.

Dem Rechenmodell wurde ein Gesamtkostenbetrag von aktuell 2.500 Euro inkl. MwSt./m² Wohnfläche (Wfl.) zugrunde gelegt, der Grundstückskosten, Baunebenkosten und Erstellungskosten bzw. Erwerbskosten fertig gestellter Wohnungen umfasst. Diese Kosten werden ebenso wie alle anderen Kennwerte regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

Nach Auswertung der Baukostendatenbank des BKI sind die für die Herstellung angesetzten Brutto-Kosten des Gebäudes mit 2.000 Euro/m² Wfl ausreichend bemessen. Darin enthalten sind alle Kostengruppen (KG 300 bis 700), die Finanzierung sowie mögliche Grundstückskosten eines nachfolgenden Erwerbers. Unter Bezug auf die Vorgabe des Berliner Kennwertes von maximal 2.500 Euro/m² Wfl. verbleibt daher für den Grundstücksanteil (KG 100 und 200) ein Wert von ca. 500 Euro/m² Wfl.

Es ergeben sich drei bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigende Varianten:

Variante 1: Der Bodenwert (Zielwert) liegt über dem maximalen Grundstücksanteil von 500 Euro/m² Wfl.

Variante 2: Eine Förderung wird gewährt und das Objekt unterliegt der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Variante 3: Eine Mietpreis- und Belegungsbindung soll ohne Förderung eingegangen werden.

Variante 1: Anrechnung für Zielwert größer als 500 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 Bestandshalter zum Zielwert bedeutet, dass alle Vorleistungen wie Planungsleistungen, Bodenordnung, Erschließung abgeschlossen und die Herstellung bzw. Finanzierung der sozialen Infrastruktur vereinbart sind. Denn nur durch diese kann der volle Zielwert erreicht werden.

Diese Zielwerte sind aus Bodenrichtwerten bestimmt, die regelmäßig durchschnittliche Wohnqualitäten, also weder nur hochpreisige Eigentumswohnungen noch ausschließlich kostengünstige Wohnungen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus beinhalten. Insofern dürfte der Zielwert dem für das Segment des förderfähigen Wohnraumes maximal angemessenen Preis entsprechen.

Falls der Zielwert pro m² Wfl. tatsächlich über den im Modell angesetzten vorgesehenen 500 Euro/m² Wfl. liegt, ist die Differenz dem Projektträger im Rahmen der Angemessenheitsprüfung anzurechnen. Dies gilt auch für den Fall, dass wegen konkret nachgewiesener, höherer Baukostenanteile die Bodenwertanteile nicht in voller Höhe zur Verfügung stehen.

Dem Projektträger entsteht so kein Verlust durch den Verkauf der Fläche, die für förderfähigen Wohnraum vorgesehen ist. Denn er muss im Sinne der Ausweisung von Flächen für förderfähigen Wohnraum in Bebauungsplänen hinnehmen, dass auf diesen Flächen nicht die Rendite aus dem Verkauf hochwertiger Eigentumswohnungen erzielt werden kann.

Variante 2: Mietpreis- und Belegungsbindung mit Förderung

Das Land Berlin hat in seinen Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 zwei gleichzeitig geltende Obergrenzen für die Bemessung der Förderung festgelegt:

- Der Baudarlehensbetrag pro geförderter Wohnung beträgt maximal 64.000 Euro/Wohneinheit (WE).
- Die Höhe des Baudarlehens pro Quadratmeter geförderte Wohnfläche beträgt maximal 1.200 Euro/m² Wfl.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße, bei der das Baudarlehen in Höhe von 1.200 Euro/m² Wfl. und maximal 64.000 Euro/Wohneinheit voll ausgeschöpft wird.

$$64.000 \text{ €/WE} / 1.200 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 53,33 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$$

Die durchschnittliche gebundene Miete beträgt netto kalt 6,50 Euro/m² Wfl. Der Eigentümer kann dabei Einzelmieten zwischen 6,00 und 7,50 Euro/ m² Wfl mtl. in Abhängigkeit vom Wohnwert und der Größe der Wohnungen bilden. Die Miete stellt dabei eine vertraglich vereinbarte Miete dar und ist keine Kostenmiete nach Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Sie erhöht sich alle zwei Jahre um 0,20 Euro/m² Wfl. Der Bindungszeitraum beträgt 20 Jahre. Die Förderung ergibt sich als zinsfreies Baudarlehen (Tilgungsdarlehen, Tilgung 2 Prozent, Verwaltungskostenbeitrag 0,45 Prozent).

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde eine Berechnung aufgestellt, aus der sich das Verhältnis von Mietbindung zur Förderung nachvollziehen lässt. Überschuss bzw. Defizit wurde folgendermaßen berechnet:

$$\text{Überschuss / Defizit} = \text{Mietertrag} - \text{Finanzierung} - \text{sonstige laufende Kosten}$$

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 53,33 m² und Gesamtkosten von 2.500 Euro/m² Wfl. ergibt sich bei 20 Prozent Eigenkapitaleinsatz, marktüblichen Zinssätzen für die nicht aus dem Wohnraumförderdarlehen abgedeckten Anteile der Fremdfinanzierung sowie unter Einbeziehung von KfW-Darlehen und Ansatz üblicher Bewirtschaftungspauschalen bei einer Anfangsmiete von 6,50 Euro/m² Wfl. mtl. (netto kalt) eine Kostendeckung. Insofern weist das Berechnungstool in diesem Fall eine Anrechnung der Mietbindung bei gleichzeitiger Förderung mit 0 Euro aus.

Variante 3: Mietpreis- und Belegungsbindung ohne Förderung

Für den Fall, dass die o.g. Förderung nicht ausgeteilt werden kann, wird angenommen, dass das zinsfreie Baudarlehen durch ein marktübliches Darlehen (Annuitätendarlehen: Annahme Zins 4 Prozent, Annuität 6 Prozent) ersetzt werden muss. Dadurch tritt für den Zeitraum von Mietpreisbindungen eine Unterdeckung auf.

Analog der Berechnung des Landes Berlins wurde daher die Miete bestimmt, welche notwendig wäre, um trotz der fehlenden Förderung dieselbe Rendite wie mit Förderung zu erwirtschaften. Hierbei handelt es sich nicht um die Kostenmiete entsprechend der II. BV⁹. Die entsprechend notwendige Miete ohne Förderung wurde bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 53,33 m² Wfl. zu 10,00 Euro/m² Wfl. errechnet. Diese wird angesetzt, um die Unterdeckung zu bestimmen. Dem Projektträger wird daher nicht der durch die Bebauungsplanausweisung verminderte (erwartete) Gewinn, sondern die fehlende Förderung angerechnet.

Die Unterdeckung selbst wird mit Hilfe einer Underrent-Berechnung ermittelt (s. Anlage zum Berechnungstool Blatt 4 der Datei: „Berechnung Defizit / Überschuss für den mietpreisgebundenen förderfähigen Wohnungsbau“). Dabei wird der Ertrag der mietgebundenen, förderfähigen Wohnungen über eine Laufzeit von 20 Jahren einmal mit einer Startmiete von 6,50 Euro/m² Wfl. und einmal mit einer Startmiete von 10,00 Euro/m² Wfl. berechnet. Alle zwei Jahre erfolgt eine Anhebung der Mieten entsprechend den Förderbedingungen um 0,20 Euro/m² Wfl. Die Differenz beider Erträge ergibt die Unterdeckung.

⁹ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist. Diese ist nur in Verbindung mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) oder dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) anzuwenden.

Der Ertrag wird vereinfacht entsprechend folgenden Formeln berechnet:

Jährlicher Überschuss bzw. Unterdeckung = Mietertrag – Finanzierungskosten – nicht mietumlagefähige sonstige Bewirtschaftungskosten

Jahresrohertrag = Miete x Wohnfläche x 12 Monate

Jahresreinertrag = Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten

abgezinster Jahresreinertrag = Jahresreinertrag x Abzinsungsfaktor

Abzinsungsfaktor = (1 + Liegenschaftszins)^{-Jahr}

Gesamtertrag = Σ abgezinste Jahresreinerträge

Innerhalb der Underrent-Berechnung wurden folgende Ansätze gewählt:

■ Durchschnittliche Wohnungsgröße:	53,33 m ² Wohnfläche
■ Betrachtungszeitraum:	20 Jahre
■ Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten:	279,35 Euro/Wohnung
Instandhaltungskosten:	8,62 Euro/m ²
Mietausfallwagnis:	2 %
■ Liegenschaftszins:	5 %

Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend der II. BV¹⁰ aktualisiert auf den 01.01.2014 gewählt.

Der Liegenschaftszins stellt den Zinssatz dar, der für alternative Anlagen erwartet werden kann. Er ist abhängig von den zu erwartenden Einnahmen. Merkmale am Objekt, die ein erhöhtes Risiko für nachhaltig angenommene Erträge darstellen, führen zu einem höheren Zinssatz.

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 70 Prozent wurden für Berlin zuletzt im Jahr 2012 veröffentlicht (Bekanntmachung vom 10.05.2012, ABl. Nr. 21 vom 25.05.2012). Darin sind u.a. Liegenschaftszinssätze für Gebäude mit Baujahren ab 1970 (aufgeschlüsselt nach Ortsteilen) abgebildet. Für Baujahre ab 1986 bis 2011 wurden für gute bis sehr gute stadträumliche Lagen und monatliche Nettokaltmieten von 7 Euro/m² Zinsspannen zwischen 4,2 und 6,4 vom Gutachterausschuss ermittelt. Neue Projekte werden mit einem verringerten Risiko bewertet. Sachverständig wird daher ein Liegenschaftszins von 5 Prozent für alle Projekte in Berlin angesetzt.

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.

¹⁰ Zweite Berechnungsverordnung, a.a.O..

- 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 und den erforderlichen städtebaulichen Verträgen (z.B. Grundzustimmung mit Kostenübernahmevereinbarung, Durchführungsvertrag, Erschließungsvertrag) anfallen.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Prozentualer Flächenabzug Grünfläche (Grün + Spielplatz) bei Ansatz von 20 % der Verkehrsfläche in Abhängigkeit der GFZ (ohne Berücksichtigung von Kita-Flächen)
Anlage 2	Korrekturfaktor zur Ermittlung der prozentualen Flächenabzüge (Grün + Spielplatz) in Abhängigkeit der GFZ unter Berücksichtigung von Kita-Flächen
Anlage 3a-3c	Berechnungstools mit Hinweisen (Beispiel) – separate Dateien –
Anlage 4	Berechnung des Bauerwartungslandwertes nach dem Muster der gif, Beispiel
Anlage 5	Berechnung Defizit förderfähiger Wohnraum, Beispiel
Anlage 6	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswerts) von werdendem Bauland – gif 2008
Anlage 7	Kennzahlen für die Erstellung und Unterhaltung von Grünanlagen – GALK e.V. Mai 2012
Anlage 8	Bodenrichtwerte 01.01.2015 – Vorwort –; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Stand 03.03.2015, Seite 7
Anlage 9	Liegenschaftszinssätze für die Wertermittlung erforderliche Daten, ABl. Nr. 21 vom 25.05.2012
Anlage 10	Richtwerte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen

Hinweis:

Die Anlagen stehen in dem Online-Dokument der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ unter

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/index.shtml> zum Download zur Verfügung.

Impressum

Herausgeber

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

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Wohnungsbauleitstelle, Grit Schade
E-Mail: grit.schade@senstadtum.berlin.de

in Zusammenarbeit mit

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

Titelbild

Philip Meuser

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, April 2015



