

Baulandpolitische Grundsätze für die Stadt Freiburg i. Br.

Stand November 2018,

Beschluss des GR vom 27.11.2018, G-17/230 und G-17/230.1

A Geltungsbereich und Einschränkungen

Die folgenden Grundsätze gelten für städtebauliche Verträge, sofern ein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Die unter C aufgeführten Grundsätze stellen gleichzeitig den inhaltlichen Grundstandard für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke dar.

Der Abschluss städtebaulicher Verträge setzt voraus, dass die zu finanzierenden städtebaulichen Maßnahmen Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (Kausalität).

Bei Zielkonflikten kann von den unter C genannten Grundsätzen in der Gesamtabwägung begründet abgewichen werden.

Die von den Planungsbegünstigten verlangten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dies ist immer der Fall, wenn bei den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der durch Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleibt, oder wenn bei solchen Vorhaben der Innenentwicklung, bei denen der Bodenwert durch die Planung nicht oder nur sehr wenig steigt, die Belastungen einen bestimmten Prozentsatz der Gesamtinvestitionssumme nicht übersteigen. Dieser Prozentsatz ist einzelfallbezogen festzulegen.

Der Bodenwertzuwachs errechnet sich aus der Differenz des Bodenwertes vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert).

Abweichend hiervon sind die unter B aufgeführten Leistungen, die überhaupt erst einen planungsbedingten Wertzuwachs hervorrufen, in jedem Fall angemessen und daher zu refinanzieren, auch wenn nach der städtischen Berechnungsmethodik die Zwei-Drittel-Grenze überschritten würde.

B Refinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung der Schaffung von Baurecht sind

Planungsleistungen und Gutachten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten, die durch nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung entstehen, die Kosten beauftragter Dritter für die städtebauliche Planung (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Ergänzungssatzung, Energiekonzept) sowie die Kosten für alle damit in Verbindung stehenden erforderlichen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen. Aufträge erfolgen durch die Stadt Freiburg, die das Planungsverfahren sowie die Beteiligungsprozesse durchführt.

Erschließungsanlagen

Die Kosten beitragsfähiger Erschließungsanlagen im Sinne des KAG können nur in besonderen Ausnahmefällen über einen Erschließungsvertrag vollständig auf einen Dritten übertragen werden. Ansonsten werden Erschließungsbeiträge erhoben oder Ablösevereinbarungen geschlossen.

Darüber hinaus übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten aller weiteren nicht im Sinne des KAG beitragsfähigen Erschließungsanlagen oder an-

teilige Kosten eines erforderlichen Ausbaus von Erschließungsanlagen (Abbiegespur, Kreisverkehr usw.).

Zur Herstellung der Erschließung gehört auch die Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung, sofern diese parallel mit der Erschließung eingebaut werden. Eine spätere Verlegung geht nicht zulasten der Planungsbegünstigten.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Planungsbegünstigten stellen der Stadt Grundstücke im Umfang der benötigten Ausgleichsflächen zur Verfügung. Haben die Planungsbegünstigten keine Grundstücke im erforderlichen Umfang in ihrem Eigentum, ist der finanzielle Gegenwert der dann von der Stadt bereit gestellten Ausgleichsflächen zu ersetzen. Haben die Planungsbegünstigten Grundstücke im Eigentum und sind nicht bereit, diese für den Ausgleich einzubringen, wird das Baugebiet nicht entwickelt.

Die Stadt entscheidet nach fachlicher Prüfung, ob die bereitgestellten Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind oder gegen fachlich geeignetere Flächen eingetauscht werden.

Die Planungsbegünstigten tragen die Herstellungskosten für die Ausgleichflächen und die Pflegekosten für einen Zeitraum von 30 Jahren.

C Baulandpolitische Grundsätze

1 Kindergärten und Kleinkindergruppen

Die Planungsbegünstigten übernehmen die Herstellungskosten der für das Plangebiet erforderlichen Kindergartenplätze und Kleinkindergruppenplätze für unter Dreijährige. Alternativ kann die Stadt mit den Planungsbegünstigten die Ablöse der Verpflichtungen vereinbaren oder die Planungsbegünstigten können den Bedarf anderweitig nachweisen.

2 Geförderter Wohnungsbau

Bei der Schaffung von Baurechten ist

- im Umfang von 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche im Baugebiet geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren und zu belegen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zu begründen und vom Gemeinderat zu beschließen oder
- im Rahmen einer freiwilligen Umlegung 20 % der Fläche unentgeltlich an die Stadt abzutreten zur Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau bzw.
- im Rahmen einer amtlichen Umlegung wahlweise 10 % des Wertes der Einwurfsfläche oder die Umsetzung von 25 % der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau zu verlangen.

Für die Realisierung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau werden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird zwingend durch den städtischen Mietspiegel festgelegt.

- Für den Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Flexibilisierungsmöglichkeiten des Landeswohnraumförderungsprogramms von derzeit 20 % bis 40 % Mietabschlag ausgenutzt.
- Es ist eine Bindungsdauer mit einer Laufzeit von 25 Jahren als Regelfall zu vereinbaren.

3 Energetische Anforderungen

Die aktuell geltenden energetischen Gebäudestandards werden für Neubauten im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart, die zur Gänze oder in Teilen dem Wohnen oder einer büroähnlichen Nutzung dienen. Zu den büroähnlichen Nutzungen zählen neben Büros auch Dienstleistungsnutzungen wie Praxen, Labore, Kliniken, Hotels und Heime.

Bei gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnungen und Büro- oder Dienstleistungsnutzung richtet sich der anzuwendende Standard jeweils nach der flächenmäßig überwiegenden Nutzung. Für flächenmäßig untergeordnete sonstige Nutzungen (z.B. Einzelhandel im EG) kann ab einem Flächenanteil von 10% ein getrennter Energieausweis angefertigt werden. Für diesen gilt dann der gesetzliche Standard nach EnEV.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Fassadengestaltung wird für die Gebäudehülle (Dämmung) bei gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnen und Büro- oder Dienstleistungen immer der jeweils höchste einzuhaltende Standard gefordert. Wenn andere Nutzungen als die genannten, z.B. Einzelhandel und Gewerbeflächen wie Produktions- und Lagerhallen einen großen Anteil an der Geschossfläche des Gebäudes einnehmen und keine Nachteile hinsichtlich der Fassadengestalt zu erwarten sind, kann auf die Forderung einer einheitlichen Gebäudehülle verzichtet werden.

Damit durch eine freiwillige zusätzliche Dämmung kein Verlust an Nettobaufläche durch dickere Wände entsteht, kann eine Befreiung von Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstücks erteilt werden, sofern diese Möglichkeit im Bebauungsplan gegeben wird und keine anderen zwingenden Festsetzungen oder nachbarschaftliche Interessen dem entgegenstehen.

Bei größeren Bauvorhaben ist ein Energiekonzept vorzulegen, das verschiedene Varianten zur Energieversorgung untersucht. Die Variante mit den niedrigsten CO₂-Emissionen ist umzusetzen, sofern sie max. 10% teurer als die definierte Basisvariante ist. Dabei ist generell auch ein Anschluss an vorhandene Wärmenetze bzw. Versorgungsanlagen bzw. eine in Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand gemeinschaftliche Lösung zu prüfen.

4 Realisierung wichtiger städtebaulicher Funktionen und Förderung der Gestaltqualität

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte, im Stadtteil erforderliche Funktionen wie z.B. die Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder soziale Infrastrukturen zu reservieren.

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann eine besondere Gestaltung an städtebaulich exponierten Standorten gefordert werden. Dies kann durch Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen sowie z.B. durch die Verpflichtung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans sichergestellt werden.

5 Mindestanteil für Wohnen und Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen

Bei größeren Bauvorhaben kann das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermeidung einseitiger Strukturen für bestimmte Bereiche festgeschrieben werden.

In Kerngebieten kann im städtebaulichen Vertrag ein Mindestanteil an Wohnfläche festgelegt werden, um die Verdrängung des Wohnens aus den zentralen Lagen zu verhindern.

Bei der Errichtung von Studierendenwohnungen kann ein Mindestanteil an Wohnfläche für andere Bevölkerungsgruppen festgelegt werden, um die soziale Mischung zu fördern. Ergänzend können eine Obergrenze für den Anteil an Einzimmerappartements, ein bestimmter Anteil an größeren Wohnungen oder die Einplanung von Gruppenzimmern festgelegt werden.

Damit kann jeweils ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden und es entstehen gemischte Strukturen, die zur stabilen Auslastung vorhandener oder neu zu schaffender sozialer und versorgender Infrastrukturen beitragen.

6 Stufenlose Erreichbarkeit

Für alle mindestens viergeschossigen Gebäude gilt für die abgeschlossenen Wohneinheiten:

- ⇒ Das Gebäude ist so zu errichten, dass alle Geschosse stufenlos, ggf. mit einem Aufzug oder einer Rampe, erreichbar sind. Dies umfasst die Erschließung sowie sämtliche Gemeinschaftsräume innerhalb des Gebäudes.
- ⇒ Die einzelnen Wohnungen innerhalb des Gebäudes müssen gemäß dem Anforderungskatalog für barrierefrei anpassbaren Wohnungsbau erstellt sein.

Diese Regelung betrifft auch die Gebäude, in denen es sich bei den Geschossen nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht um Vollgeschosse handelt. Ausgenommen sind sogenannte Stadt(reihen)häuser mit nicht mehr als drei Wohneinheiten sowie maximal viergeschossige Mehrfamilienhäuser, die überwiegend oder in den beiden obersten Geschossen ausschließlich Maisonnettewohnungen enthalten.

Im Einzelfall können darüber hinaus Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

Die Regelung nach § 35 Abs. 1 LBO bleibt unberührt.

7

- Verzicht auf Ansprüche z.B. wegen Eingriffs in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb,
- Übernahme von Bindungen zur langfristigen Ansiedlung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Bauverpflichtungen.