

# BAULANDPOLITISCHE LEITLINIEN



*Ein Dokument mit richtungsweisenden Anhaltspunkten für bezahlbaren Wohnraum, klimagerechtes Bauen und eine breite Bürgerbeteiligung in Waldkirch.*

# INHALT

Der überproportionale Anstieg der Baulandpreise und Mieten stellt Waldkirch aktuell vor große Herausforderungen. Wohnen wird zunehmend unbezahlbar und belastet nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, die zur Miete wohnen, sondern auch die, die Eigentum erwerben möchten. Die Gewinne verbleiben in der Regel unversteuert und leistungsfrei bei einigen wenigen. So sind in Waldkirch zwischen 1980 und 2018 die Baulandpreise um durchschnittlich 600-700 % gestiegen. Allein zwischen 2008 und 2018 waren es um die 50 %. Die Entwicklung der Preise orientiert sich seit Jahrzehnten unregelt an den Gesetzen des Marktes und ist nicht am Allgemeinwohl interessiert, was zu schweren Fehlentwicklungen geführt hat. Wohnen wird immer weniger bezahlbar und die Gesamtproblematik wird zu einer zunehmenden sozialen Belastung für die Gesellschaft.

Ziel ist es daher, Wohnen - sei es im Eigentum oder zur Miete - in Waldkirch wieder bezahlbar zu machen, eine soziale Ausgewogenheit in allen Stadtteilen herzustellen, Wohnen und Arbeiten näher zusammenzulegen, eine dezentrale Infrastruktur der kurzen Wege zu entwickeln sowie Klimaneutralität und eine an das Klima angepasste Stadtentwicklung zu erreichen.

Dazu bedarf es einer ganzen Reihe an Maßnahmen, wie beispielsweise der eigenen aktiven Wohnraumerstellung durch die Wohnungswirtschaft Waldkirch bzw. der Baulandentwicklung durch die Stadtbau Waldkirch GmbH oder eben der Verabschiedung baulandpolitischer Leitlinien.

Diese Leitlinien unterteilen sich in:

Teil A Leitlinien für die Grundstückspolitik .....	3
Teil B Leitlinien bei der Vergabe von Grundstücken .....	5
Teil C Leitlinien bei Partnerschaften mit fremden Dritten .....	8

# Teil A



# Leitlinien für die Grundstückspolitik

## **1. Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB**

Die Stadt Waldkirch übt im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihr Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 - 7 BauGB aus.

## **2. Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**

Die Stadt Waldkirch wird nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch Satzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken ausüben.

## **3. Erschließung von Grundstücken**

Baugebiete in bisher unbebauten Gebieten werden erst erschlossen, wenn sich 60 % der Grundstücke im Eigentum der Stadt Waldkirch oder einer von ihr beherrschten Gesellschaft befinden.

Die Stadt Waldkirch betreibt eine aktive Grundstückspolitik mit Hilfe des Ankaufs von Grundstücken.

Ein Instrument ist die Schaffung eines revolvierenden Bodenfonds.

## Teil B



# Leitlinien bei der Vergabe von Grundstücken

## 1. Verkauf von Grundstücken

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Absatz 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Um das Vergabeermessen zu konkretisieren, stellt der Gemeinderat Vergaberichtlinien auf und legt der Vergabe Kriterien zugrunde, die von der Rechtsordnung gebilligt werden. Die Verbundenheit zum Ort kann eines dieser Kriterien sein (Einheimischenmodell). Sind Vergaberichtlinien aufgestellt, gelten sie verbindlich und sind gerichtlich überprüfbar.

Die Verwaltung arbeitet ein konkretes Einheimischenmodell aus.

### 2.1 Verkauf an Baugruppen

Es erhalten diejenigen Baugruppen den Zuschlag, die bei einem vorher durch die Stadt Waldkirch fixierten Endverkaufspreis das schlüssigste Konzept vorlegen.

Die Vergabekriterien sind vorher zu entwickeln und durch den Gemeinderat zu beschließen, z. B. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, soziale Aspekte. Eine Kommission entscheidet über den Zuschlag.

### 2.2 Verkauf an Genossenschaften

Es erhalten diejenigen Genossenschaften den Zuschlag, die bei einem vorher durch die Stadt Waldkirch fixierten Verkaufspreis und Preissteigerungsindex, für einen Zeitraum von 30 Jahren, bei einer durch die Stadt Waldkirch festgelegten maximalen Mietoberpreisgrenze die günstigste Nettokaltmiete garantieren.

### 2.3 Verkauf an Bauträger

#### 2.3.1 Mietwohnungen

Bei der Einhaltung der Quote für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen gelten die gleichen Regeln wie für einen Verkauf an Genossenschaften.

#### 2.3.2 Eigentum

Für die übrigen Mietwohnungen gilt Marktwirtschaft. Es erhalten diejenigen Bauträger den Zuschlag, die das Höchstgebot abgeben.

### **3. Rückkaufsrecht innerhalb einer Frist unbebauter Grundstücke**

Von der Stadt Waldkirch veräußerte Grundstücke müssen innerhalb von drei Jahren bebaut werden.

Grundstücke, die nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren durch den Erwerber bebaut werden, gehen zurück in das Eigentum der Stadt Waldkirch. Die Rückerwerbsnebenkosten trägt der aktuelle Grundstückeigentümer.

### **4. Gewinnabschöpfung bei bebauten Grundstücken**

Werden unbebaute Grundstücke von der Stadt Waldkirch nach der Bebauung durch die Grundstückserwerber veräußert, fließen 30% der Wertsteigerung des reinen Bodenwertes, bei einem Weiterverkauf an Dritte in einem Zeitraum von 10 Jahren an die Stadt Waldkirch zurück. Diese Regelung gilt auch für die Zukunft bei allen weiteren Veräußerungen innerhalb dieser 10 Jahre. Maßgeblich sind die aktuellen Bodenrichtwerte.

# Teil C





# Leitlinien bei Partnerschaften mit fremden Dritten

## 1. Städtebauliche Verträge

Das wichtigste Instrument zur Umsetzung der baulandpolitischen Leitlinien sind städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB. Die Stadt Waldkirch wird städtebauliche Verträge mit Grundstückseigentümern oder Investoren schließen, wann immer sie es für erforderlich hält. Die Grenze städtebaulicher Verträge ist stets die Angemessenheit. Die vereinbarten Leistungen der Vertragsparteien müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

## 2. Kostentragung

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verpflichtet die Stadt Waldkirch den Eigentümer oder Investor zur Übernahme sämtlicher Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt Waldkirch durch städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind.

Danach können nur Kosten dem Eigentümer oder Investor auferlegt werden, die durch das Vorhaben verursacht sind. Die Erhebung von pauschalen „Infrastrukturbeiträgen“ ist unzulässig. Ein Vertrag der gegen § 11 BauGB verstößt, ist nichtig.

Für Planungs- und Erschließungskosten gelten dem Grunde nach die Regelungen aus bisherigen städtebaulichen Verträgen.

Dies umfasst insbesondere die Herstellung von Straßen und Grünanlagen, die unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Waldkirch übergehen. Die Pflege von Ausgleichsmaßnahmen kann über einen Zeitraum von 25 Jahren abgelöst werden.

Die Kosten für die soziale Infrastruktur sind, soweit diese nachweisbar durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, durch den Investor zu tragen.

## 3. Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erfolgt durch geförderten Wohnungsbau oder durch „preisgedämpften“ Mietwohnungsbau (für neues Baurecht ab einer Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup>).

### 3.1 Geförderter Wohnungsbau

Soweit Baurecht neu geschaffen wird, sind innerhalb von drei Jahren ab der Schaffung von Baurecht 15 bis 25 % der nach Bebauungsplan maximal

zu schaffenden Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau nach dem aktuellen Landeswohnraumförderprogramm herzustellen. Die Hälfte davon müssen Mietwohnungen sein. Diese Wohnungen dürfen nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Die Neubaumiete ist im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB zu ermitteln.

Der Mietabschlag beträgt 25 %.

Die Mietpreisbindung für diese Wohnungen gilt für mindestens 25 Jahre.

Die konkrete Ausgestaltung der Miethöhe bleibt dem städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

### **3.2 Preisgedämpfter Wohnungsbau**

Zusätzlich ist auf 10 bis 20 % der nach Bebauungsplan maximal zu schaffenden Geschossfläche preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu erstellen. Dieser setzt voraus, dass die Vermietung nur an Haushalte erfolgt, die maximal 10 % über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen.

Die Mietpreisbindung für diese Wohnungen gilt mindestens 25 Jahre.

Die konkrete Ausgestaltung der Miethöhe bleibt dem städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

### **3.3 Ausnahmen**

Die Vorhabenträgerin wird von den Verpflichtungen gemäß 3.1 und 3.2 frei, wenn diese der Stadt Waldkirch Grundstücke überträgt, auf welchen 15 % der im Plangebiet bauplanungsrechtlich maximal zulässigen Geschossflächen realisiert werden können. Mischmodelle sind möglich.

Die Grundstücksübertragung hat unentgeltlich und grundbuchmäßig lastenfrei zu erfolgen.

## **4. Stellplätze**

### **4.1 Stellplatzziffer**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für das gesamte Vertragsgebiet durch örtliche Bauvorschrift in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgelegt. Für Wohnungen bis einschließlich 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie für öffentlich geförderte Wohnungen, bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO von einem Stellplatz pro Wohnung. Für Wohnungen von mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird die Stellplatzverpflichtung individuell im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Stellplätze für Geschosswohnungsbau (Ausnahme geförderte Wohnungen) sind in Tiefgaragen darzustellen.

#### **4.2 Elektromobilität, Carsharing**

Zusätzlich zu den nach Landesbauordnung (LBO) oder städtebaulichem Vertrag herzustellenden Stellplätzen ist pro 20 herzustellender Stellplätze ein zusätzlicher Carsharingstellplatz zu errichten.

Jeder zehnte öffentliche Parkplatz ist als Carsharingparkplatz auszuweisen.

Jeder zehnte öffentliche Parkplatz ist mit einer Ladestation zu versehen.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Anzahl der Ladestationen sowohl für die Elektro-mobilität als auch für die Anzahl von Carsharingplätzen individuell geregelt. Die Ladestationen und Stellplätze werden durch den Investor hergestellt und durch die späteren Eigentümer betrieben.

#### **5. Energiestandard und Klimaschutzanforderungen**

Es ist mindestens der jeweils aktuelle Energiestandard nach der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg einzuhalten, derzeit Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55.

Im jeweiligen Baugebiet ist ein Maximum der Energieversorgung durch lokal erzeugte Energie sicherzustellen. Hierzu gehört u. a. die Pflicht, für Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an den Fassaden zu installieren.

#### **6. Maßnahmen der Klimaanpassung**

Ebenso müssen die Anliegen der Klimaanpassung, der Durchlüftung, des Hitzeschutzes sowie der Gebietsbegrünung berücksichtigt werden.

#### **7. Bürgerbeteiligung**

Ein besonderes Anliegen ist der Stadt Waldkirch die frühzeitige und intensive Beteiligung der Bürger. Diese soll (zwei-) mehrstufig erfolgen. Der erste Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt bereits (möglichst frühzeitig zu) vor Beginn des planerischen Prozesses mittels eines Bürgerworkshops. Danach erfolgt die gesetzliche Beteiligung nach dem Baugesetzbuch. Das jeweilige Bürgerbeteiligungsverfahren wird gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen.

## **8. Inkrafttreten**

Diese Leitlinien treten mit Beschluss des Gemeinderats in Kraft. Sie gelten für alle Planungen, für die noch keine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde oder eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig ist. Bestehende städtebauliche Verträge bleiben unberührt.

## **9. Wirkung und Überprüfung**

Diese Leitlinien sind richtungsweisende Anhaltspunkte für die Verwaltung bei der Schaffung von Baurecht. Nach spätestens 5 Jahren werden diese Leitlinien durch den Gemeinderat überprüft.

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Stadt Waldkirch  
Marktplatz 1-5  
79183 Waldkirch

Redaktion & Layout:  
Stadt Waldkirch | Dezernat IV  
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Titelbilder:  
links: Clemens Emmler  
rechts: Lex Photography von Pexels

Stand:  
Juli 2020

*Beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Waldkirch  
am 29. Juli 2020 in öffentlicher Sitzung.*