

Ergänzungsblatt - öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr. 1811574EB5	
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro 12.07.2018

Betreff Bonner Baulandmodell: Modifizierung des Ratsbeschlusses 'Verbindliche 30%-Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht'
--

Gremium Rat	Sitzung 10.07.2018	Ergebnis Mehrheit gegen SPD, Linke, BBB und SoLi	*
-----------------------	------------------------------	--	---

Beschluss

Der Rat der Stadt Bonn beschließt folgende Konkretisierungen und Modifizierungen zum Ratsbeschluss „Verbindliche 30%-Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht“ (DS-Nr.: [1613742EB5](#)) vom 30.03.2017:

1. Es werden eine Angemessenheitsprüfung der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen des Planungsbegünstigten durchgeführt und eine Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines für den Standort ermittelten pauschalisierten Gesamtertrages des Wohnbauvorhabens festgelegt; als Angemessenheitsgrenze werden 30% des pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags festgesetzt. Liegt die Summe der durch das Bonner Baulandmodell beschriebenen Belastungen für den Planungsbegünstigten über der Angemessenheitsgrenze, werden die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen soweit reduziert, dass die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird.
2. **40%** der Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnungsbauvorhabens werden als geförderter Mietwohnungsbau errichtet; die Bemessungsgrundlage ‚Wohneinheiten‘ wird ersetzt durch Bruttogrundfläche. Kommt es zu einer freiwilligen Übererfüllung des geforderten Anteils an gefördertem Wohnungsbau, werden weitere Kostenbeteiligungen entsprechend reduziert. Die im Ratsbeschluss vom 30.03.2017 genannten Mindestgrößen bei Vorhaben und Differenzierungen in zwei Stufen (Vorgaben für Vorhaben mit 12 bis 24 Wohneinheiten; Vorhaben ab 25 Wohneinheiten) bleiben bestehen.
3. **der unter 2. genannte geförderte Wohnungsbau wird nach Maßgabe des Förderweges A (mindestens 20%) und des Förderweges B errichtet. Preisgedämpfter Wohnungsbau wird nicht gefordert.**

4. Für die Verpflichtung des Planungsbegünstigten, sich an den Folgekosten für die Schaffung von Kindertagesbetreuungsplätzen, deren Bedarf durch das Vorhaben ausgelöst wird, zu beteiligen, wird folgendes Vorgehen festgelegt:
- 1. Priorität: Bereitstellung eines Grundstücks im Plangebiet, Bau der Kindertageseinrichtung nach den Vorgaben der Stadt Bonn durch den Planungsbegünstigten und nach Fertigstellung Verkauf der Einrichtung an die Stadt Bonn zum Verkehrswert. Der Kaufpreis wird um den Betrag reduziert, den der Planungsbegünstigte als Kostenbeteiligung für die Herstellung der Anzahl an Plätzen leisten muss, die durch das Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden.
 - 2. Priorität: Bereitstellung eines Grundstücks durch den Planungsbegünstigten im Plangebiet und Ankauf des Grundstücks durch die Stadt Bonn zum Verkehrswert, Bau der Kindertageseinrichtung durch die Stadt Bonn. Der Planungsbegünstigte leistet hierzu durch Kaufpreisreduzierung eine Kostenbeteiligung für die Anzahl der Plätze, die durch das Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden.
 - 3. Priorität: In Fällen, in denen der Bau einer Einrichtung aus städtebaulichen oder aus flächenmäßigen Gründen nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, entrichtet der Planungsbegünstigte eine finanzielle Abgabe entsprechend dem ausgelösten Bedarf an die Stadt Bonn; die Stadt Bonn setzt diese Mittel zweckgebunden für den Bau oder die Erweiterung von Kindertageseinrichtungen ein. Die hierdurch finanzierten Einrichtungen sollen sich dabei bevorzugt in räumlicher Nähe zum Baugebiet befinden.

Bezogen auf das Baulandmodell entfällt damit das Mietmodell (Kita-Bau durch den Planungsbegünstigten, Anmietung durch Stadt oder Träger).

5. Die bestehenden Regelungen zur Übernahme von Planungskosten, Kosten für umweltrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Erschließungskosten durch den Planungsbegünstigten bleiben vom Baulandmodell unberührt.
Die Verwaltung dokumentiert, dass die gesetzlichen Vorgaben beim Abschluss des städtebaulichen Vertrages, insbesondere im Hinblick auf das Koppelungsverbot, eingehalten werden.
6. Das Baulandmodell wird vollumfänglich auch auf Vorhaben an Standorten angewendet, an denen bereits Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB bestehen, aber aus städtebaulichen Gründen ein Planungserfordernis gegeben ist.
7. Das Bonner Baulandmodell wird einer regelmäßigen Evaluierung durch die Verwaltung unterzogen. Darüber hinaus werden die veränderlichen Parameter und Annahmen der Angemessenheitsprüfung einem regelmäßigen und angemessenen Monitoring unterzogen. Der im Rahmen des Bonner Baulandmodells gestartete Dialog mit der

Wohnungswirtschaft wird insbesondere im Rahmen der Evaluierung fortgesetzt.

8. Im Rahmen der Evaluierung wird geprüft, ob ein zusätzlicher Posten „Beteiligung an Folgekosten für Grundschulplätze“ innerhalb der Angemessenheitsgrenze umgesetzt werden kann und ob eine kausale Ableitung des Platzbedarfes aus den Baugebieten sowie eine zeit- und standortnahe zweckgebundene Verwendung der eingenommenen Mittel möglich ist.
9. Die Verwaltung erarbeitet auf diesen zuvor genannten Grundsätze eines Bonner Baulandmodells die operationalen Umsetzungsgrundlagen für die konkrete Anwendung des Baulandmodells sowie die Erstellung eines Leitfadens für Investoren.

- - -

Der vorstehende, inhaltlich modifizierte Beschluss (fettgedruckte Modifizierungen in den Ziffern 2., 3. und 5.) geht zurück auf den Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Grüne und FDP (vgl.: DS-Nr.: [1811574AA4](#)).

Die normalgedruckten Ziffern entsprechen der ursprünglichen Vorlage der Verwaltung (DS-Nr.: [1811574](#)).

- - -

An einer Aussprache beteiligen sich Stv. Moll -CDU-, der den Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Grüne und FDP erläutert (DS-Nr.: [1811574AA4](#)) und um Zustimmung bittet; Stv. Lohmeyer -Bündnis 90/Grüne- Stv. Rosendahl -AfB-, Stv. Schmidt -Die Linke-, der den Änderungsantrag seiner Fraktion erklärt (DS-Nr.: [1811574AA3](#)), Stv. Kox -SPD-, der das Abstimmungsverhalten seiner Fraktion begründet, Frau Stv. Dr. Standop -Bündnis 90/Grüne-, Stv. Thomas -FDP-, der um Zustimmung zum Änderungsantrag AA4 wirbt, Stv. Schmitt -BBB-, der den Änderungsantrag AA4 hinterfragt sowie ein weiteres Mal Stv. Moll -CDU-, der auf die Fragen von Stv. Schmitt eingeht und näher erläutert.

Zunächst wird der Änderungsantrag der Fraktion Die Linke (DS-Nr.: [1811574AA3](#)) mit Mehrheit gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD, Die Linke, BBB und SoLi abgelehnt.

Danach wird der Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Grüne und FDP (DS-Nr.: [1811574AA4](#)) mit Mehrheit gegen SPD, Die Linke, BBB, AfB und SoLi angenommen.

Alsdann fasst der Rat den vorstehenden, modifizierten Beschluss.

- - -

Der abgelehnte Änderungsantrag (DS-Nr.: [1811574AA3](#)) der Fraktion Die Linke hatte folgenden Inhalt:

- „1. Auf die Anforderung von zusätzlich 20% preisgedämpften Wohnungsbau (Bruttogeschossfläche) wird nicht verzichtet. Als Erfüllung der Anforderung gilt:
 - a) Errichtung weiterer geförderter Wohnungen Typ A oder B
 - b) Preisgedämpfte Wohnungen mit festgelegter Eingangsmiete unter Mietspiegel, gedeckelter Steigerung, Umwandlungsverbot, Bezug mit Einkommensnachweis (z.B. entsprechend Stadt München)
2. Als Angemessenheitsgrenze werden 40% des errechneten pauschalisierten Gesamtertrags (Barwert/20 Jahre) eines Vorhabens gemäß gutachterlicher Berechnungsgrundlagen festgelegt.
3. Das Eingehen von Bindungen über 30 Jahre und mehr hinsichtlich des geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbaus wird mit einem Abschlag bei der Angemessenheitsgrenze belohnt (z.B. 5%).
4. Für die Anforderungen des Bonner Baulandmodells gilt folgende Reihenfolge: 30% geförderter Wohnungsbau, 20% preisgedämpfter oder geförderter Wohnungsbau, KiTa-Folgekosten, Folgekosten Grundschulplätze.“

- - -

Die ursprüngliche Vorlage der Verwaltung (DS-Nr.: [1811574](#)) hatte folgenden Wortlaut:

„Der Rat der Stadt Bonn beschließt folgende Konkretisierungen und Modifizierungen zum Ratsbeschluss „Verbindliche 30%-Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht“ (DS-Nr.: [1613742EB5](#)) vom 30.03.2017:

1. Es werden eine Angemessenheitsprüfung der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen des Planungsbegünstigten durchgeführt und eine Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines für den Standort ermittelten pauschalisierten Gesamtertrages des Wohnbauvorhabens festgelegt; als Angemessenheitsgrenze werden 30% des pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags festgesetzt. Liegt die Summe der durch das Bonner Baulandmodell beschriebenen Belastungen für den Planungsbegünstigten über der Angemessenheitsgrenze, werden die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen soweit reduziert, dass die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird.
2. 30% der Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnungsbauvorhabens werden als geförderter Mietwohnungsbau errichtet; die Bemessungsgrundlage ‚Wohneinheiten‘ wird ersetzt durch Bruttogrundfläche. Kommt es zu einer freiwilligen Übererfüllung des geforderten Anteils an gefördertem Wohnungsbau, werden weitere Kostenbeteiligungen entsprechend reduziert. Die im Ratsbeschluss vom 30.03.2017 genannten Mindestgrößen bei Vorhaben und Differenzierungen in zwei Stufen (Vorgaben für Vorhaben mit 12 bis 24 Wohneinheiten; Vorhaben ab 25 Wohneinheiten) bleiben bestehen.
3. Über den unter 2. genannten geförderten Wohnungsbau hinaus wird kein preisgedämpfter Wohnungsbau oder weiterer geförderter Wohnungsbau im Förderweg B gefordert.

4. Für die Verpflichtung des Planungsbegünstigten, sich an den Folgekosten für die Schaffung von Kindertagesbetreuungsplätzen, deren Bedarf durch das Vorhaben ausgelöst wird, zu beteiligen, wird folgendes Vorgehen festgelegt:
- 1. Priorität: Bereitstellung eines Grundstücks im Plangebiet, Bau der Kindertageseinrichtung nach den Vorgaben der Stadt Bonn durch den Planungsbegünstigten und nach Fertigstellung Verkauf der Einrichtung an die Stadt Bonn zum Verkehrswert. Der Kaufpreis wird um den Betrag reduziert, den der Planungsbegünstigte als Kostenbeteiligung für die Herstellung der Anzahl an Plätzen leisten muss, die durch das Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden.
 - 2. Priorität: Bereitstellung eines Grundstücks durch den Planungsbegünstigten im Plangebiet und Ankauf des Grundstücks durch die Stadt Bonn zum Verkehrswert, Bau der Kindertageseinrichtung durch die Stadt Bonn. Der Planungsbegünstigte leistet hierzu durch Kaufpreisreduzierung eine Kostenbeteiligung für die Anzahl der Plätze, die durch das Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden.
 - 3. Priorität: In Fällen, in denen der Bau einer Einrichtung aus städtebaulichen oder aus flächenmäßigen Gründen nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, entrichtet der Planungsbegünstigte eine finanzielle Abgabe entsprechend dem ausgelösten Bedarf an die Stadt Bonn; die Stadt Bonn setzt diese Mittel zweckgebunden für den Bau oder die Erweiterung von Kindertageseinrichtungen ein. Die hierdurch finanzierten Einrichtungen sollen sich dabei bevorzugt in räumlicher Nähe zum Baugebiet befinden.
- Bezogen auf das Baulandmodell entfällt damit das Mietmodell (Kita-Bau durch den Planungsbegünstigten, Anmietung durch Stadt oder Träger).
5. Die bestehenden Regelungen zur Übernahme von Planungskosten, Kosten für umweltrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Erschließungskosten durch den Planungsbegünstigten bleiben vom Baulandmodell unberührt.
6. Das Baulandmodell wird vollumfänglich auch auf Vorhaben an Standorten angewendet, an denen bereits Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB bestehen, aber aus städtebaulichen Gründen ein Planungserfordernis gegeben ist.
7. Das Bonner Baulandmodell wird einer regelmäßigen Evaluierung durch die Verwaltung unterzogen. Darüber hinaus werden die veränderlichen Parameter und Annahmen der Angemessenheitsprüfung einem regelmäßigen und angemessenen Monitoring unterzogen. Der im Rahmen des Bonner Baulandmodells gestartete Dialog mit der Wohnungswirtschaft wird insbesondere im Rahmen der Evaluierung fortgesetzt.
8. Im Rahmen der Evaluierung wird geprüft, ob ein zusätzlicher Posten „Beteiligung an Folgekosten für Grundschulplätze“ innerhalb der Angemessenheitsgrenze umgesetzt werden kann und ob eine kausale Ableitung des Platzbedarfes aus den Baugebieten sowie eine zeit- und standortnahe zweckgebundene Verwendung der eingenommenen Mittel möglich ist.
9. Die Verwaltung erarbeitet auf diesen zuvor genannten Grundsätze eines Bonner Baulandmodells die operationalen Umsetzungsgrundlagen

für die konkrete Anwendung des Baulandmodells sowie die Erstellung eines Leitfadens für Investoren.“

- - -

Im Anschluss an die Beratung dieses Punktes findet eine Sitzungspause von 20.45 Uhr bis 21.07 Uhr statt.