

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Baulandmodell Bonn: Leitfaden zur Anwendung für Vorhabenträger



**17 Ziele.
Eine Zukunft.**



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	1
1. Zielvorstellungen und Anwendungsbereich	3
2. Leistungen aus dem Baulandmodell	3
3. Angemessenheitsprüfung	5
3.1. Grundlagen / Besonderheiten	5
3.2. Vorläufige Angemessenheitsprüfung und Zustimmungserklärung	6
3.3. Verbindliche Angemessenheitsprüfung	7
4. Verfahrensschritte im Überblick	10
5. Erläuterungen	11
5.1. Ertrag / Ertragsmethode	11
5.2. Wirtschaftlicher Nachteil des geförderten Wohnungsbaus	12
5.3. Planungskosten, Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Erschließungskosten	13
5.4. Aktualisierung der Berechnungsgrundlagen	13
5.5. Zusammensetzung der Kostenbeteiligung für Kindertagesbetreuungsplätze	13
Kontakt und Impressum	15



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Bonn ist eine attraktive und dynamisch wachsende Stadt. Als Standort zahlreicher Unternehmen und Institutionen und einem entsprechenden Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen, weist Bonn ein positives Wanderungssaldo auf, zahlreiche Menschen ziehen in unsere Stadt. Dass dieses Wachstum auch in Zukunft anhalten wird, verdeutlicht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Die Statistiker und Statistikerinnen prognostizieren einen Anstieg der Bonner Bevölkerung bis 2040 um ca. 12 % auf knapp 365.000 Einwohner.

Gleichzeitig weist Bonn bereits jetzt einen angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Kaufpreisen auf. Angesichts der wenigen für den Wohnungsbau geeigneten Flächen der Stadt liegen Potentiale für den Wohnungsbau vornehmlich im Bereich der Nachverdichtung, der Konversion baulich genutzter Flächen und der Baulückenschließung. Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Gerade für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen wird die Versorgung mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger. Effekte der Verdrängung und der räumlichen Segregation sind absehbar.

Durch die Dynamik des Wachstums ergeben sich nicht nur für Politik und Verwaltung, sondern für alle an der Entwicklung Bonns beteiligten Akteure Herausforderungen, die nur gemeinsam bewältigt werden können. Hierzu zählt insbesondere die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen, welche eine hohe Bedeutung für die Wohnortentscheidung von Menschen, die auf ein Angebot an preiswerten Wohnungen angewiesen sind, hat. Das städtische Wachstum muss sozial gerecht und städtebaulich geordnet verlaufen und gleichzeitig den Ansprüchen an grüne und durchmischte Quartiere mit hohen

Freizeit- und Aufenthaltsqualitäten und entsprechenden Infrastrukturen genügen. Zielsetzung ist, dass möglichst in allen Ortsteilen von Bonn, unter Berücksichtigung der spezifisch vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten, mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen hat der Rat der Stadt Bonn die Einführung des Bonner Baulandmodells beschlossen. Darin bekundet der Rat seinen Willen, Planungsrecht nur noch für solche Wohnungsbauvorhaben zu schaffen, in denen ab einem definierten Schwellenwert 40% der für Wohnzwecke vorgesehenen Bruttogrundfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten sind. Zudem sieht das Modell eine Beteiligung an den Folgekosten für die Schaffung von Plätzen in Kindertagesstätten vor. In einem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließendem städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Leistungen vereinbart. Das Modell garantiert Angemessenheit und Kalkulierbarkeit sowie die Gleichbehandlung aller Vorhabenträger. Das Modell wurde durch verschiedene Fachämter der Bonner Stadtverwaltung, in enger Kooperation mit dem Bonner Planungsbüro Quaestio und unter Beteiligung von Politik und Wohnungswirtschaft entwickelt. Diesen Dialog gilt es im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung fortzusetzen.

Mit der Einführung des Bonner Baulandmodells versprechen wir uns die Erhöhung der Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und einen Beitrag zur Ausweitung des Angebots dringend benötigter Plätze in Kindertagesstätten. Durch eine hohe Transparenz und frühzeitige Kalkulierbarkeit der Kosten erhoffen wir uns zudem eine hohe Akzeptanz der Regelungen bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft und einen preisdämpfenden Effekt auf den Bodenmarkt. Wir brauchen Ihre Unterstützung, damit das Bonner Baulandmodell einen wichtigen Beitrag leisten wird, Wohnraum für alle Bonnerinnen und Bonner zu schaffen und ein ausreichendes Angebot an Kinderbetreuungsplätzen vorhalten zu können.

Helmut Wiesner

Dezernent für Planung, Umwelt
und Verkehr

Carolin Krause

Dezernentin für Schule, Soziales
und Jugend

1. Zielvorstellungen und Anwendungsbereich

Das Bonner Baulandmodell (BBLM) regelt einheitlich und verbindlich, für alle von ihm erfassten Wohnungsbauvorhaben, welche Leistungen der Vorhabenträger im Sinne der Allgemeinheit zu erbringen hat. Mit dem BBLM wird der Vorhabenträger verpflichtet, geförderten Wohnungsbau zu realisieren und Kindertagesbetreuungsplätze (Kita-Plätze) zu finanzieren.

Durch den Rat der Stadt Bonn wurde beschlossen (Ds.-Nr. 1613742EB5 und 1811574EB5), dass das Bonner Baulandmodell angewendet wird, sofern für die Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt oder angepasst werden soll und

- in der Stufe 1: 1.100 m² bis unter 2.200 m² Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen oder 12-24 Wohneinheiten und
- in der Stufe 2: ab 2.200 m² BGF Wohnen oder mehr als 24 Wohneinheiten

errichtet werden. Dabei kann es sich auch um Vorhaben handeln, bei denen das Wohnen von untergeordneter Bedeutung ist (z. B. gewerblich dominierter Bebauungsplan mit Wohnanteil).

Auf Antrag können besondere gemeinschaftliche Wohnprojekte und genossenschaftliche Eigentumsformen von den Regelungen des Bonner Baulandmodells ausgenommen werden. Die Entscheidung über die Anerkennung dieses Sachverhalts wird im Einzelfall getroffen und erfolgt nur, wenn die Eigennutzung des geschaffenen Wohnraums und das Ziel des besonderen Wohnens für mindestens 10 Jahre gesichert sind.

2. Leistungen aus dem Baulandmodell

Mit dem BBLM wird geregelt, dass bei Vorhaben mit mehr als 2.200 m² BGF Wohnen oder mehr als 24 Wohneinheiten (Stufe 2) 40% der BGF Wohnen im geförderten Mietwohnungsbau erstellt werden sollen. Mindestens die Hälfte soll auf den Förderweg „Typ A“ entfallen, der Rest auf den „Typ B“ nach den jeweils gültigen Förderbestimmungen des Landes NRW.

Bezugsgröße zur Ermittlung des notwendigen Umfangs des geförderten Wohnungsbaus ist dabei nicht die projektierte BGF Wohnen, sondern die planungsrechtlich zulässige BGF Wohnen. Die BGF Wohnen entspricht der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1 (Ausgabe 2016-01), ermittelt nach dem Regelfall der Raumumschließung (R);

- zuzüglich der Loggien

- abzüglich der Kellergeschosse; ausgenommen hiervon sind die Flächen in Keller- bzw. Untergeschossen, welche ganz oder tlw. für eine Wohnnutzung bzw. für den dauerhaften Aufenthalt von Personen hergerichtet sind (z.B. Souterrain in Hanglage)
- abzüglich der Flächen, welche durch Festsetzungen von einer Wohnnutzung ausgeschlossen sind (z.B. Gewerbefläche im EG).

Ferner wird der Vorhabenträger durch das BBLM verpflichtet, die Schaffung von Kita-Plätzen in dem Umfang zu finanzieren, wie ein entsprechender Bedarf durch sein Vorhaben ausgelöst wird. Sollte der Bedarf an Kita-Plätzen ganz oder teilweise durch freie Plätze in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können, reduziert sich die Zahl der von dem Vorhabenträger herzustellenden bzw. zu finanzierenden Plätze entsprechend.

Um eine Verbindlichkeit zu erlangen, wird in jedem Einzelfall ein städtebaulicher Vertrag (nach § 11 oder § 12 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bonn geschlossen.

Bei einem Neubauvorhaben mit einer geplanten BGF von 1.100 m² bis 2.200 m² oder 12-24 Wohneinheiten (Stufe 1) reduziert sich die Quote des zu errichtenden geförderten Mietwohnungsbaus auf 20% der BGF Wohnen. Außerdem entfällt für Vorhaben dieser Größenordnung die Kostenbeteiligung für die Schaffung von Kita-Plätzen.

Das Bonner Baulandmodell wird auf allen Flächen angewendet, für die in einem Planungsvorhaben Wohnbaurechte in einem Bebauungsplan festgelegt werden. Dies ist unabhängig davon, ob ein Grundstückseigentümer für Teile der geplanten Bebauung in der Vergangenheit (vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans) das Recht auf eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB gehabt hätte oder ob bestehende Bebauungspläne nach § 30 BauGB aus städtebaulichen Gründen aufgehoben oder angepasst werden müssen.

Anders verhält es sich mit bereits für Wohnzwecke bebauten Flächen. Vorhandene und weiterhin bestehende Wohngebäude bleiben bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche Wohnen, die dem Baulandmodell zugrunde gelegt werden, außen vor. Entstehen an einem bestehenden Gebäude durch die Planung Baurechte, die eine Erweiterung der Bruttogrundfläche ermöglichen (z. B. Aufstockung), so ist für diese zusätzlichen Flächen das Bonner Baulandmodell anzuwenden.

Werden Bestandsgebäude jedoch niedergelegt und die entsprechenden Flächen anschließend neu bebaut, so werden die Regelungen des Bonner Baulandmodells auf die gesamte neu entstehende Bruttogrundfläche Wohnen des Vorhabens angewendet.

Entsprechend der Rechtslage ist vor dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach BauGB zu prüfen, ob der Umfang der vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen angemessen bzw. wirtschaftlich verkraftbar ist. Sollte sich im Rahmen dieser sogenannten Angemessenheitsprüfung herausstellen, dass die nach BBLM zu vereinbarenden Leistungen den Wohnungsneubau auf dem konkreten Grundstück unangemessen belasten würden, kommen die Regelungen des BBLM nicht in vollem Umfang zur Anwendung. Dies bedeutet, dass die Stadt Bonn in diesen Fällen zunächst teilweise oder ganz auf die Beiträge des Vorhabenträgers zum Bau der erforderlichen Kita-Plätze verzichtet. Sollte dies nicht ausreichen, um die Angemessenheit herzustellen, wird in einem dann noch erforderlichen Umfang auf die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus verzichtet. Im Ergebnis kann dies also bedeuten, dass ein Vorhabenträger keine Kita-Plätze finanzieren und nur einen reduzierten Anteil der BGF Wohnen gefördert errichten muss.

3. Angemessenheitsprüfung

3.1. Grundlagen / Besonderheiten

Die Stadt Bonn hat sich bei der Angemessenheitsprüfung für die Ertragsmethode entschieden. Mit der Anwendung der Ertragsmethode zielt die Stadt Bonn darauf, die gesamte auf dem Grundstück mögliche und mit dem Wohnungsneubau verbundene Wertschöpfung als Grundlage der Angemessenheitsprüfung heranzuziehen. Damit löst sich die Stadt Bonn aus Gerechtigkeitsgründen von der Betrachtung der reinen Bodenwertsteigerung, die im hohen Maße vom vorhergehenden planungsrechtlichen Status abhängt. Politisch entschieden wurde, dass vereinbarte Leistungen als angemessen gelten, wenn sie 30% eines standardisiert errechneten Ertrags aus einem auf dem Grundstück planungsrechtlich möglichen Vorhaben nicht übersteigen. Der Ertrag wird für einen an dem Standort ermittelten pauschalisierten Gesamtertrag für freifinanzierten Mietwohnungsbau (Kapitalwert) für 20 Jahre berechnet und umfasst sowohl die Erträge aus dem Umsatz (laufende Einnahmen und Ausgaben) als auch die Vermögenserträge. Der Berechnung zugrundeliegende Annahmen (z. B. Baukosten, Anfangsmieten, Zinsniveaus) werden jährlich durch die Stadt Bonn aktualisiert.

Die Beurteilung der Angemessenheit bezieht sich ausschließlich auf grundstücksbezogene Parameter und kann somit bereits durchgeführt werden, bevor das Vorhaben im Detail konzipiert wurde und die wesentlichen Planungsvorgaben feststehen. Deswegen werden im BBLM eine frühzeitige „vorläufige Angemessenheitsprüfung“ (siehe Kap. 3.2.) und eine „verbindliche Angemessenheitsprüfung“ (siehe Kap. 3.3) durchgeführt. Die grundstücksbezogene Prüfung gewährleistet eine frühzeitige Transparenz und eine hohe Wettbewerbsneutralität. Entscheidend ist, dass die Vorhabenträger bereits in einer frühen Projektierungsphase und somit auch

vor einem ggf. zu vollziehenden Grundstücksankauf belastbare Informationen erhalten können. Diese Informationen gelten dann für das Plangebiet, unabhängig davon, welcher Vorhabenträger sein Vorhaben nach erfolgtem Grundstückserwerb realisiert.

3.2. Vorläufige Angemessenheitsprüfung und Zustimmungserklärung

Die vorläufige Angemessenheitsprüfung dient dazu, zu einem sehr frühen Zeitpunkt die aus dem BBLM möglicherweise entstehenden Belastungen als Orientierung aufzuzeigen, so dass sie entsprechend frühzeitig kalkulatorisch berücksichtigt werden können.

Anfragen zur Erstellung der vorläufigen Angemessenheitsprüfung können immer dann gestellt werden, wenn ein Vorhabenträger Interesse an einer Grundstücksentwicklung hat.

Die vorläufige Angemessenheitsprüfung wird von der Stadt Bonn auf Anfrage erstellt und jedem Interessenten kurzfristig zur Verfügung gestellt. Da die Informationen plangebietsbezogen ermittelt werden, erhält jeder Interessent eines bestimmten Grundstückes dieselbe Auskunft. Die Stadt Bonn hat ein Interesse, dass die vorläufige Angemessenheitsprüfung bereits in der Frühphase einer Projektierung und insbesondere vor dem Ankauf des Grundstücks abgerufen wird. Für eine vorläufige Angemessenheitsprüfung sind folgende Angaben durch den Vorhabenträger / Interessenten erforderlich:

- Grundstücksfläche in m²
- geschätzter Anteil der Wohnbauflächen an der Grundstücksfläche in m²
- geschätzte BFG Wohnen
- geschätzte planungsrechtliche GFZ

Für die vorläufige Angemessenheitsprüfung nimmt die Stadt Bonn darüber hinaus eine Einschätzung der zukünftig möglichen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete nach BauNVO) sowie der Wohnlage (auf Basis der Wohnlagenkarte) vor und ermittelt einen der vorläufig geschätzten Bebauungsdichte entsprechenden Bodenwert des Grundstücks.

Die vorläufige Angemessenheitsprüfung enthält folgende Angaben für das jeweilige Plangebiet:

- Die mögliche Höhe der im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen (Angemessenheitsgrenze) zur Orientierung: Da zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststeht, welche BGF Wohnen nach dem Satzungsbeschluss planungsrechtlich möglich sein wird, erfolgt die Angabe in €/m² BGF Wohnen. Daraus leitet sich ab:

- Die zur Anwendung kommende Quote für den geförderten Wohnungsbau als Mindestquote für den Typ A und ergänzend für den Typ B nach Landeswohnraumförderung NRW. Die Quote bezieht sich auf die planungsrechtlich mögliche BGF Wohnen.
- Die Zahl der zu finanzierenden Kita-Plätze pro m² BGF Wohnen in Abhängigkeit von der im Bebauungsplanverfahren festzulegenden Art der Wohnbebauung (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) sowie der zur Anwendung kommende Finanzierungsbeitrag je Kita-Platz (gilt bei einer Vorhabengröße ab 2.200 m² BGF Wohnen oder mehr als 24 Wohneinheiten).

Ob sich bei der politisch beschlossenen Basisregelung zur Quote für den geförderten Wohnungsbau (40%, davon mindestens 20% Typ A und ergänzend Typ B) eine mögliche Abweichung ergibt, wird durch die vorläufige Angemessenheitsprüfung ermittelt. Eine solche Abweichung kommt dann zustande, wenn der ermittelte Maximalbetrag für die Belastung der Vorhabenträger aus dem Bonner Baulandmodell nicht ausreicht, um die Basisregelung im vollen Umfang anzuwenden. Bevor es jedoch zu einer Abweichung von der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kommt, erfolgt eine Reduzierung des Finanzierungsbeitrages für die Errichtung der Kindertagesbetreuungsplätze, um eine Angemessenheit der finanziellen Belastung im Sinne des Bonner Baulandmodells zu erreichen.

Alle vorgenannten Angaben gelten für den in der vorläufigen Angemessenheitsprüfung genannten Stichtag. Die Ergebnisse der vorläufigen Angemessenheitsprüfung hängen von den jeweils gültigen Annahmen zu Baukosten, Grundstückspreisen, Anfangsmieten, Zinsniveau, Förderkonditionen usw. ab. Diese werden jährlich aktualisiert. Bei längeren Vorläufen bis zur Realisierung eines Vorhabens obliegt es dem potenziellen Vorhabenträger bei der Stadt Bonn eine Neuberechnung der vorläufigen Angemessenheitsprüfung für das Plangebiet anzufragen.

Zusammen mit der vorläufigen Angemessenheitsprüfung erhält der potenzielle Vorhabenträger die sogenannte Zustimmungserklärung, mit deren Unterzeichnung er seine Akzeptanz der Regelungen des Bonner Baulandmodells erklärt. Eine Unterzeichnung ist nur dann erforderlich, wenn das Vorhaben weiterverfolgt und das Planverfahren eingeleitet werden soll.

3.3. Verbindliche Angemessenheitsprüfung

Die aus dem BBLM resultierenden Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB fixiert. Dieser wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet und spätestens zum Satzungsbeschluss unterzeichnet (siehe auch Kapitel 4). Städtebauliche Verträge sind in der Stadt Bonn und andernorts üblich. Deswegen werden hier nur die aus dem BBLM resultierenden Besonderheiten erläutert.

Während des Bebauungsplanverfahrens werden die Inhalte der Planung bis zum Planentwurf für die förmliche Öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB konkretisiert. Dieser ist maßgeblich für die verbindliche Angemessenheitsprüfung. Dies betrifft insbesondere die mögliche Ausnutzung des Plangebietes für den Wohnungsbau (mögliche BGF Wohnen) und die Aufteilung auf Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau. Für die verbindliche Angemessenheitsprüfung sind folgende Angaben erforderlich, welche durch die Stadt Bonn aus dem B-Planentwurf abgeleitet werden:

- Grundstücksfläche in m²
- geschätzter Anteil der Wohnbauflächen an der Grundstücksfläche in m²
- aus dem Bebauungsplan abgeleitete, planungsrechtlich mögliche Bruttogrundfläche Wohnen, aufgeteilt nach Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung (siehe Kap. 2)

Für die verbindliche Angemessenheitsprüfung ermittelt die Stadt Bonn darüber hinaus einen der geplanten Bebauungsdichte entsprechenden Bodenwert des Grundstücks.

Aus diesen Parametern berechnet sich in der verbindlichen Angemessenheitsprüfung der Maximalbetrag der Belastung des Vorhabenträgers, die in diesem Rahmen entsprechend zu erstellende BGF Wohnen im geförderten Wohnungsbau (nach Typ A und Typ B der Landeswohnraumförderung NRW) sowie der durch den Investor zu tragende Finanzierungsanteil für die Errichtung von Kita-Plätzen.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Realisierung eines erhöhten Anteils geförderten Wohnungsbaus verpflichtet. Im Gegenzug verzichtet die Stadt Bonn in einem wirtschaftlich äquivalenten Umfang auf die ansonsten zu leistenden Finanzierungsbeiträge zur Errichtung von Kita-Plätzen. Der Umfang des wirtschaftlichen Nachteils ist dabei jeweils abhängig von den aktuellen Förderbedingungen und dem Ertragspotenzial des Standorts. Unabhängig davon steht es dem Vorhabenträger frei, über die Regelungen des städtebaulichen Vertrags hinausgehend Leistungen zu erbringen (z. B. erhöhte Quote geförderter Wohnungen). Werden 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet, verzichtet die Stadt Bonn auf die Erhebung von Finanzierungsbeiträgen zur Errichtung von Kita-Plätzen.

Sollte die Stadt Bonn vom Vorhabenträger weitere Leistungen verlangen und dafür keine Gegenleistungen bzw. Zahlungen erbringen, reduzieren sich kompensatorisch die nach BBLM zu vereinbarenden Leistungen in einem wirtschaftlich äquivalenten Umfang. Dabei werden zunächst die Finanzierungsbeiträge für den Bau von Kindertageseinrichtungen reduziert. Sollte

dies zur Kompensation nicht reichen, wird die Quote für den geförderten Wohnungsbau abgesenkt. Dies gilt nur für solche Leistungen, die nicht durch übergeordnete rechtliche Vorgaben (insbesondere Landes- und Bundesrecht) bindend sind und die dementsprechend auf expliziten Wunsch der Stadt Bonn in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden (z. B. zusätzliche Flächenabtretungen für Gemeinbedarfsflächen, Erstellung von besonderen Einrichtungen im öffentlichen Raum beispielsweise im Bereich der sozialen oder technischen Infrastruktur wie Erschließungsanlagen und Spielplätze, die über die Versorgung des Baugebiets hinausgehen).

Die für die Angemessenheitsprüfung relevanten Regelungen des städtebaulichen Vertrags werden in die verbindliche Angemessenheitsprüfung aufgenommen und rechnerisch abgebildet. Die verbindliche Angemessenheitsprüfung wird dem städtebaulichen Vertrag als Angemessenheitsnachweis beigefügt.

In jedem Einzelfall wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Bonn festgelegt, wie die Beteiligung an der Erstellung von Kita-Plätzen konkret zu erfolgen hat. Dabei gelten folgende Regeln und Prioritäten:

- 1. Priorität: Sollte der aus dem Plangebiet entstehende Bedarf den Neubau von Kita-Plätzen erfordern (ganze Einrichtung oder einzelne Plätze), hat ein Neubau der Einrichtung im Plangebiet oberste Priorität. Der Neubau muss vom Vorhabenträger nach den Maßgaben der Stadt erfolgen. Hierzu erhält der Vorhabenträger zu einem frühen Zeitpunkt den Leitfaden der Stadt Bonn zu den Anforderungen und Qualitäten für den Bau von Kindertageseinrichtungen. Im Fall der Priorität 1 erwirbt die Stadt Bonn das Gebäude bzw. den Gebäudeteil und die dazugehörigen Flächen. Der Vorhabenträger hat zwischen der Planungsvereinbarung und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Stadt ein Angebot über die Errichtung und Veräußerung einer mind. 3-gruppigen Kita vorzulegen. Die Stadt Bonn trägt den Kaufpreis nur anteilig für die Plätze, zu deren Errichtung der Vorhabenträger im BBLM nicht verpflichtet ist sowie für die Anzahl an Kita-Plätzen, welche im Rahmen der Maximalbelastung der Angemessenheitsprüfung nicht mehr abgedeckt sind.
- 2. Priorität: Sofern die Stadt Bonn oder ein durch die Stadt Bonn beauftragter Dritter in Abweichung von Priorität 1 die Einrichtung im Plangebiet erstellt, kauft die Stadt Bonn die hierzu erforderlichen Flächen zum Verkehrswert. Der Kaufpreis reduziert sich um den Betrag, den der Vorhabenträger für die Finanzierung von Kinderbetreuungseinrichtungen nach BBLM zu leisten hätte. Sollte der nach BBLM zu leistende Beitrag für

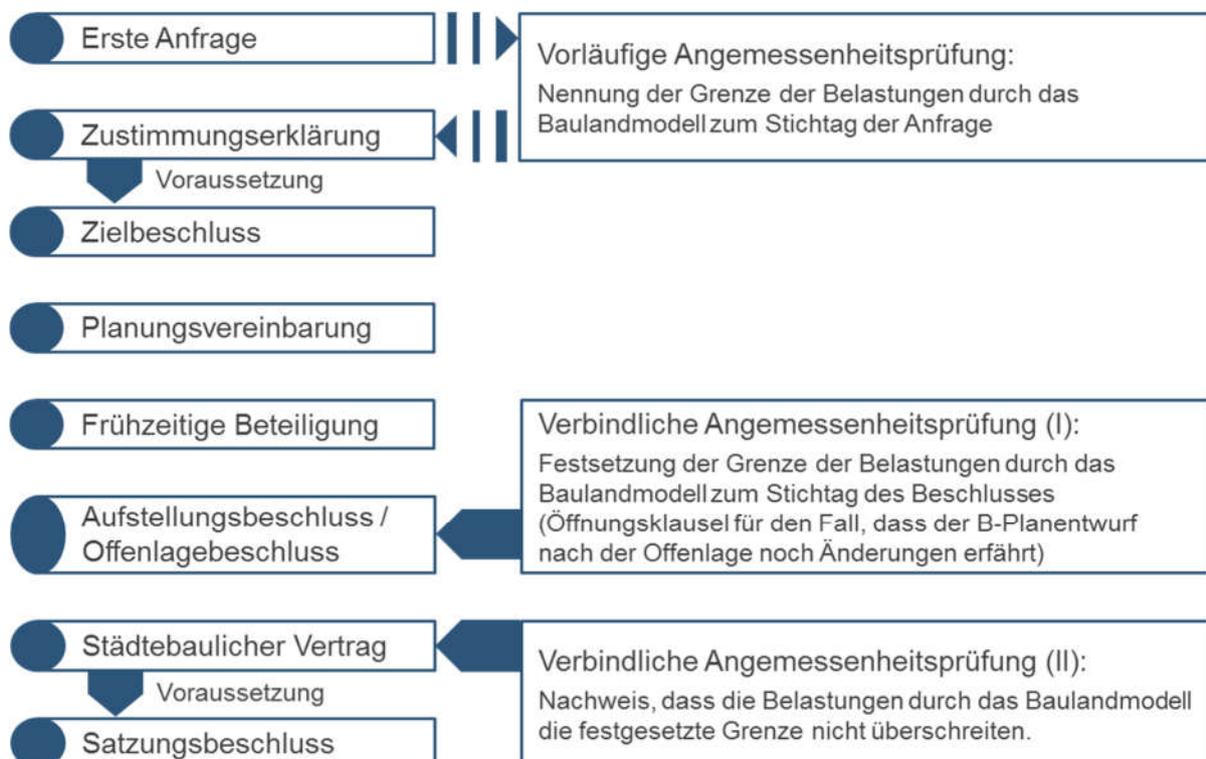
Kinderbetreuungseinrichtungen den Verkehrswert übersteigen, begleicht der Planungsbegünstigte den verbleibenden Rest durch eine finanzielle Abgabe.

- 3. Priorität: In Fällen, in denen der Bau einer Einrichtung aus städtebaulichen oder flächenmäßigen Gründen nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, entrichtet der Planungsbegünstigte eine finanzielle Abgabe entsprechend dem ausgelösten Bedarf und soweit wie dies durch die verbindliche Angemessenheitsprüfung abgedeckt wird. Die Stadt Bonn setzt die Mittel zeitnah und in größtmöglicher räumlicher Nähe zum Planungsvorhaben zweckgebunden ein.

4. Verfahrensschritte im Überblick

Das Baulandmodell ist organisatorisch mit dem üblichen Bebauungsplanverfahren verzahnt. Eine Bonner Besonderheit ist der sogenannte Zielbeschluss. Hiermit wird die Zustimmung der politischen Gremien zu einem geplanten Vorhaben mit seinen grundsätzlichen Planungszielen eingeholt, bevor in konkrete Planungen und fachgutachterliche Arbeiten eingetreten wird. Voraussetzung zur Einleitung eines Zielbeschlusses ist die Unterzeichnung der Zustimmungserklärung zum BBLM durch den Vorhabenträger.

Abbildung 1: Üblicher Verfahrensablauf im BBLM



In der Regel wird nach dem Zielbeschluss eine Planungsvereinbarung getroffen, mit der sich der Vorhabenträger u.a. zur Übernahme von Planungskosten verpflichtet. Parallel werden die Planungsziele konkretisiert. Der Zeitpunkt des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses gem. § 3 (2) BauGB ist zugleich auch der Stichtag für die Aktualisierung der Angemessenheitsgrenze für die Leistungen des Planungsbegünstigten im Zuge der Durchführung der verbindlichen Angemessenheitsprüfung („Deckelung“). Darauf beziehen sich alle weiteren Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag, der schließlich vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen ist und in Abhängigkeit vom Satzungsbeschluss wirksam wird.

5. Erläuterungen der Begriffe des Bonner Baulandmodells

5.1. Ertrag / Ertragsmethode

Die Berechnung des Gesamtertrags eines Wohnungsbauvorhabens ist für die Anwendung des Bonner Baulandmodells in zweifacher Hinsicht von Bedeutung. Zum einen dient sie als Grundlage für die Angemessenheitsprüfung. Zum anderen wird mit der Ertragsberechnung der wirtschaftliche Nachteil der verpflichtenden Quotierung des geförderten Wohnungsbaus ermittelt.

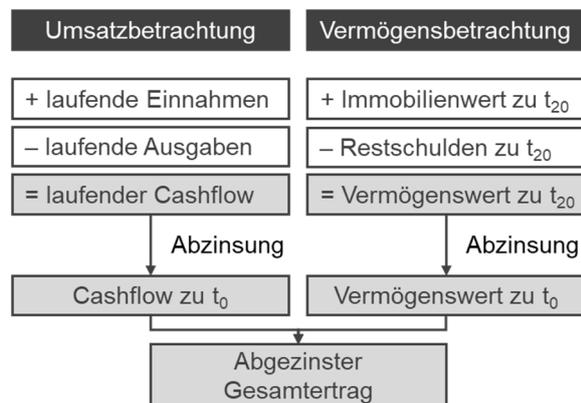


Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung des verwendeten Berechnungsmodells

Zur Berechnung des Gesamtertrags wird im Bonner Baulandmodell ein Rechenweg verwendet, wie er auch in der Methode des Vollständigen Finanzplans (VoFi) angewendet wird. In diesem, auch von vielen Akteuren der Wohnungswirtschaft verwendeten, Berechnungsverfahren, werden auf einen längeren Zeitraum alle Einnahmen und Ausgaben abgebildet, die ein Wohnungsbauvorhaben erwirtschaftet (siehe Abbildung 2). Hierfür müssen

nicht nur die wohnungswirtschaftlichen Eingangsgrößen (Grundstücks- und Herstellungskosten, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, erzielbare Mieteinnahmen) bekannt sein, sondern auch Annahmen über deren zukünftige Entwicklung getroffen werden. Auf diesem Weg kann für jedes zukünftige Jahr der jährliche Cashflow berechnet werden. Über die Abzinsung mit dem Liegenschaftszinssatz werden diese zukünftigen Erträge in einen heutigen Gegenwartswert umgerechnet. In dem verwendeten Berechnungsmodell erfolgt diese Betrachtung für die ersten 20 Jahre nach Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens und damit bewusst für die Bindungsdauer des geförderten Wohnungsbaus. Für den Zeitpunkt nach 20 Jahren wird auf Basis der zu diesem Zeitpunkt erwarteten Mieteinnahmen und unter Verwendung des Roh-

ertragsfaktors der Wert der Immobilie berechnet.¹ Abzüglich der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Restschulden ergibt sich der Vermögenswert nach 20 Jahren. Dieser wird ebenfalls mit dem Liegenschaftszinssatz abgezinst und ergibt zusammen mit dem abgezinsten Cashflow den abgezinsten Gesamtertrag des Wohnungsbauvorhabens.

5.2. Wirtschaftlicher Nachteil des geförderten Wohnungsbaus

Für die Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils aus der Quotierung geförderten Wohnungsbaus wird die oben beschriebene Berechnung parallel sowohl für den ungebundenen wie auch den geförderten Wohnungsbau (Förderweg A und Förderweg B) durchgeführt (Abbildung 3).

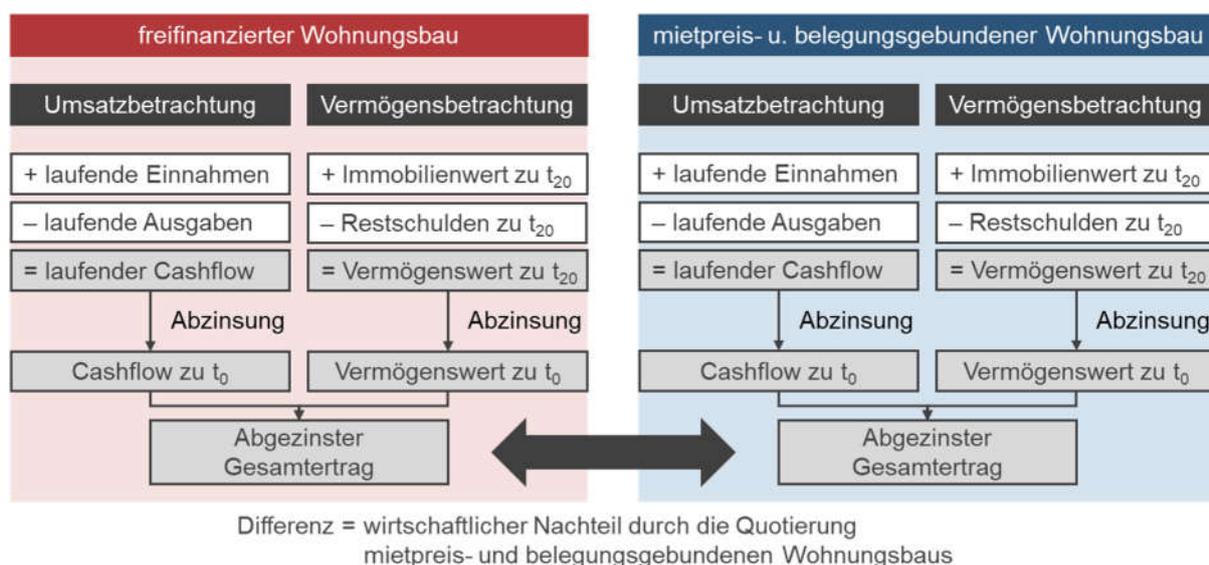


Abbildung 3: Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils aus der Quotierung geförderten Wohnungsbaus

Eine Besonderheit bei der Berechnung für den geförderten Wohnungsbau ergibt sich bei der Ermittlung des Immobilienwerts nach 20 Jahren. Hierfür wird berechnet, wie sich die Minder-einnahmen im geförderten Wohnungsbau noch nach Ablauf der Belegungsbindung darstellen. Entsprechend der Vorgaben zur Mietpreissteigerung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wird über mehrere Jahre eine Mietanpassung bis zur Marktmiete berechnet. Die Differenz, die sich bis zur vollständigen Angleichung in den Einzeljahren zwischen Marktmiete und (ehemals) geförderten Wohnungsbau ergibt wird mit dem Liegenschaftszinssatz auf das 20. Jahr abgezinst und von dem Immobilienwert abgezogen.

¹ Liegt der Eingangsmietwert eines Vorhabens bspw. bei 12,00 €/m² und die jährliche Mietpreissteigerung beträgt 1,0%, so beträgt die Miete nach 20 Jahren 14,50 €. Im Jahr sind dies 174 €. Auf diesen Wert wird der Rohertragsfaktor von 20 angewendet. So ergibt sich ein Immobilienwert von 3.480 €/m².

Die Differenz, die sich aus dem berechneten Ertrag des ungebundenen und des geförderten Wohnungsbaus ergibt, entspricht dem wirtschaftlichen Nachteil des geförderten Wohnungsbaus. Dieser wirtschaftliche Nachteil wird im Berechnungstool pro m² Wohnfläche berechnet. Entsprechend der im Bonner Baulandmodell festgelegten Gesamtquote von 40%, aufgeteilt nach mind. 20% gefördertem Wohnungsbau des Förderwegs A und 20% des Förderwegs B, kann der so errechnete Wert in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden.

5.3. Planungskosten, Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Erschließungskosten

Die für ein Vorhaben zu vereinbarenden Regelungen zur Übernahme von Planungskosten, Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger bleiben von dem Wohnbaulandmodell unberührt. Bei diesen Leistungen handelt es sich im Regelfall um Leistungen, die eine zwingende (z.B. gesetzlich vorgeschriebene) Voraussetzung für eine spätere Wohnbebauung darstellen und ausschließlich dem Wohnungsbauvorhaben bzw. dem Plangebiet dienen. Varianzen bei diesen Kosten liegen wie andere planerische Unsicherheiten (z.B. zukünftige Bebauungsdichte) auch ohne Wohnbaulandmodell im Risiko des Grundstückseigentümers. Für die Ertragsberechnung, die der Angemessenheitsprüfung des BBLM zugrunde liegt, wird der Bodenwert für erschlossenes Bauland verwendet. Alle Kosten aber auch die Wertsteigerung, die mit der Schaffung dieser Grundstücksqualität verbunden sind, werden nicht gesondert berücksichtigt.

5.4. Aktualisierung der Berechnungsgrundlagen

Die wohnungswirtschaftlichen Annahmen, die der Angemessenheitsprüfung zugrunde liegen (i. W. Mietpreise, Baukosten, Zinssätze), werden einmal jährlich angepasst. Die angepassten Berechnungsgrundlagen gelten im Anschluss für alle ab diesem Zeitpunkt aufzustellenden Bebauungspläne (Stichtag: Aufstellungsbeschluss/Offenlagebeschluss). Für alle Bebauungsplanverfahren, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss/Offenlagebeschluss gefasst wurde, bleibt die zum Zeitpunkt des Beschlusses erstellte Angemessenheitsprüfung gültig (siehe auch Abbildung 1, S. 10).

5.5. Zusammensetzung der Kostenbeteiligung für Kindertagesbetreuungsplätze

Die Höhe der Kostenbeteiligung für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen ergibt sich zum einen aus der zu erwartenden Anzahl der Kinder² in dem Plangebiet

² Berechnung anhand statistischer Erfahrungswerte

und zum anderen aus dem Kostenansatz, den die Stadt Bonn für die Herstellung neuer Einrichtungen festgelegt hat. Die Kosten pro Kita-Platz werden anteilig auf den Vorhabenträger übertragen. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers beläuft sich auf 30.750 € pro Platz³ (ohne Grundstück; Stand 2019). Für den Kostenanteil des Grundstücks werden 50% des für das Wohnbauland ermittelten Bodenwerts angesetzt.

³ Anteiliger Mittelwert aus Kostenberechnungen fertiggestellter Kindertagesbetreuungseinrichtungen

Kontakt und Impressum

Ansprechpartner der Stadt Bonn:

Fragen zum Städtebau und zu den Planungsverfahren:

Internetauftritt der Bezirks- und Ortsteilplanung:

<https://www.bonn.de/vv/produkte/bezirks--und-ortsteilplanung-stadtplanung.php>

Fragen zu Angemessenheitsprüfungen und Berechnungsannahmen des Bonner Baulandmodells und zu städtebaulichen Verträgen:

Stadtbezirke Bonn und Bad Godesberg:

Herr Jan Benner | Jan.Benner@bonn.de | 0228 -77 2665

Herr Kave Baghdadi | Kave.Baghdadi@bonn.de | 0228 -77 2642

Stadtbezirke Beuel und Hardtberg:

Herr Thomas Nietgen | Thomas.Nietgen@bonn.de | 0228 -77 2655

Frau Nanni Koster-Wiedner | Nanni.Koster-Wiedner@bonn.de | 0228 -77 3675

Impressum:

Auftraggeber:

Bundesstadt Bonn

Stadtplanungsamt

Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Autoren :

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17. D - 53175 Bonn

Fon: +49 (0)228 266 888 - 0

Fax: +49 (0)228 55547271

office@quaestio-fb.de. www.quaestio-fb.de

www.bonn.de

Die Bundesstadt Bonn setzt sich für die Umsetzung der
17 Ziele für nachhaltige Entwicklung ein;
die Sustainable Development Goals (SDGs).
Dieses Projekt unterstützt das Ziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

www.bonn.de/agenda-2030

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Herausgeber: Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn,
Stadtplanungsamt/Presseamt, Foto Titel: www.istockphoto.com/acilo,
Bundesstadt Bonn, Auflage 250, September 2019,
gedruckt auf 100% Recyclingpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel