



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

BAULANDMODELLE

HIER:

BERICHT DER VERWALTUNG

02. Februar 2023

BAULANDMODELLE



Gliederung

- Begriffsdefinition
- Ziele der Baulandentwicklung
- Baulandstrategien
- Leseempfehlung



BAULANDMODELLE



Was ist das?

- Eine Kommune erkennt und benennt ein **Problem** am Bauland- und Wohnungsmarkt, hieraus abgeleitet werden ...
- ... **Zielbereiche** definiert: sozial, ökonomisch, städtebaulich

Soziale Ziele

Verbesserung des Wohnungsangebotes durch

- **Wohnraumförderquote:** stadtweit einheitliche oder nach Stadtteilen differenzierte Quote für geförderten Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung
- **Wohnungsbauquote:** Quote für Anteil des Wohnens zur Schaffung funktionsgemischter Quartieren

Ökonomische Ziele

- **Grundstücke:** Verbilligte Abgabe der Grundstücke und Bindungen für geförderten Wohnungsbau
- **Kosten:**
 - Planungskosten
 - Verfahrens- und Entwicklungskosten sowie
 - Sanierungs- und Ordnungskosten
 - Technische Infrastruktur
 - Soziale Infrastruktur

Städtebauliche Ziele

- **Baukultur:**
 - städtebaulicher Wettbewerb
 - Bauverpflichtung
- **Städtebauliche Standards**
 - Dichtewerte
 - Freiflächenstandards
- **Umwelstandards**
 - Klimaanpassung
 - CO₂-Ausstoß
 - nachhaltiges Bauen

Quelle: Prof. Theo Kötter, Uni Bonn

BAULANDMODELLE



Was ist das?

- Abzuleiten aus den Problemen und Zielen sind die **Baulandstrategien:**
- Baulandstrategien haben die vorrangige Funktion **Bauland zu mobilisieren.**
- Je nach Problemlage und Zieldefinition kommen verschiedenen Strategien zur Anwendung oder werden unterschiedlich kombiniert
- Durch einen **Baulandbeschluss** legt die Kommune die bodenpolitischen Grundsätze, die Ziele und Wege der Baulandbereitstellung fest. Die Regelungstiefe kann unterschiedlich sein.



BAULANDMODELLE



Norderstedter Baulandmodell

- Baulandbeschluss der Stadtvertretung vom 22.10.2019:
- Für neue Bebauungspläne in Norderstedt gelten ab sofort folgende Regelungen zur langfristigen Sicherung bezahlbarer Wohnungen:
 - a) 50 % der Wohnfläche sind nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus anzubieten. Dabei sollen 25% über den 1. Förderweg und 25 % über den 2. Förderweg realisiert werden.
 - b) Bei Bauvorhaben unter 30 Wohneinheiten kann durch Einzelfallentscheidung der zuständigen Gremien von dieser Regelung abgewichen werden.
 - c) Einer Kombination mit mehreren Bauvorhaben des gleichen Trägers in unterschiedlichen B-Plänen kann in Einzelfallentscheidungen durch die zuständigen Gremien gestattet werden.

BAULANDMODELLE



Strategien kommunaler Baulandmodelle

- Die individuelle Kombination von Strategien ist das **kommunale Baulandmodell**.

Umsetzung Stadt Norderstedt und EGNO

Hoheitliche Strategien	Kooperationsstrategien	Zwischenerwerbsstrategien
A 1 Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • ggfs. Bodenordnung durch hoheitliche Umlegung mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils • öff.-rechtl. Erschließung • Beitragserhebung 	K 1 Gemeinde - Eigentümer <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • ggfs. private Umlegung • Erschließungsvertrag • Folgekostenvertrag • sonstige Regelungen durch städtebauliche Verträge K 2 Gemeinde - Developer <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabenbezogener Bebauungsplan: • Vorhaben- und Erschließungsplan • Durchführungvertrag • Satzung 	Z 1 Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb • Bebauungsplan • Erschließung • Grundstücksvermarktung Z 2 Treuhänder <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag • Grundstücksvermarktung Z 3 Developer <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenerwerb • Bebauungsplan • Erschließungsvertrag • Grundstücksvermarktung

Quelle: Prof. Theo Kötter, Uni Bonn

BAULANDMODELLE - LESEEMPFEHLUNG



Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand

Aufbau der Studie:

- a. Kap. 2- 6: Grundlagenforschung und Literaturanalyse
- b. Kap. 7: Analyse Baulandbeschlüsse und Konsultation der Kommunen und Auswertung der Erkenntnisse
- c. Kap. 8: Handlungsempfehlungen
- d. Anhang: Aufbereitung von 21 Baulandmodellen



BAULANDMODELLE- LESEEMPFEHLUNG



Interessante Kapitel

Kap. 3: aktuelle Herausforderungen, z.B.:

- Baulandkosten
- Sozialer Wohnungsbau
- Wachstumsregionen
- Flächenverbrauch
- Demographischer Wandel
- Mobilitätswende
- Klimawandel
- Flüchtlingskrise



BAULANDMODELLE - LESEEMPFEHLUNG



Interessante Kapitel

Kap. 7: Analyse Baulandbeschlüsse, Konsultation der Kommunen und Auswertung der Erkenntnisse

- Untersuchung von 99 kommunalen Baulandbeschlüssen deutschlandweit, Typisierung der Beschlussfassungsformen
- Ziele und Veranlassung
- Verwendete Baulandstrategien und -Instrumente
- Typisierung der Baulandbereitstellungswege
- Inhaltliche Ausgestaltung der Baulandbeschlüsse
- Verwendete Organisationsstrukturen



BAULANDMODELLE



Fazit

- Die Baulandmodelle sind hinsichtlich ihrer Regelungsschärfe und der Ziele unterschiedlich.
- Die meisten Baulandbeschlüsse zielen auf die Errichtung kostengünstiger Wohnungen ab.
- Manche Baulandbeschlüsse definieren zusätzlich einen konkreten Umsetzungsweg.
- Baulandmodelle unterliegen einem Wandlungs- und Anpassungsprozess
- Sie sind unabhängig von aktuellen Rechtsänderungen. Das Baulandmobilisierungsgesetz ergänzt die möglichen Strategien (z.B. Befreiungen von den Grundzügen der Planung)





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

<https://www.forum-bauland.nrw/publikationen-bestellen/>

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Mario Helterhoff