

# Baulandbeschluss für die Garbsener Stadtentwicklung



Juni 2020

# Baulandbeschluss für die Garbsener Stadtentwicklung

---

## Inhalt

Einführung: Kommunale Baulandpolitik, Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....	2
Zielsetzungen des Baulandbeschlusses.....	2
1. Anwendungsbereich.....	5
2. Aufteilung der Segmente des Wohnungsbaus.....	7
3. Räumliche Verteilung der Wohnungsbauquoten .....	9
4. Vertragliche Regelungen .....	12
5. Kosten und Finanzierung, Grundstücksangelegenheiten .....	13
6. Weiteres .....	14
7. Anlagen.....	16

Im vorliegenden Baulandbeschluss werden die Begriffe „bezahlbarer Wohnraum“ und „geförderter Wohnraum“ verwendet. Die Definition der beiden Begriffe ist für den Baulandbeschluss folgendermaßen zu verstehen:

**„Bezahlbarer Wohnraum“** ist Wohnraum, der einer breiten Bevölkerungsschicht unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit in Bezug auf das Haushaltseinkommen zur Verfügung steht. Bezahlbarer Wohnraum beinhaltet geförderten Wohnraum, kann aber auch Wohnraum meinen, der auf Grund seiner verhältnismäßig niedrigen Kosten für viele Bürger „bezahlbar“ ist wie zum Beispiel genossenschaftlicher Wohnraum.

**„Geförderter Wohnraum“** ist Wohnraum, der mit öffentlichen Fördermitteln des Landes Niedersachsen oder der Region Hannover erstellt wird. Durch die jeweils gültigen Richtlinien werden Gestehungskosten, Nettokaltmieten sowie auch Wohnraumgrößen und Mietbindungszeiträume vorgegeben. Dieser Wohnraum kann bei Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins genutzt werden.

## **Einführung: Kommunale Baulandpolitik, Ausgangslage und Rahmenbedingungen**

Um den gegenwärtigen Bedarf zur Schaffung von Wohnraum zu erfüllen und dabei vor allem auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern, sind Kommunen gefordert, die Baulandentwicklung aktiv und nachhaltig zu gestalten. Seitens der Region Hannover wurde ein Bedarf von Wohnungsneubau von 28.300 Wohneinheiten für die 21 Kommunen der Region Hannover bis 2025 ermittelt. Die Stadt Garbsen hat bei der Ausgestaltung ihrer Stadtentwicklungsziele die Schaffung von Wohnbauflächen in den Mittelpunkt gerückt und gestaltet sie durch aktive Liegenschaftspolitik mit dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der Kommune und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bund und das Land Niedersachsen haben die Thematik durch die Bündnisse für Wohnen und die daraus entwickelten Handlungsansätze aufgegriffen und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Insbesondere wird dabei die aktive Rolle der Kommunen bei der Entwicklung von Wohnbauflächen herausgestellt. Mit dem vorliegenden Baulandbeschluss nimmt die Stadt Garbsen die Anregungen zur Schaffung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum auf und konkretisiert die Umsetzungsziele für Wohnungsbauprojekte. Dabei stehen die im Folgenden benannten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Garbsen im Vordergrund.

## **Zielsetzungen des Baulandbeschlusses**

### **Strategische Ziele des Baulandbeschlusses: Wohnbedarfe absichern**

Mit dem Baulandbeschluss sollen die Stadtentwicklungsziele der Stadt Garbsen in Bezug auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum weiter abgesichert werden. Dabei wird durch die aktive Liegenschaftspolitik und gezielte Steuerung der einzelnen Wohnungsbauprojekte auch ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung sozialpolitischer, ökonomischer und auch ökologischer Ziele geleistet.

Als statistische und konzeptionelle Basis zur Klärung dieser Bedarfe liegen das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Garbsen (Beschlussvorlage Nr. 052/16neu/12.12.2016) sowie das Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover ([Link/21.05.2019](#)) vor. Daraus ergibt sich für die Stadt Garbsen gemäß dem WRVK der Region Hannover ein Bedarf zur Schaffung von 750 Wohneinheiten bis 2025, davon 180 Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau. Das WRVK der Stadt Garbsen hat mit dem Jahr 2035 einen weiteren Zeithorizont und kommt daher auf einen Bedarf von 1135 zusätzlichen Wohneinheiten im Vergleich zum heutigen Bestand bis 2035.

**Städtebauliche Ziele: städtebauliche Qualitäten sichern**

Den städtebaulichen Rahmen zur Verortung und bedarfsgerechten Umsetzung von Wohnbauentwicklungsflächen bilden das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (Beschlussvorlage Nr. 050/16neu/12.12.2016) und der Beschluss des Wohnbauflächenprogramms (Beschlussvorlage Nr. 008/2016/08.02.2016). Für diese Flächen wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorbereitet und perspektivisch Baurecht für die Wohnraumversorgung in zukunftsfähigen Quartierszusammenhängen geschaffen. Dabei ist bei der Planung und Umsetzung eine hohe städtebauliche Qualität anzustreben, um die neu entstehenden Wohnstandorte langfristig attraktiv und werthaltig zu gestalten sowie für zukünftige Anforderungen nachhaltig abzusichern.

**Sozialpolitische Ziele: Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum**

Eines der wesentlichen Ziele des Baulandbeschlusses ist, die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum in der Stadt Garbsen abzusichern. Zur Erreichung dieses Ziels werden Wohnbauflächen als städtisches Bauland entwickelt und Quoten für geförderten Wohnungsbau festgelegt. Dies dient der Absicherung der Bedarfe unterschiedlicher Einkommensgruppen der örtlichen Bevölkerung sowie der Absicherung der wirtschaftlichen Standortentwicklung der Stadt insgesamt.

**Ökonomische Ziele: Wirtschaftsstandort Garbsen durch passende Wohnungsangebote stärken**

Durch die Umsetzung des Baulandbeschlusses sollen auch wesentliche ökonomische Ziele im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnungen unterstützt werden. So soll durch das Modell der städtischen Baulandentwicklung und der anschließenden Veräußerung von baureifen Flächen dem spekulativen Anstieg von Bodenpreisen entgegengewirkt werden. Somit ist die Stadt dann in der Lage, Wohnungsbaugrundstücke zu Preisen anzubieten, die die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus oder bezahlbaren frei finanzierten Wohnungsbaus unterstützen. Gleichzeitig kann durch die Ausgestaltung der Planung und die Umsetzung von wirtschaftlichen Konzepten Einfluss auf die entstehenden Infrastrukturkosten genommen werden. Mittelfristig ist das Ziel bei der Wiederveräußerung der baureifen Flächen, eine Rentierlichkeit für die einzelnen Baugebiete oder ggf. auch in der Gesamtveranschlagung aller städtischen Wohnbauflächen herstellen zu können. Langfristig dient die Schaffung von Wohnbauflächen der Absicherung der kommunalen Gesamtentwicklung als Wirtschafts-, Universitäts- und Wohnstandort und somit auch dem Ziel der Bindung von Steuerkraft in der Kommune.

**Ökologische Ziele: Klimaschutz und Biodiversität mit gezieltem Wachstum vereinen**

Mit dem Baulandbeschluss werden auch Aspekte für die Umsetzung von ökologischen Zielen wie Klimaschutz und Biodiversität unterstützt. Die Anforderungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung oder von Konzeptvergaben abgesichert werden. Dabei wird durch die

Umsetzung entsprechender Ratsbeschlüsse einer weiteren Zersiedelung der Landschaft, übermäßigem Flächenverbrauch sowie zunehmender Grundstücksversiegelung entgegengewirkt. Bei der Umsetzung der einzelnen Projekte ist dann auf eine klimaschonende Planung und Umsetzung hinzuwirken.

**Prozessorientierte Ziele: Investitionssicherheit und Transparenz herstellen**

Die Grundsätze der Stadt Garbsen für die Entwicklung von Wohnbauflächen werden mit dem Baulandbeschluss abgesichert. Dies dient im Wesentlichen auch der transparenten Darstellung der Entwicklungsziele sowie der Selbstverpflichtung der Stadt Garbsen, die kommunalen Entwicklungen und die durch Investoren initiierten Entwicklungen im Hinblick auf die Anforderungen gleichwertig zu betrachten und umzusetzen. Die Entwicklungsgrundsätze gelten zukünftig für alle städtischen und privaten Wohnbauflächenentwicklungen gleichermaßen verbindlich.

## 1. Anwendungsbereich

### 1.1 Städtisches Bauland

Die Stadt Garbsen hat im Jahr 2016 mit dem Beschluss des Wohnbauflächenprogramms ihr Engagement in der städtischen Wohnungspolitik verstärkt, um zusätzlich zur Unterstützung privater Entwicklungen selbst aktiv durch die Entwicklung von städtischen Bauflächen den lokalen Wohnungsmarkt im Bereich Miete und Eigentum nachhaltig zu gestalten.

Die Regelungen des Baulandbeschlusses der Stadt Garbsen finden bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten Anwendung, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird und die somit dem kommunalen Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB unterliegen.

### 1.2 Investorenentwicklungen

Der Baulandbeschluss greift ebenfalls bei allen Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht durch Bebauungspläne in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag durch private Investoren geschaffen wird; diese verpflichten sich zu Beginn des Verfahrens, die Regelungen des Baulandbeschlusses anzuerkennen.

Bei allen Wohnbauprojekten mit Bebauungsplan und/oder städtebaulichem Vertrag auf privaten Grundstücken, bei denen das Verfahren vor dem Inkrafttreten des Baulandbeschlusses begonnen hat (sogenannte „Altverfahren“), und auf Flächen im baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB soll auf die Verwirklichung der Quotierungsregelung im Rahmen von Verhandlungen mit dem Vorhabenträger hingewirkt werden.

Die Regelungen des Baulandbeschlusses sind bei allen Projektentwicklungen anzuwenden, die auf Grundstücken der Stadt Garbsen erfolgen und für die städtische Grundstücke veräußert werden. Außerdem sind sie bei allen Projektentwicklungen anzuwenden, die auf privaten Grundstücken auf Grundlage von Investorenplanungen erfolgen.

Private Investoren verpflichten sich vor dem Auslegungsbeschluss schriftlich zur Anerkennung und Übernahme der Regelungen des Baulandbeschlusses durch Unterzeichnung einer Anwendungszustimmung.

### 1.3 Bauleitplanung / Innenentwicklung

Bei Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß §§ 30 oder 31 BauGB) ist eine verbindliche Anwendung des Baulandbeschlusses nicht möglich. Anteile an geförderten Wohnungen können lediglich im Rahmen von freiwilligen Angeboten

der Investoren realisiert und nur auf freiwilliger Basis gesichert werden. Dies gilt nicht bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken, da hier Regelungen im Grundstückskaufvertrag abgesichert werden können.

#### **1.4 Anwendungsschwelle**

Der Baulandbeschluss findet Anwendung, sofern in Wohnungsbauprojekten mehr als 10 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau und mehr als 20 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau entstehen können.

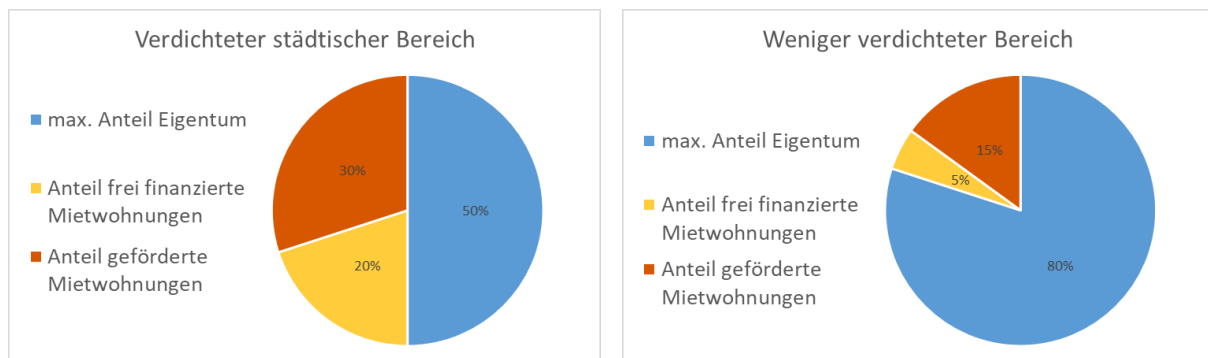
Vorhaben, bei denen Baurecht für unter 900 m<sup>2</sup> GF (brutto) für Wohnzwecke oder weniger als 10 WE geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen entbunden.

Die Regelungen des Baulandbeschlusses sind ab einer Schaffung von 10 WE im Mehrfamilienhausbau und ab 20 WE im Einfamilienhausbau anzuwenden.

## 2. Aufteilung der Segmente des Wohnungsbaus

Die Stadt Garbsen ist durch sehr unterschiedliche Stadtteile geprägt. Manche haben einen dörflichen Charakter, andere sind durch verdichtete städtische Strukturen geprägt. Die Anteile an Mietwohnungsbau und hier wiederum die vorgesehenen Anteile an gefördertem Mietwohnungsbau werden entsprechend der Charakteristik der Stadtteile festgelegt. Nur in Bauvorhaben ab einer gewissen Größe ist ein Anteil geförderter Wohnungsbau umzusetzen.

Einen Überblick über die Anteile von Eigentum (maximal), frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen je nach Gebietscharakter geben folgende Grafiken:



### 2.1 Anteil geförderter Wohnungsbau

Beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung von Baurecht wird für Wohnungsbauvorhaben ab einer Größe von 10 WE im Mehrfamilienhausbau und 20 WE im Einfamilienhausbau ein verpflichtender Anteil von mindestens 15 % bis maximal 30 % preisgünstigen Mietwohnraums festgesetzt.

Die festgelegten Quoten finden ihre Anwendung sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Bauvorhaben und schließen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsprojekte mit Planungserfordernis (ab 10 WE) mit ein. Die Quote betrifft die dargestellten Flächen des Wohnbauflächenprogramms der Stadt Garbsen sowie weitere Wohnungsbauprojekte auf städtischem Bauland und privaten Flächen, für welche die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, mindestens 15 bzw. 30 % der Geschossfläche (GF) bzw. entsprechend etwa 15 bzw. 30 % der erstellten Wohneinheiten für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die Höhe der umzusetzenden Quoten für geförderten Wohnungsbau richtet sich nach der räumlichen Lage im Stadtgebiet (siehe Karte S. 11). Die Planung muss so umsetzbar sein, dass die aktuell geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen und/oder der Region Hannover eingehalten werden.

## **2.2 Anteil freifinanzierter Mietwohnungen**

In den verdichteten städtischen Bereichen wird der Anteil der Wohnungen, die in einem Vorhaben als Mietwohnungen umzusetzen sind, mit mindestens 50 % der entstehenden Wohneinheiten festgelegt. In diesen städtischen Bereichen ist die Quote für Wohnraumförderung mit 30 % der entstehenden Wohneinheiten festgelegt.

In den weniger verdichteten Bereichen wird der Anteil der Wohnungen, die in einem Vorhaben als Mietwohnungen umzusetzen sind, mit mindestens 20 % der entstehenden Wohneinheiten festgelegt. Hier ist die Quote für Wohnraumförderung mit 15 % der entstehenden Wohneinheiten festgelegt.

Für freifinanzierte Mietwohnungen sind die Mieten durch den Eigentümer entsprechend der aktuell geltenden Mietrechtslage frei wählbar.

## **2.3 Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen**

Zur Umsetzung einer möglichst großen Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen bzw. zur Deckung der in den Wohnraumversorgungskonzepten ermittelten besonderen Bedarfe werden über die Konzeptvergaben, Kaufverträge für städtisches Bauland bzw. städtebaulichen Verträge bedarfsbezogene Wohnungsmischungsverhältnisse festgelegt.

### 3. Räumliche Verteilung der Wohnungsbauquoten

#### 3.1 Räumliche Verteilung anhand von Stadtteilen bzw. städtebaulichen Strukturen

Gemäß nachfolgender Übersichtskarte sind im Stadtgebiet der Stadt Garbsen zwei unterschiedliche verbindliche Quoten für die Wohnraumförderung festgelegt. Strategisch richtet sich die räumliche Verteilung der Quote vor allem nach der angestrebten bzw. bestehenden städtebaulichen Entwicklung und Dichte der jeweiligen Stadtteile. Die Festlegung der unterschiedlichen Quoten in den Stadtteilen erfolgt auf Grundlage der bestehenden und langfristig geplanten städtebaulichen Strukturen, mit Bezug auf die städtebauliche Dichte, die Funktion der Quartiere im Stadtgefüge und deren Ausstattung mit vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den dichter bebauten Stadtteilen, die insbesondere als Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dienen, beträgt die Quote für die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau 30 %. Diese 30-%-Quote für geförderten Wohnungsbau gilt für die in der Karte (siehe S. 11) dargestellten Bereiche der Stadtteile Garbsen-Mitte, Altgarbsen, Havelse, Auf der Horst und Berenbostel (südlich Im Hesper, Neuer Landweg).

In den weniger dicht bebauten Stadtteilen beträgt die Quote 15 % geförderter Wohnungsbau. Diese 15-%-Förderquote gilt für die Stadtteile Meyenfeld, Horst, Schloß Ricklingen und Berenbostel (nördlich Im Hesper, Neuer Landweg).

Zusätzlich findet in den Bereichen für die 30-%-Förderquote eine Stufenregelung innerhalb der Quotierung statt. So sind mindestens 50 % des geförderten Wohnraums mit einer Mietobergrenze für untere Einkommensgruppen (derzeit Kaltmiete 6,10 €/m<sup>2</sup>) vorzuhalten und 50 % für mittlere Einkommensgruppen (derzeit Kaltmiete von 7,50 €/m<sup>2</sup>). Die aktuellen Förderbedingungen des Wohnraumförderprogramms Niedersachsen bzw. der Region Hannover sind zu beachten.

Die Stadtteile Heitlingen, Osterwald Oberende, Osterwald Unterende und Frielingen sind aufgrund ihrer Nähe zum Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen und ihrer daraus resultierenden Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich von einer verbindlichen Förderquote ausgenommen, da hier die Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau ausgeschlossen ist (siehe Landesraumordnungsprogramm 2017).

Der Baulandbeschluss findet keine Anwendung auf den Entwicklungsbereich Neue Mitte (derzeit Kerngebiet) am Rathausplatz zwischen Berenbosteler Straße, Europa-Allee und Meyenfelder Straße.

### 3.2 Baugebietsbezogene Verteilung der geförderten Wohnungen

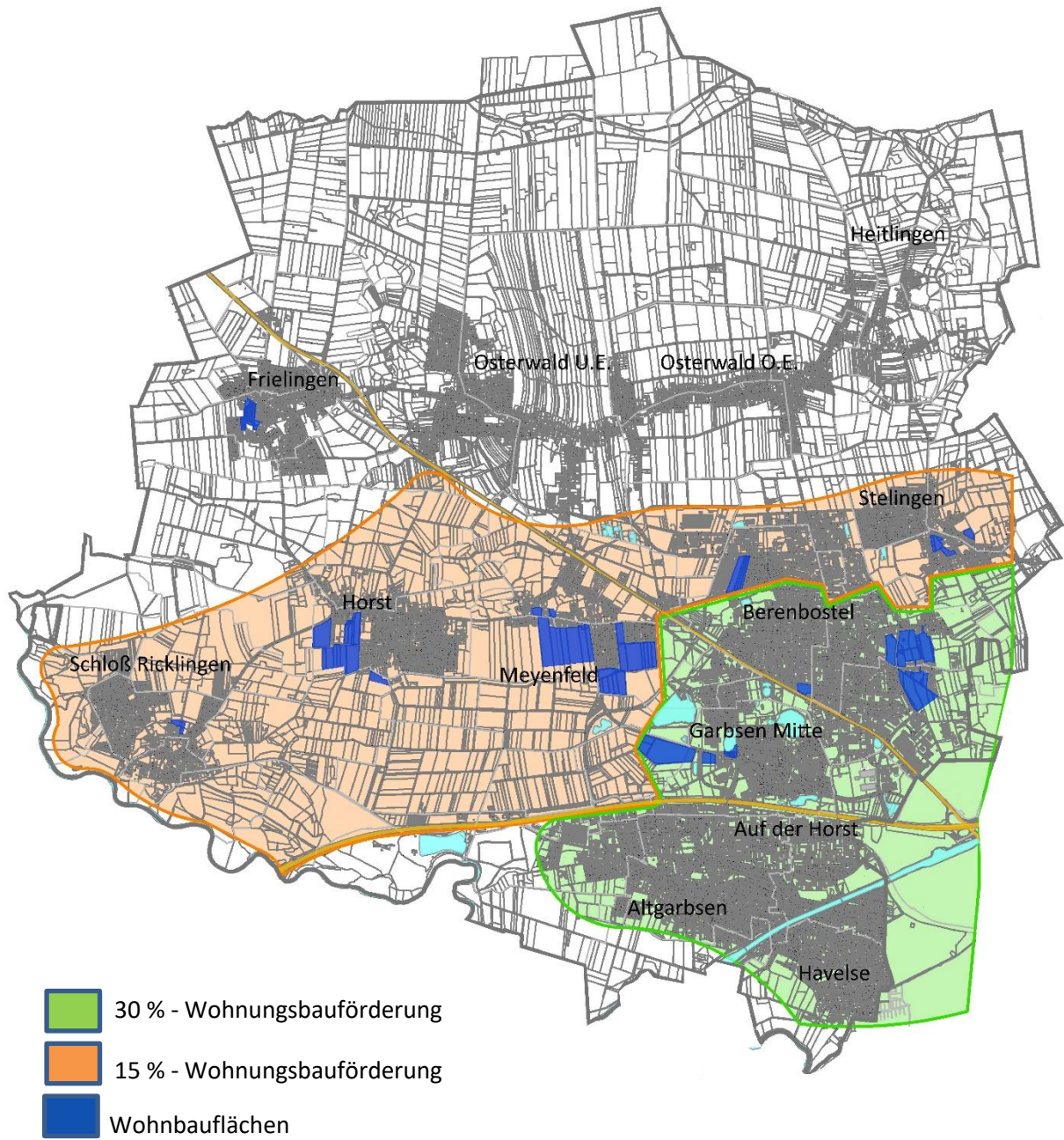
Die Umsetzung der Anteile geförderter und auch freifinanzierter Mietwohnungen ist innerhalb der Planungsbereiche nicht zu zentrieren, sondern soweit möglich block- oder gebäudebezogen gemischt anzuordnen. Eine Definition der kleinräumlichen Verteilung findet in Abhängigkeit von der Planung und in Abstimmung mit der Stadt Garbsen statt. Eine räumliche Konzentration der geförderten Wohneinheiten mit möglichen nachteiligen Folgen für die Nachbarschaften soll im Vorfeld weitestgehend vermieden werden. Die Steuerung der Förderquote erfolgt mittels Anforderungen, die in den Konzeptvergaben, städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen formuliert werden.

Die Verortung der Wohneinheiten bezogen auf Eigentums- und Mietkonstellation ist über Konzeptvergaben und städtebauliche Verträge zu steuern.

#### Anteile Eigentum, Mietwohnungsbau und geförderter Wohnungsbau

Städtebauliche Struktur	Stadtteile	Anteile Mietwohnungsbau	Anteile Eigentum	Anteile geförderte Wohnfläche / WE
städtische Strukturen, höhere bauliche Dichte, hoher Versorgungsgrad ÖPNV und Infrastruktur	- <b>Garbsen-Mitte</b> - <b>Altgarbsen</b> - <b>Havelse</b> - <b>Auf der Horst</b> - <b>Berenbostel</b> (südlich Im Hesse, Neuer Landweg)	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>  davon jeweils 50 % 1. Förderweg 2. Förderweg
Dörfliche Siedlungsstruktur, geringe bauliche Dichte, geringe Dichte Infrastruktur	- <b>Horst</b> - <b>Meyenfeld</b> - <b>Berenbostel</b> (nördlich Im Hesse, Neuer Landweg), - <b>Stelingen</b> - <b>Schloß Ricklingen</b>	<b>20 %</b>	<b>80 %</b>	<b>15 %</b>

### Räumliche Verteilung der Quoten des geförderten Wohnungsbaus



#### 4. Vertragliche Regelungen

Bei Baulandentwicklungen von privaten Investoren werden unter Berücksichtigung des Baulandbeschlusses städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB bzw. Durchführungsverträge gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Garbsen und den Vorhabenträgern abgeschlossen. Teilweise können die notwendigen Regelungen auch im Rahmen von Grundstückkaufverträgen erfolgen. Im Falle von Investorenplanungen verpflichtet sich der Planbegünstigte zur Übernahme der Planungskosten. Durch Unterzeichnung einer Anwendungszustimmung stimmt der Investor der Übernahme der Regelungen des Baulandbeschlusses verpflichtend zu.

Städtebauliche Verträge müssen insbesondere Folgendes regeln (Aufzählung nicht abschließend):

- Gesamtzahl der zu errichtenden geförderten Wohneinheiten als Mindestangabe
- Wohnfläche der geförderten Wohneinheiten
- Lage und Verteilung der geförderten Wohnungen auf Baugebiets- und Baublockebene
- Rahmenbedingungen zur Realisierung: Miet- bzw. Verkaufspreis, Zielgruppe, Wohnungsmix, Laufzeit, Indexierung etc.
- Die Regelungen der aktuellen Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen und der Region Hannover sind zu beachten, sodass die geförderten Wohnungen entsprechend den Richtlinien förderfähig und umsetzbar sind.
- Zur Förderung der städtebaulichen Qualität zur Absicherung einer nachhaltigen Gestaltung kann die Stadt Qualifizierungsmaßnahmen, z.B. je nach Situation Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder ggf. Beurteilung durch einen Gestaltungsbeirat, fordern.
- Kostenübernahmevereinbarungen Infrastruktur
- Erschließungsleistungen von Investoren

## **5. Kosten und Finanzierung, Grundstücksangelegenheiten**

Die bei der Entwicklung der städtischen und auch privaten Baugebiete entstehenden Kosten müssen so umgelegt werden, dass eine Belastung des kommunalen Haushalts so gering wie möglich ausfällt. Deshalb müssen bei den städtischen Flächen in der Regel die Entwicklungskosten über die Ausgestaltung der zukünftigen Verkaufspreise der Flächen refinanziert werden. Dazu kann auch ein Ausgleich zwischen mehreren Baugebieten beitragen. Die entsprechenden Verkaufspreise für die städtischen Grundstücke insbesondere für den Mietwohnungsbau mit Anteilen an geförderten Wohnungen sind gebietsbezogen zu gestalten und müssen noch ausreichende Renditen für die investierenden Wohnungsbauunternehmen ermöglichen. Bei der Entwicklung von Bauflächen durch private Investoren ist eine Kostenteilung durch vertragliche Regelungen wie bisher vorzunehmen. Im Rahmen von baugebietsbezogenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind die finanziellen Auswirkungen der im Baulandbeschluss verankerten Maßnahmen mittels Nutzwertanalyse zu betrachten. Die finanziellen Auswirkungen sind dem Rat begleitend zum Bauleitplanverfahren darzustellen.

### **5.1 Grundstücksangelegenheiten**

#### **Ankauf von Grundstücken (Zwischenerwerb)**

Die Stadt Garbsen erwirbt die im Wohnbauflächenprogramm verzeichneten Flächen und ggf. weitere Flächen und vermarktet sie anschließend als städtisches Bauland.

Zur langfristigen Sicherung des Zwischenerwerbsmodells werden im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten Mittel vorgesehen, die mit den Einnahmen aus der Baulandentwicklung zu refinanzieren sind. Langfristig soll auf diese Weise eine rentierliche Umsetzung der städtischen Wohnbauflächen abgesichert werden.

#### **Verkauf städtischen Baulands und Vergabe-/Investorenauswahlverfahren (Konzeptvergabe)**

Die Verkaufspreise sollen soweit möglich die kommunalen Entwicklungskosten der Baugebiete abdecken und zugleich die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum ermöglichen.

Bei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser sollen die Vergabe und der Verkauf der Grundstücke über Konzeptvergaben erfolgen. Dabei wird zum Festpreis an denjenigen Bieter veräußert, der das überzeugendste bzw. nachhaltigste städtebauliche Konzept vorlegt, um die jeweiligen Planungsziele der entsprechenden Vorhaben umzusetzen. Dabei ist bezahlbarem Wohnraum und hierbei insbesondere dem Anteil von gefördertem Wohnraum (entsprechend den festgesetzten Quoten) besondere Bedeutung beizumessen. Weitere Anforderungen, wie beispielsweise höhere gestalterische Standards zur Absicherung der

baukulturellen Qualität und höhere energetische Standards als die gesetzlich geforderten, können über freiwillige zusätzliche Angebote der Investoren abgesichert werden. Die Staffelung der Preise für die einzelnen städtischen Wohnungsbauflächen ist je nach Lage, nach Kosten für die Entwicklung und Infrastruktur, nach Anteil der umzusetzenden geförderten Wohnungen und nach lagebedingten Unterschieden differenziert festzusetzen.

## **6. Weiteres**

### **6.1 Priorisierung**

Um die Aufgabe der bedarfsorientierten Umsetzung von Wohnbauflächen zeitgerecht zu erfüllen, bedarf es einer kontinuierlich zu überprüfenden Priorisierung der einzelnen Entwicklungsvorhaben im Vergleich. Dies geschieht fortlaufend und wird dem Rat im Rahmen der Fortschreibung der Informationsvorlagen zur Umsetzung der Wohnbauprojekte in regelmäßigen Abständen vorgelegt.

Dabei stehen die durch Beschluss festgelegten Flächen des Wohnbauflächenprogramms im Vordergrund. Im Weiteren werden dabei die Flächen prioritär entwickelt, bei denen durch die Stadt Garbsen schon (Teil-)Flächen erworben wurden und eine Entwicklung als städtisches Bauland erfolgt. Weiterhin werden prioritär Flächen entwickelt, auf denen Mietwohnungsbau, und hier insbesondere auch geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

### **6.2 Verfahrensmanagement**

Ein Baustein zur Absicherung der zeitgerechten und bedarfsorientierten Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Steuerung durch ein Verfahrensmanagement. Dies wird insbesondere für die größeren und komplexeren Entwicklungsvorhaben durch entsprechende Instrumente innerhalb der Verwaltung abgesichert.

Die Umsetzung der Planungen durch Instrumente des Flächenmanagements benötigt eine möglichst umfassende, kooperative und integrierte Steuerung. Komplexität und Größe des jeweiligen Bauvorhabens bestimmen direkt den Umfang des zu betreibenden Verfahrensmanagements. Das Verfahrensmanagement bündelt das Fachwissen der beteiligten Fachbereiche querschnittsbezogen und koordiniert die Abstimmung innerhalb des Planungsprozesses.

Eine kontinuierliche Abstimmung und Steuerung der einzelnen Wohnungsbauprojekte erfolgt im Rahmen der zuständigen verwaltungsinternen Routinen sowie über die zuständigen Projektleitungen über zusätzliche Abstimmungsrunden. Die Projektleitung führt über den gesamten Planungsprozess hinweg die Koordinierungsaufgabe aus. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung des zeitlichen Ablaufs, die Sicherstellung der fachlichen

Vollständigkeit in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Fachbereichen, die Lösung von Zielkonflikten zwischen den fachlichen Belangen und die Vorbereitung der Abwägung zwischen unterschiedlichen Fachdisziplinen sowie die Kostenfortschreibung unter Einbeziehung der kommunalen Finanzplanung und die Information der politischen Gremien und der Öffentlichkeit.

### **6.3 Ausnahmen / Abweichungen von Festlegungen des Baulandbeschlusses**

In Einzelfällen kann aufgrund standort- und quartiersbezogener Besonderheiten eine Abweichung von den Festlegungen des Baulandbeschlusses notwendig sein, um die Vorhaben entsprechend dem allgemeinen Planungsziel des jeweiligen Baugebiets umsetzen zu können. Die Gründe dafür hängen vom Einzelfall ab und können nicht abschließend dargelegt und definiert werden.

Ausnahmen und Abweichungen von den Festlegungen des Baulandbeschlusses sind in besonders gelagerten und begründeten Einzelfällen möglich und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine Ausnahme oder Abweichung von Festlegungen des Baulandbeschlusses ist vom Rat zu beschließen. In diesem Prozess wird auch darüber abgestimmt, in welcher Weise das entsprechende Projekt von Vorgaben des Baulandbeschlusses entbunden werden kann.

Im Rahmen der Ausnahmen kann auch geregelt werden, dass die Erstellung von gefördertem Wohnungsbau anteilig auch durch mittelbare Belegung erfolgen kann. Die Ausübung der mittelbaren Belegung kann nur anteilig erfolgen und muss quartiersverträglich umsetzbar sein.

Als Ausnahme durch Ratsbeschluss kann anstatt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch öffentliche Förderung auch eine vertragliche Regelung mit preisgebundenen Mieten erfolgen, sofern die Zielsetzungen des Baulandbeschlusses dennoch erfüllt werden.

Im Hinblick auf Gleichbehandlung und Planungssicherheit der Investoren ist bei der Anwendung von Abweichungsregelungen auf Transparenz zu achten. Die Gründe für die Abweichung werden zusammen mit den zu erbringenden Ersatzleistungen konkret dokumentiert. Ein Anspruch auf die Zustimmung zu einer Abweichung oder Ausnahme besteht nicht.

### **6.4 Anwendungsbereich / Inkrafttreten**

Der Baulandbeschluss findet bei allen Wohnbauvorhaben auf städtischen Baulandflächen und bei Investorenprojekten Anwendung, für die bis zum Ratsbeschluss noch keine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB (2) stattgefunden hat.

Der Baulandbeschluss tritt mit Ratsbeschluss in Kraft.

## 6.5 Berichte / Monitoring / Fortschreibung

Die Umsetzung des Baulandbeschlusses soll alle drei Jahre evaluiert werden. Gleichzeitig erfolgt eine Abgleichung mit den Zielwerten und gegebenenfalls eine Anpassung der Regelungsinhalte.

Außerdem wird einmal jährlich ein Zwischenbericht zur praktischen Umsetzung des Baulandbeschlusses erfolgen.

## 7. Anlagen

### 7.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Garbsen

### 7.2 Wohnraumversorgungskonzept Stadt Garbsen

### 7.3 Wohnbauflächenprogramm Stadt Garbsen

### 7.4 Ratsbeschlüsse Berenbostel – Wohnen 2020



Stadt Garbsen

11.4 Stadtentwicklung und Stadtplanung

Rathausplatz 1, 30823 Garbsen

[www.garbsen.de](http://www.garbsen.de)

[stadtplanung@garbsen.de](mailto:stadtplanung@garbsen.de)

Ansprechpartner/Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Katharina Over

Philipp Albrecht M.Sc.

Lektorat:

Dipl.-Ing. Bettina Schlomka

Plan und Grafiken:

Britta Schwietert-Faust

April 2020