

Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale) (Hallesches Baulandmodell)

1 Ziel

Ziel der Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die soziale Mischung der Wohnbevölkerung zu stärken. Deshalb wird in dieser Richtlinie geregelt, dass bei größeren Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, die anteilige Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verpflichtend ist. Damit soll gewährleistet werden, dass auch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Zugang zum wachsenden Angebot an neu gebauten Mietwohnungen erhalten.

2 Anwendungsbereich

Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau

Die Richtlinie gilt für alle planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau, für die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen wird. Dazu zählen

- Bebauungspläne nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB),
- sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2 d BauGB,
- vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB und
- Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §§ 13, 13 a BauGB.

Dementsprechend ist die Richtlinie bei städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen nach § 11 BauGB und bei Durchführungsverträgen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB zur Sicherstellung der Planungsziele zu berücksichtigen.

Übergangsregelung

Für planbedürftige Wohnungsbauvorhaben, die sich zum Zeitpunkt des Beschlusses dieser Richtlinie innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen Vorentwurf und Entwurf befinden, gilt Folgendes: Die Verwaltung wird gemeinsam mit den Vorhabenträgern eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare Lösung für Anteil und Art des geförderten Wohnungsbaus erarbeiten und dem Stadtrat mit Beschlussfassung zum Entwurf vorlegen.

Außerhalb des Anwendungsbereichs

Die Richtlinie findet aus sachlichen Gründen keine Anwendung auf

- Vorhaben mit weniger als acht Wohneinheiten (Bagatellgrenze),
- Vorhaben an Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum (Ausschluss Eigenheimgebiete)
- Vorhaben in Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen, in denen es bereits ein großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum gibt und der Anteil an einkommensschwachen Haushalten überdurchschnittlich hoch ist (Ausschluss Großwohnsiedlungen),

und aus rechtlichen Gründen keine Anwendung auf

- Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB
- Vorhaben, die auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigungsfähig sind,
- Vorhaben, für die durch verbindliche Bauleitplanung keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründet werden.

3 Verpflichtungen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die vertraglichen Regelungen zur preislich angemessenen Versorgung mit (Miet-) Wohnungen, eine Aufgabe der Gemeinden (auch) insbesondere aus 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und 2 BauGB, sind nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil die Festsetzungsmöglichkeit des Planungsrechts in der „sozialen Feinsteuerung“ versagt; die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 reichen dafür nicht aus, wie auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 17.12.1992, 4 N 2.91) ausdrücklich festgehalten hat. Vor diesem Hintergrund gewinnen städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge zum sozialen Wohnungsbau und zur Mietpreisbindung besondere Bedeutung (so Birk „Städtebauliche Verträge“, 6. Auflage, Rz. 474).

Die Stadt darf in städtebaulichen- bzw. Durchführungsverträgen, wie in allen anderen öffentlichen Verträgen auch (§§ 56, 59 VwVfG) nur etwas vom Vertragspartner verlangen, was im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Projekt steht und somit notwendig ist, um es überhaupt realisieren zu können (Kopplungsverbot). Dabei dürfen die Belastungen des Vertragspartners nicht überzogen werden, sondern müssen angemessen sein (Übermaßverbot).

Die Übertragung ursächlicher Kosten und Aufwendungen des Planungsvorhabens auf den Planungsbegünstigten mittels städtebaulicher Verträge ist bereits gängige Praxis der Stadt Halle (Saale). Dazu zählen insbesondere Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für den Erschließungsaufwand sowie Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs-, Ersatz- sowie Artenschutzmaßnahmen.

Neu zu regeln ist die Beteiligung an Kosten, die sich aus weiteren städtebaulichen Zielen ergibt wie der Erhalt und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 6 Nr.2 BauGB). Daher wird mit dieser Richtlinie die Verpflichtung zur anteiligen Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bei größeren Wohnungsbauvorhaben geregelt.

3.2 Zielvorgaben der Stadt Halle (Saale)

20%- Zielquote für sozialen Wohnungsbau

Mit dieser Richtlinie wird die anteilige Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei größeren Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, geregelt. Als Zielgröße wird ein Anteil von 20 % bezogen auf die neu entstehende Wohnfläche festgelegt. Diese 20%-Quote basiert auf den Zielvorgaben des Wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) (Beschluss VI/2018/03767 vom 27.06.2018). Darin wurde beschlossen, dass bei größeren Neubau- und Modernisierungsvorhaben ein Anteil von 20 % der Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen entstehen sollte.

Angemessenheitsgrenze von 25% des Kapitalwertes

Zur Umsetzung von Bebauungsplänen werden mit dem Planbegünstigten städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge geschlossen und so die Übernahme von Kosten geregelt. Die Höhe dieser Belastungen muss insgesamt angemessen sein. Die Stadt Halle (Saale) hat dazu ein Gutachten durch die Fa. Quaestio erstellen lassen um die Angemessenheit zu bestimmen. Die Methodik der Angemessenheitsprüfung orientiert sich dabei an einer wirtschaftlichen Gesamtrechnung. Der zentrale Indikator dafür ist der Kapitalwert und die Inanspruchnahme eines gewissen Anteils am Kapitalwert (weitere Erläuterung dazu in Kapitel 4). Für die Höhe dieses Anteils gibt es bislang keine grundsätzliche, allgemeinverbindliche Rechtsprechung. Bewährte und unbeanstandete Praxis in anderen Städten ist, dass die finanzielle Gesamtbelastung des Grundeigentümers einen Richtwert von 20 % bis 30 % des Anteils am Kapitalwert, je nach lokalen Wohnungsmarktbedingungen, nicht übersteigt. Für die Stadt Halle (Saale) wird ein mittlerer Anteil von 25 % des Kapitalwerts als Angemessenheitsgrenze empfohlen.

3.3 Verpflichtung zu Sozialen Wohnungsbau

3.3.1 Regelfall: Errichtung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit Förderung

Die Vertragspartner verpflichten sich dazu, eine **Zielquote von 20 Prozent** der Wohnfläche des Vorhabens als **geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum** zu errichten.

Als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gilt dabei Wohnraum, der den Regelungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils gültigen Fassung entspricht. Aktuell handelt es sich um das Programm Sachsen-Anhalt Mietwohnungsbau der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Der Förderrichtlinie sind insbesondere die Vorgaben zu den zulässigen Wohnungsgrößen nach Haushaltstypen, den Mietpreisbindungen sowie der Dauer der Belegungsbindung zu entnehmen. Die entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Stadt Halle (Saale) in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Sollte die Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen für die Vertragspartner einen wirtschaftlichen Nachteil gegenüber einem vergleichbaren ungebundenen Wohnungsbau darstellen, so wird dieser wirtschaftliche Nachteil in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt (siehe Kapitel 4). Dementsprechend kann ein geringerer Anteil an geförderten Wohnraum vereinbart werden.

Die Vertragspartner sollen im Einvernehmen mit der Stadt Halle (Saale) einen Vorschlag vorlegen, wie der zu fördernde bzw. förderfähige soziale Mietwohnungsbau im Planungsgebiet nachgewiesen/untergebracht werden soll.

3.3.2 Alternativregelungen ohne Wohnungsbauförderung

3.3.2.1 Bei fehlenden Fördermitteln

Wenn seitens des Fördermittelgebers nicht ausreichend Fördermittel für das Vorhaben im Förderzeitraum bereitgestellt werden, gilt folgende Regelung:

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung wird berücksichtigt, dass keine Fördermittel zur Verfügung stehen und dementsprechend der wirtschaftliche Nachteil durch mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen höher ist. Es wird ein angemessener Anteil an mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum ermittelt, der ohne Förderung errichtet werden kann. Die Bindungen dieser Wohnungen sollen den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (MietwohnungsbauRL) in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Für die Kontrolle der Umsetzung ist der Fachbereich Städtebau und Bauordnung zuständig.

3.3.2.2 Bei einseitigem Verzicht auf Förderung durch Vertragspartner

Verzichtet der Vertragspartner auf die Beantragung von Fördermitteln oder wird eine Wohnraumförderung allein aus von ihm zu vertretenden Umständen versagt (z.B. verspätete oder unvollständige Antragstellung), so sind auch ohne Wohnraumförderung die Verpflichtungen zur Errichtung förderfähiger Wohnungen in gleichem Umfang zu übernehmen und hierfür Mietpreis- und Belegungsbindungen zu entsprechenden Konditionen einzugehen wie im Fall der Bewilligung der Wohnraumförderung. Für die Kontrolle der Umsetzung ist der Fachbereich Städtebau und Bauordnung zuständig.

3.4. Weitere städtebauliche Verpflichtungen

Neben der Verpflichtung zu anteiligem sozialen Wohnungsbau können weitere Kostenbeteiligungen an Maßnahmen mit der jeweiligen Plangebietsentwicklung vertraglich geregelt werden. Dazu zählen beispielsweise

- die Kostenbeteiligung an Kinderspielplätzen,
- die Beteiligung an Kosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertageseinrichtungen bzw. Grundschulen, wenn diese ursächlich durch das Wohnungsbauvorhaben erforderlich wird
- die Kostenbeteiligung an Grünanlagen mit Quartiersbezug.

Die vereinbarten Maßnahmen müssen nach Art und Umfang im streng kausalen Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehen (Einzelfallprüfung). Welche Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich aus den standort- und quartiersbezogenen Besonderheiten des Planvorhabens. Diese weiteren städtebaulichen Verpflichtungen sind im Gesamtumfang aller Verpflichtungen Bestandteil der Angemessenheitsprüfung.

Nicht Bestandteil der Angemessenheitsprüfung sind Kosten, die der Schaffung von erschlossenem Bauland dienen. Für die Ertragsberechnung, die der Angemessenheitsprüfung zugrunde liegt, wird der Bodenwert für erschlossenes baureifes Bauland verwendet. Die Aufwendungen für Planungs- und Gutachterleistungen, Erschließung und naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Schaffung dieser Grundstücksqualität. Sie sind somit im Bodenwert bereits berücksichtigt und werden deshalb nicht als einzelne Positionen in der Angemessenheitsprüfung aufgeführt.

3.5 Priorisierung bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze

Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze kann in Einzelfällen von der Zielquote für sozialen Wohnungsbau gemäß Kapitel 3.3.1. abgewichen werden, um eine Kostenbeteiligung an weiteren städtebaulichen Maßnahmen gemäß Kapitel 3.4 zu ermöglichen. Die Abweichung von der Zielquote zugunsten weiterer städtebaulicher Maßnahmen muss aus den spezifischen Erfordernissen des Planungsvorhabens bzw. standort- und quartiersbezogener Besonderheiten abgeleitet und begründet werden.

4 Prüfung der Angemessenheit der vereinbarten Verpflichtungen

4.1 Grundlagen

Entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB und den allgemein geltenden Grundsätzen zu öffentlich-rechtlichen Verträgen müssen die zwischen der Stadt Halle (Saale) und den Vertragspartnern vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach angemessen sein“. Gemäß des Übermaßverbots und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit besteht dann Angemessenheit, wenn die vertraglich vereinbarten Leistungen von Planungsbegünstigtem und Gemeinde objektiv ausgewogen sind. Die Angemessenheitsgrenze beschreibt damit die zulässige Obergrenze aller vertraglich vereinbarten Leistungen; darüberhinausgehende Forderungen sind unzulässig und auf das entsprechende Maß zu reduzieren.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, führt die Stadt Halle (Saale) für jeden städtebaulichen Vertrag, der auf Grundlage der Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung geschlossen wird, eine Angemessenheitsprüfung in Bezug auf die wirtschaftliche Belastung der Vertragspartner durch.

Die Angemessenheitsprüfung wird mit Hilfe eines entsprechenden Berechnungstools durch die Verwaltung durchgeführt. Die Parameter der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden jähr-

lich aktualisiert. Das Rechenmodell sowie die aktuell gültigen Werte für Grundstücks- und Herstellungskosten, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten, Fremd- und Eigenkapitalkosten, Liegenschaftszins, Rohertragsfaktor sind der Anlage 2 zu entnehmen.

4.2 Methode der Angemessenheitsprüfung

Zur Ermittlung der Angemessenheit gibt es unterschiedliche methodische Ansätze. In der Stadt Halle (Saale) soll das sog. Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Beim Ertragswertverfahren erfolgt eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung des wohnungswirtschaftlichen Investitionsvorhabens unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Berechnungsmodells zur Ermittlung des wirtschaftlichen Gesamtertrags. Basis der Berechnung ist die laut Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung. Daher handelt es sich um eine pauschalierte und planabhängige Angemessenheitsprüfung.

1. Schritt: Ermittlung des planabhängigen Kapitalwerts

In dem Berechnungstool wird die Methode des Vollständigen Finanzplans (VoFi) angewendet, wie sie von vielen Akteurinnen und Akteuren der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft verwendet wird. Darin werden auf einen längeren Zeitraum alle Einnahmen und Ausgaben abgebildet, die ein Wohnungsbauvorhaben erwirtschaftet. Zielwert ist der Kapitalwert des gemäß Bebauungsplan möglichen Wohnungsbauvorhabens. Der Kapitalwert ergibt sich aus der Summe der auf die Gegenwart abgezinste zukünftigen Erfolge einer Investition (Zahlungsströme und Wertentwicklung). Er entspricht vereinfacht ausgedrückt der Eigenkapitalrendite eines Vorhabens.

2. Schritt: Festsetzung einer Angemessenheitsgrenze von 25 % des Kapitalwerts

Es ist rechtlich zulässig, dem Investor einen bestimmten Anteil des Kapitalwerts als Belastung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen aufzuerlegen. Der Angemessenheitsrichtwert für die Stadt Halle (Saale) liegt bei bis zu 25 % des Kapitalwerts als Belastungsobergrenze (siehe Kapitel 3.2).

3. Schritt: Berücksichtigung des wirtschaftlichen Nachteils durch sozialen Wohnungsbau und weitere Kostenbeteiligungen

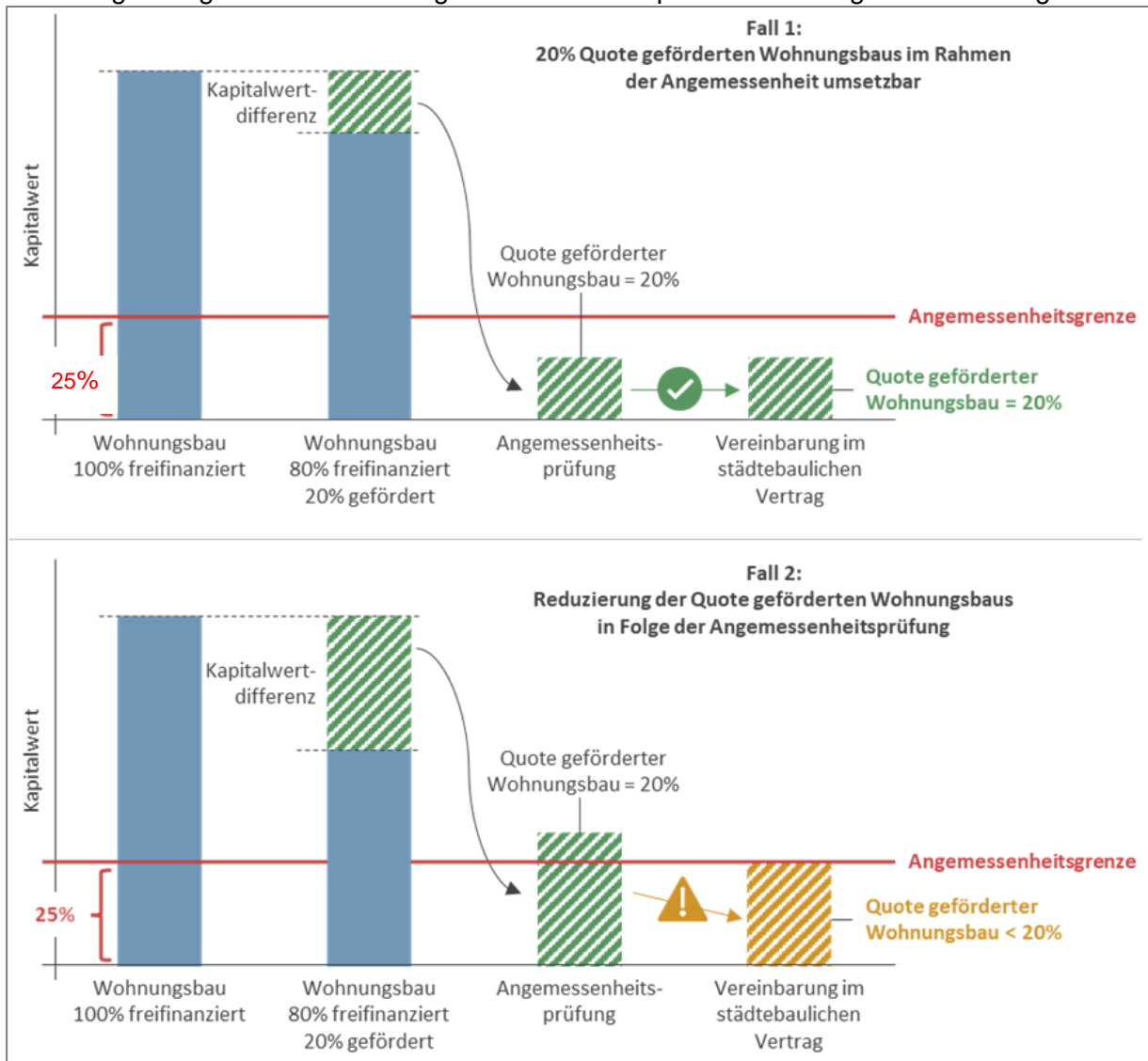
Die Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen führt in der Regel zu einem wirtschaftlichen Nachteil gegenüber einem vergleichbaren freifinanzierten Wohnungsbau. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln der Wohnraumförderung wird dieser wirtschaftliche Nachteil teilweise ausgeglichen, jedoch in der Regel nicht vollständig. Wenn dem Investor trotz Förderung ein wirtschaftlicher Nachteil durch den sozialen Wohnungsbau entsteht, so wird dieser wirtschaftliche Nachteil im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berechnet. Dieser finanzielle Nachteil sowie weitere Kostenbelastungen durch zusätzliche städtebauliche Verpflichtungen (siehe Kapitel 3.4) wird bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

4. Schritt: Ermittlung der angemessenen Quote an sozialem Wohnungsbau

Ist die im 3. Schritt berechnete Kostenbelastung kleiner als die im 1. und 2. Schritt berechnete Angemessenheitsgrenze, so ist die Quotierungsregelung angemessen. In diesem Fall kann der Vertragspartner an Kosten zu weiteren städtebaulichen Maßnahmen verpflichtet werden. Überschreitet die Kostenbelastung durch sozialen Wohnungsbau die Angemessenheitsgrenze, so muss die Quote so weit abgesenkt werden, bis die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird. Im Einzelfall kann die Quote an sozialem Wohnungsbau zugunsten der Kostenbeteiligung an anderen städtebaulichen Maßnahmen (z.B. Kinderspielflächen, Herstellung von sozialer Infrastruktur siehe Kap. 3.3.4) weiter reduziert werden.

In der folgenden Grafik ist dies beispielhaft erläutert. Grün schraffiert dargestellt ist der wirtschaftliche Nachteil (=Kapitalwertdifferenz) durch den verpflichtenden Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Im Fall 1 liegt dieser wirtschaftliche Nachteil in der Summe jedoch unter dem angemessenen Anteil von 25 % des Kapitalwerts, daher kann diese Belastung als angemessen gelten. Im Fall 2 liegt der wirtschaftliche Nachteil einer 20 %-Quote geförderten Wohnungsbau über der Angemessenheitsgrenze von 25 % und müsste daher reduziert werden.

Abbildung 1: Abgleich der Belastung einer Sozialbauquote mit der Angemessenheitsgrenze



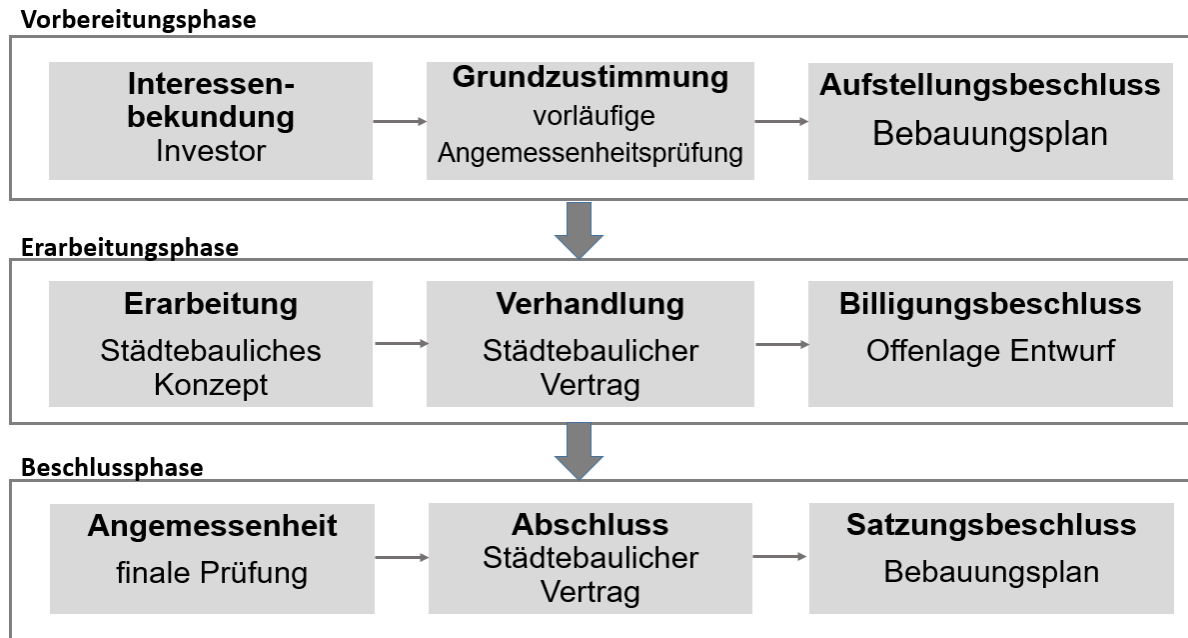
Quelle: Quaestio 2023

In Einzelfällen behält sich die Stadt Halle (Saale) vor, die Angemessenheit nicht über den Gesamtertrag, sondern über die planungsbedingte Bodenwertsteigerung zu ermitteln. Dies kann der Fall sein, wenn die Ertragswertmethode nicht zu sinnvollen Ergebnissen führt und der Abschöpfungsbetrag nach der Bodenwertmethode deutlich über der Angemessenheitsgrenze nach der Ertragswertmethode liegt. Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung wird dem Vorwirkungsgrundsatz folgend aus der Differenz des Anfangsbodenwertes vor der Offenlegung der Planung und des baureifen Endbodenwertes nach Beschluss des B-Plans ermittelt. Als angemessen gilt in diesen Fällen, wenn die Summe aller vereinbarten Leistungen, einschließlich der Kosten für Baureifmachung, Planung, Erschließung und Parzellierung, zwei Drittel dieser planungsbedingten Wertsteigerung nicht übersteigt.

5 Verfahrensweg

Mit der Anwendung des Baulandmodells verbinden sich zwei Verfahrensschritte, welche in den etablierten Ablauf der Planverfahren integriert werden.

Abbildung 2: Verfahrensweg



1. Grundzustimmung und vorläufige Angemessenheitsprüfung:

Vor dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan stimmt der Vorhabenträger dem Verfahren nach dem Halleschen Baulandmodell in einer schriftlichen Erklärung zu (Grundzustimmungserklärung siehe Anlage 3). Bestandteil der Grundzustimmung ist eine vorläufige Angemessenheitsprüfung auf Basis der verfügbaren Daten zum Planungsvorhaben, um den angemessenen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum annäherungsweise zu bestimmen.

Da die Angemessenheitsprüfung zu einem frühen Planungszeitpunkt erfolgt, zu dem die künftige Wohnfläche ggf. noch nicht bekannt ist, wird zur modellhaften Berechnung die für Wohnzwecke vorgesehene Geschossfläche gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) abzüglich 30 Prozent Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsfläche herangezogen.

2. Verbindliche Angemessenheitsprüfung vor Satzungsbeschluss:

Vor dem Billigungsbeschluss (öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) muss ein grundsätzliches Einvernehmen zu wesentlichen Vertragsinhalten gemäß dieser Richtlinie zwischen der Stadt Halle (Saale) und den Vertragspartnern erreicht sein. Danach erfolgt die finale Angemessenheitsprüfung auf Basis der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingung und des planreifen Vorhabens. Vor Abschluss des Städtebaulichen Vertrags wird auf Basis der beschlussreifen Planungsangaben eine verbindliche Angemessenheitsprüfung gemacht, die Grundlage für den Städtebaulichen Vertrag ist. In der verbindlichen Angemessenheitsprüfung werden die unter Kapitel 3 beschriebenen Leistungen des Vorhabenträgers monetarisiert und aufsummiert.

6 Sicherung der Verpflichtungen

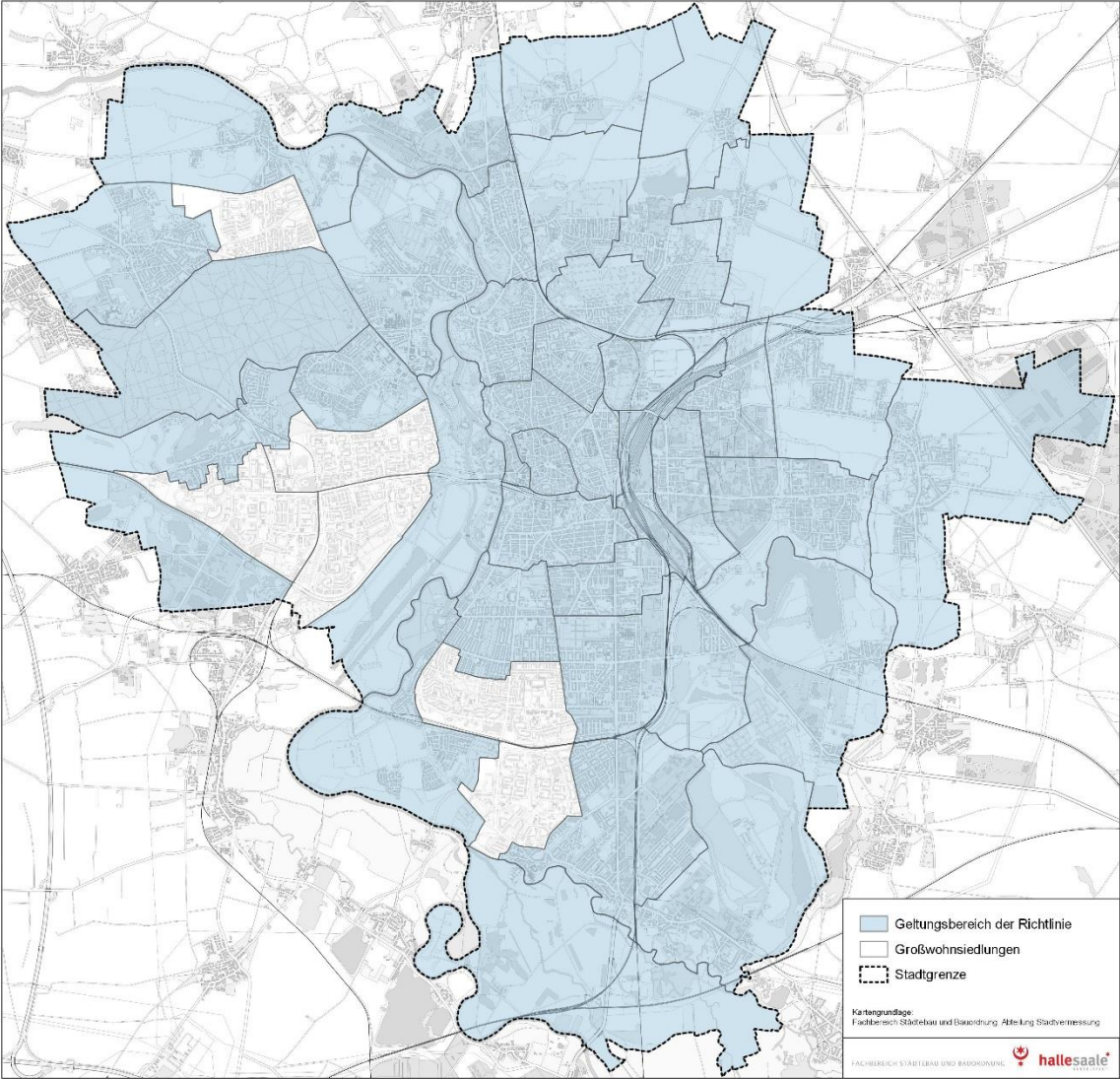
Für alle vertraglichen Verpflichtungen der Vertragspartner müssen Sicherheiten in ausreichender Höhe geleistet bzw. Sicherungsinstrumentarien vereinbart werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit der Vertragspartner deren Lasten an die Stadt Halle (Saale) zurückfallen. Im Übrigen sollen die Möglichkeiten der grundbuchrechtlichen Sicherung ausgeschöpft werden.

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2 Berechnungsannahmen

Anlage 3 Muster für die Grundzustimmung

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich der Richtlinie



Anlage 2 Berechnungsannahmen der Angemessenheitsprüfung (Stand: 2023)

Beschreibung	Wert	Quelle und Aktualisierung
Bindungszeitraum:	20 Jahre regulär	lt. RL Mietwohnungsbau 2021
	25 Jahre plus 10 % Tilgungszuschuss	
Zielquote für Bindungen	20% Anteil an geförderten mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum	Zielquote laut RL sozialgerechte Baulandentwicklung
Anfangsmieten: (monatlich)	13,00 €/m ² nettokalt im freifinanzierten Wohnungsbau	abgeleitet aus Marktmieten für Neubauwohnungen, Aktualisierung nur bei größeren Veränderungen
	6,50 €/m ² nettokalt im geförderten Wohnungsbau	lt. RL Mietwohnungsbau 2021
Jährliche Mietsteigerung:	3,0% im nicht gebundenen Wohnungsbau	abgeleitet aus Marktentwicklungen bzw. BGB
	3,0% im gebundenen Wohnungsbau ab 5. Jahr	nach RL Mietwohnungsbau ab 5. Jahr regulär nach BGB
Bewirtschaftungskosten: (jährlich)	550,00 €/WE Verwaltungskosten	laut II. BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, Annahme
	10,60 €/m ² Instandhaltungskosten	
	2,0% Mietausfallwagnis	
	2,0% jährl. Kostensteigerung	
Grundstückskosten: Kostengruppen 100-200	variabel €/m ² Grundstück je nach Lage	individueller Bodenrichtwert
Erwerbsnebenkosten	10% der Grundstückskosten	Beinhaltet i. W. Grunderwerbssteuer (5,5%) und Notar- und Grundbuchkosten (1,5%) und Kostenpuffer (3%)
Bau- und Bau-nebenkosten: Kostengruppen 300-700	4.280 €/m ² Wohnfläche	abgeleitet entsprechend BKI Neubau, jährliche Aktualisierung
Freie Finanzierung	20% Eigenkapitalanteil	Zinssatz laut Bundesbank, jährliche Aktualisierung
	3,9% Zinsen	
	1,0% Tilgung	
Geförderte Finanzierung durch die IB	20% Eigenkapitalanteil	lt. RL Mietwohnungsbau 2021
	0,0% Zinsen	
	1,0% Tilgung	
	10% Tilgungszuschuss für 25 Jahre Bindung	
	10% Tilgungszuschuss für barrierefreie Bauweise	
10% Tilgungszuschuss für 40% unter GEG		
Liegenschaftszinssatz:	2,5% Liegenschaftszinssatz	Grundstücksmarktbericht 2020, 2-jährliche Aktualisierung
Rohertragsfaktor:	21,0 im nicht gebundenen Wohnungsbau	aus Grundstücksmarktbericht 2020, 2-jährliche Aktualisierung

Anlage 3 Grundzustimmung

1.

Herr/Frau/Firma (im Folgenden: Planungsbegünstigte/r), erklärt als im Grundbuch eingetragene/r Eigentümer/in bzw. Vertretungsberechtigte/r der Grundstücke

Flurstück/e:

Flur:

Gemarkung:

dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.

Der/die Planungsbegünstigte/r hat von den Inhalten der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale)“ in der Fassung vom xx.xx.2024 Kenntnis genommen.

2.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist in Anerkennung der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in Halle (Saale)“ bereit, entsprechende Verpflichtungen zu übernehmen.

Der/die Planungsbegünstigte/r hat zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Halle (Saale) Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche gegen die Stadt Halle (Saale) auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem Erwarteten.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.

3.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuschließen.

Dieser beinhaltet einen angemessenen Anteil an geförderten mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, der auf Basis der Angemessenheitsprüfung ermittelt wird, wie in der Richtlinie beschrieben.

4.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neubauplanung ausgelöst werden könnten

5.

Der/die Planungsbegünstigte/r verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer / die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

Halle (Saale), den

Unterschrift: