Wissenschaftsstadt Darmstadt

Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA)

1. **Einleitung**
2. **Anwendungsbereich**
3. **Rechtsgrundlagen**
4. **Grundsätze**
   - **4.1. Grundsatz: Quote an sozial gefördertem Wohnungsbau**
   - **4.2. Grundsatz: Baupflicht, Pflicht zur Schaffung der Fördervoraussetzungen und Weitergabeverpflichtung**
   - **4.3. Grundsatz: Kostenübernahme**
     - 4.3.1 Planungsleistungen und Gutachten
     - 4.3.2 Erschließungsanlagen
     - 4.3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen
     - 4.3.4 Kindergärten, Kleinkindergruppen- und Grundschulplätze
     - 4.3.5 Flächenabtretungen
   - **4.4. Grundsatz: Angemessenheit**
5. **Regelungen im Bauleitplanverfahren**
   - **5.1. Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung)**
   - **5.2. Städtebaulicher Vertrag (Grundvertrag)**
   - **5.3. Ergänzender städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
6. **Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen**
7. **Zuständigkeiten und Aufgaben der Projektgruppe**
8. **Evaluierung**

1. Einleitung

Als Instrument zur Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung und Wohnraumentwicklung wurde als erster Schritt am 02.03.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, „im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, anderen städtischen Maßnahmen zur Wohnraumentwicklung, städtischen Grundstücksverkäufen und ähnlichem – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – (städtebauliche) Verträge mit dem Ziel abzuschließen, mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den Sozialen Wohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für mittlere Einkommen zu sichern“ (Vorlage-Nr. 2017/0031 „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“).

Als weiterer Schritt zur Förderung von Wohnungsbau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen wurde am 11.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung die Vorlage „Städtische Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und beim Wohnungsbau für mittlere Einkommen“ (Vorlage-Nr. 2017/0096), in der die städtischen Förderrichtlinien für den Zeitraum bis Ende 2018 dargelegt sind, beschlossen. Die städtischen Förderrichtlinien wurden aktuell an die geänderten Förderrichtlinien des Landes Hessen angepasst und am 01.11.2018 von der Stadtverordnetenversammlung für einen Gültigkeitszeitraum bis zum 31.12.2020 beschlossen (Vorlage-Nr. 2018/0248).

Um die Beschlüsse inhaltlich weiterzuführen und zu konkretisieren, wurden durch das Stadtplanungsamt (in Abstimmung mit den Fachämtern / der Projektgruppe) vertragliche Regelungen für Darmstadt entwickelt, die auf die konkreten Rahmenbedingungen in Darmstadt abgestimmt sind.

Im Nachfolgenden werden die im Rahmen von (städtebaulichen) Verträgen und Verträgen zur Vergabe und Verkauf städtischer Grundstücke zu vereinbarenden Verpflichtungen sowie die vertraglichen Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren dargestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat die „Grundsätze zur sozialgereichten Bodennutzung in Darmstadt“ am _____ beschlossen.

2. Anwendungsbereich

Die Grundsätze zur SoBoDA gelten für städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sowie für Durchführungsverträge nach § 12 BauGB zur Realisierung eines konkreten Vorhabens mit Wohnnutzung. Denn nur wenn die Wissenschaftsstadt Darmstadt neues Planungsrecht mit einem Bauleitplanverfahren schafft und der Planungsbegünstigte durch dieses neu geschaffene Planungsrecht einen angemessenen Mehrwert zu erwarten hat, kommen städtebauliche Verträge mit der Festlegung von Maßnahmen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ in Betracht.

Die Grundsätze gelten auch bei Verträgen zur Vergabe und dem Verkauf städtischer Grundstücke, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, unabhängig davon, ob neues Planungsrecht geschaffen wird oder nicht. Die erforderlichen Regelungen sind im Grundstückskaufvertrag bzw. im Erbbauvertrag aufzunehmen (Zuständigkeit IDA. Abtl. Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Fachbereich Grundstücksverkehr).

Bei weniger als 2.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen (ca. 20 Wohneinheiten) des geplanten Vorhabens kommen die Grundsätze nicht zur Anwendung (Bagatellgrenze). Dies gilt nicht bei Verträgen zur Vergabe und dem Verkauf von städtischen Grundstücken für Wohnnutzung. In diesen Fällen sind die Grundsätze auch anwendbar, wenn weniger als 2.000 m² Brutto-Geschossfläche Wohnen errichtet werden soll.

Die nachfolgend aufgeführten Grundsätze sind nur anwendbar, wenn sich Stadt und Planungsbegünstigte auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Geltungsbereich einigen.

Die Grundsätze sind auf all jene Vorhaben anzuwenden, für die noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt bzw. für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Grundsätze noch keine verbindlichen Absprachen mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt getroffen wurden.

3. Rechtsgrundlagen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan kann aber das Ziel der Errichtung von Wohnungsbau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen nicht rechtssicher erreicht werden, weil das Planungsziel „Sozial geförderter Wohnungsbau“ mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Daher sollen zur Durchsetzung des o.g. planerischen Zieles – soweit rechtlich zulässig – städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB können insbesondere sein: die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (Zielbindungsvertrag).
Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann die Übernahme von Planungskosten durch den Planungsbegünstigten wie z.B. für Wettbewerbe, externe Planungskosten, Bebauungsplanentwurf, Gutachten (insb. Artenschutz-, Klima-, Boden-, Verkehr-, Schallschutzgutachten), Umweltbericht sowie Erschließungskosten, die Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, vertraglich geregelt werden (Maßnahmenvertrag).

Zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die Folge des geplanten Vorhabens sind, wie z.B. soziale Infrastrukturkosten (z.B. Kitas, Grundschulen etc.), grüne Infrastrukturkosten (öffentliche Grünflächen), Flächenbereitstellung für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Gemeindebedarfsflächen und Ausgleichsflächen, kann der Planungsbegünstigte auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet werden (Folgekostenvertrag). Dabei ist die Angemessenheit der Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten im Einzelfall zu prüfen (siehe auch Ziff. 4.4. Grundsatz: Angemessenheit).

4. Grundsätze

Der Planungsbegünstigte soll unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Lasten übernehmen und sich zur Realisierung einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplans und den Regelungen des städtebaulichen Vertrags/Durchführungsvertrags innerhalb eines Zeitraums verpflichten.

4.1. Grundsatz: Quote an sozial gefördertem Wohnungsbau

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017 (Vorlage-Nr. 2017/0031) sind mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den sozial geförderten Mietwohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen zu sichern. Die Bagatellgrenze (Ziff. 2) ist anzuwenden.

Vertraglich wird der Planungsbegünstigte verpflichtet, die anteiligen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG), der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ und den „Richtlinien der Stadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“ – in den jeweils gültigen Fassungen – zu planen, errichten und nur mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach den vorgenannten Richtlinien zu vermieten.

Gemäß den gegenwärtigen Landesrichtlinien sind Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, für die soziale Mietwohnraumförderung nicht antragsberechtigt.
In dem Fall, dass der Planungsbegünstigte nicht antragsberechtigt ist, hat er sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bzgl. des sozial geförderten Wohnungsbaus von dem zukünftigen Eigentümer mit Weitergabeverpflichtung übernommen werden (vgl. auch Ziff. 4.2).

Für städtische Grundstücke wird im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung festgelegt, dass mind. 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, mind. 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen zur Entwicklung von geförderten Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen und bis zu 10 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für Sonderwohnformen (z.B. Wohnprojekte von Genossenschaften, Bau- und Wohngruppen, Senioren oder betreutes Wohnen) gesichert werden.

4.2. Grundsatz: Baupflicht, Pflicht zur Schaffung der Fördervoraussetzungen und Weitergabeverpflichtung

Um sicherzustellen, dass das Planungsrecht genutzt und die planerischen Ziele verwirklicht werden, wird der Planungsbegünstigte zum Bau des geplanten Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (Baupflicht).

Bei unvorhersehbaren Verzögerungen, wie beispielsweise im Baugrund verborgenen Funden oder Rechtsmitteln Dritter (z.B. Klage gegen Baugenehmigung) wird die Frist um einen angemessenen Zeitraum verlängert.

Des Weiteren wird der Planungsbegünstigte zur Schaffung der Fördervoraussetzungen für den Mietwohnungsbau vertraglich verpflichtet. Vor einer Antragstellung auf Fördermittel muss er im Vorfeld rechtzeitig die Mittelanmeldung beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Abstimmung mit dem Amt und über das Amt für Wohnungswesen einreichen. Durch die Mittelanmeldung werden die Landesfördermittel für das bestimmte Projekt mit der angegebenen Wohnungsanzahl, den förderfähigen Quadratmetern sowie der Anfangshöchstmiete reserviert. Die Mittelanmeldung für den geförderten Mietwohnungsbau hat der Planungsbegünstigte spätestens 6 Monate nach Ende der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs jedoch vor Satzungsbeschluss zu stellen, sonst wird die Stadt das Bauleitplanverfahren nicht weiterführen.

Nach Bestätigung über die Aufnahme in das Förderprogramm des o.g. Ministeriums hat der Planungsbegünstigte zeitnah einen förmlichen Förderantrag (Zuwendungsantrag) über das Amt für Wohnungswesen bei der WIBank einzureichen.

Der Planungsbegünstigte wird vertraglich verpflichtet, die vereinbarten Pflichten und Bindungen des städtebaulichen Vertrags auf seine Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Insbesondere hat er die Mietpreis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen an die zukünftigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
Bei Verstößen wird eine Vertragsstrafe fällig (s. Ziff. 6: Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen).

4.3. Grundsatz: Kostenübernahme

Die durch das Vorhaben verursachten planungsbedingten Kosten und Folgekosten sollen durch den Planungsbegünstigten in einem angemessen Rahmen mitgetragen werden. Der Planungsbegünstigte hat sich somit an den Planungskosten, an den durch das Vorhaben verursachten Infrastrukturkosten und den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu beteiligen sowie Flächen bereitzustellen für Erschließungsmaßnahmen, Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen.

4.3.1 Planungsleistungen und Gutachten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten, die durch nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung entstehen, die Kosten beauftragter Dritter für die städtebauliche Planung zur Schaffung von Planungsrecht (z.B. Wettbewerb, Bebauungsplan, FNP-Änderungsverfahren, Vorbereitung Abweichungsantrag von den Zielen der Landes-/Regionalplanung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorbereitung Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, Energiekonzept), Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeit, die Kosten für alle mit der städtebaulichen Planung in Verbindung stehenden erforderlichen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen sowie durchlaufende Kosten, wie z.B. erforderliche amtliche Bekanntmachungen.

4.3.2 Erschließungsanlagen

Der Planungsbegünstigte übernimmt alle Kosten der beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

Zur Herstellung der Erschließung gehört auch die Verlegung von Anlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB und von Leerrohren für die Breitbandverkabelung, sofern diese parallel mit der Erschließung eingebaut werden. Eine spätere Verlegung geht nicht zulasten des Planungsbegünstigten.

Bei Erschließungsanlagen kann auch die tatsächliche Herstellung durch den Planungsbegünstigten nach den für die Wissenschaftsstadt Darmstadt geltenden Normen und Standards übernommen werden. Hierzu ist ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzuschließen.

4.3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Planungsbegünstigten zu tragen sowie im Umfang der benötigten Ausgleichsflächen der Wissenschaftsstadt Darmstadt Grundstücke kostenfrei zur Verfügung zu stellen (vgl. unten Ziff. 4.3.5: Flächenabtretung). Haben die Planungsbegünstigten keine Grundstücke im erforderlichen Umfang in ihrem Eigentum, kann die Wissenschaftsstadt Darmstadt die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen, deren finanzieller Gegenwert dann von dem Planungsbegünstigten der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu ersetzen ist. Hat der Planungsbegünstige jedoch für den Ausgleich geeignete Grundstücke im Eigentum und ist nicht bereit, diese für den Ausgleich einzubringen, wird das Baugebiet nicht entwickelt.

Die Stadt entscheidet nach fachlicher Prüfung, ob die bereitgestellten Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind oder gegen fachlich geeignetere Flächen eingetauscht werden sollen.

Der Planungsbegünstigte trägt die Herstellungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzflächen inklusive der Pflegekosten für einen Zeitraum von 5 Jahren sowie die Kosten erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

4.3.4 Kindergarten-, Kleinkindergruppen- und Grundschulplätze

Der Planungsbegünstigte soll zur Übernahme bzw. Beteiligung an planungsbedingten Infrastrukturkosten verpflichtet werden, wenn durch die Projektrealisierung der ermittelte Bedarf im Quartier/statistischen Bezirk nicht gedeckt werden kann und dies dem Angemessenheitsgrundsatzes gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht (siehe hierzu auch Ziff. 4.4: Grundsatz: Angemessenheit).

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt kann den Planungsbegünstigten angemessen an den Herstellungskosten der für das Plangebiet erforderlichen und mittelfristig geplanten sowie realisierbaren Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze für unter Dreijährige sowie der projektbedingten erforderlichen Grundschulplätze beteiligen. Die Ablösung durch einen Pauschalbetrag der Infrastrukturkostenbeteiligung ist nicht möglich.

Die Bedarfe der Planung werden für Kindertagesbetreuung und für Grundschulplätze sowie ggf. weitere soziale Einrichtungen aufgrund der zukünftigen Einwohnerzahlen mit einer standardisierten Methode (Zuständigkeit: Sozial- und Jugendhilfeplanung, Schulamt) ermittelt.

Für die Ermittlung der infrastrukturellen Kosten (nur investive Kosten, kein Unterhalt) sind standardisierte Herstellungskosten für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre wie Kin-

dertageseinrichtungen und Grundschule entsprechend vergleichbarer Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet heranzuziehen (Zuständigkeit IDA). Dabei ist auf die Aktualität der Zahlenwerte wie auch die Anzahl der Kinder angemessen einzugehen.

Bei Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach den Vorgaben der Wissenschaftsstadt Darmstadt durch den Planungsbegünstigten übernommen werden.

In besonderen Fällen, nach Prüfung im Einzelfall und rechtlicher Sicherung, kann es genügen, dass eine Kindertagesstätte nicht der Stadt übereignet wird, sondern, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt wird.

Es erfolgt keine Kostenübernahme für sonstige Infrastrukturkosten wie z.B. weiterführende Schulen, Sportflächen, kulturelle Einrichtungen durch den Planungsbegünstigten.

4.3.5 Flächenabtretungen

Der Planungsbegünstigte ist zu verpflichten, der Wissenschaftsstadt Darmstadt unentgeltlich und kostenfrei die Grundstücke zu Eigentum zu übertragen, für die im Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen), für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kitas, Grundschulen, Jugendzentren, Familienzentren oder Zentren, die dem Gemeinwesen dienen), für Frei-, Bewegungs- und Sportflächen, für Grünflächen und für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei dem Planungsbegünstigten verbleiben. Kostenfrei bedeutet, dass vom Planungsbegünstigten sämtliche Notarkosten, Grundbuchkosten etc. zu tragen sind.

4.4. Grundsatz: Angemessenheit

Die von dem Planungsbegünstigten verlangten Leistungen müssen gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Leistungen, die überhaupt erst einen planungsbedingten Wertzuwachs hervorrufen – Planungsleistungen und Gutachten, Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen – sind in jedem Fall angemessen und daher zu refinanzieren.

Als Kriterium zur Bestimmung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung wird der planungsbedingte Bodenwertzuwachs herangenommen,

Der Bodenwertzuwachs wird aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten, wie sie im § 194 BauGB definiert sind (Verkehrswert).

Eine eventuelle Wertminderung durch die Realisierung und Bindungen des geförderten Wohnungsbaus wird anteilig durch den Ansatz eines besonderen Bodenwertes berücksichtigt (derzeit: Bodenwert für den sozial geförderten Wohnungsbau: 450 €/m²; Bodenwert für Wohnungen für mittlere Einkommen („Mittelstandsförderung“): Mittelwert aus dem Bodenwert für den sozial geförderten Wohnungsbau [zz. 450,- €/m²] und dem Bodenwert für freifinanzierten Wohnungsbau).

Des Weiteren ist eine höhere prozentuale bauliche Ausnutzung in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)“ vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3) zu berücksichtigen. Die Bodenwerterhöhung auf Grund der höheren baulichen Ausnutzbarkeit wird als Wertzuwachs in Höhe der Hälfte des Anstiegs der baulichen Ausnutzung ermittelt.[1] Von der ermittelten planungsbedingten Bodenwertsteigerung soll dem Planungsbegünstigten mindestens 50 % abzüglich seiner sonstigen Lasten verbleiben. Unter Umständen ist auf Leistungen des Planungsbegünstigten zu verzichten, um die Angemessenheit zu gewährleisten.

Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mind. der Hälfte des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Dem Planungsbegünstigten obliegt es, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen. In diesem Fall sind die Leistungen angemessen zu mindern.

Eine Einzelfallprüfung auf Angemessenheit ist in jedem Fall rechtlich erforderlich. Dabei sind die Anforderungen an ein valides Berechnungsverfahren zu erfüllen.

5. Regelungen im Bauleitplanverfahren

5.1 Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung)

Mit der Verpflichtungserklärung stimmt der Planungsbegünstigte der Anwendung der Grundsätze zur ‚sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt‘ (SoBoDA) zu und erklärt sich grundsätzlich zur Tragung der durch das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten einverstanden. In ihr soll insbesondere auch über den Anfangswert (Bodenwert der Grundstücke vor der Überplanung) Einvernehmen erzielt werden.

Die Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) ist die Voraussetzung für den Beginn eines Bauleitplanverfahrens, welches in der Regel durch einen Aufstellungsbeschluss dokumentiert wird. Die Verpflichtungserklärung des Planungsbegünstigten muss vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung sowie vor dem Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

5.2 Städtebaulicher Vertrag (Grundvertrag)

Sobald die Planung im Bauleitplanverfahren inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden kann (Offenlagebeschluss), sind die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisiert und rechtlich bindend in einem städtebaulichen Vertrag (Grundvertrag) zu regeln.

[1] Beispiel: Aus einem Anstieg der baulichen Ausnutzung um 10 % ergibt sich ein Bodenwertanstieg von 5 %.

Zuvor müssen die planungsbedingten Infrastrukturkosten auf Grundlage einer standardisierten Methode (s. hierzu Ziff. 4.3) ermittelt werden sowie eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf die Angemessenheit zur Kostentragung (s. hierzu Ziff. 4.4) erfolgen.

Der städtebauliche Vertrag (Grundvertrag) ist, einseitig durch den Planungsbegünstigten unterschrieben, zum Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen und nach Beschluss von der Stadt gegenzuzeichnen.

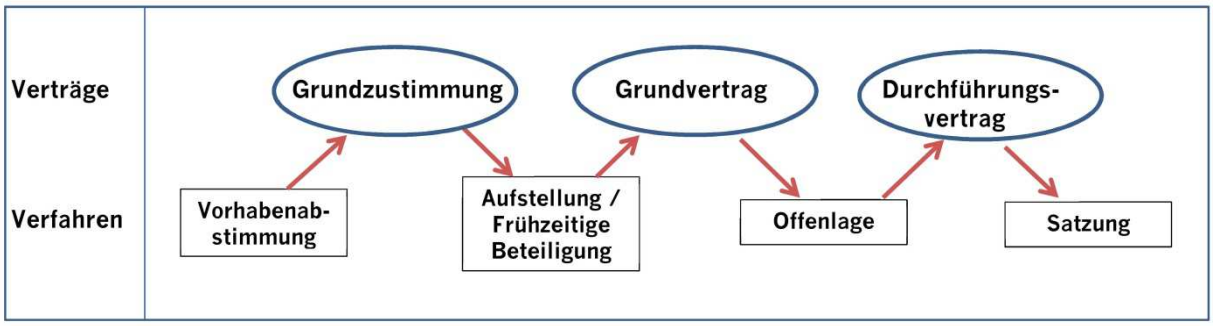
5.3 Ergänzender städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Im ergänzenden städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag werden abschließend sämtliche Verpflichtungen des Planungsbegünstigten, die mit der Aufstellung und Realisierung des Vorhabens zusammenhängen, insbesondere auch die Regelungen zur SoBoDA, wie die Realisierung sozialgeförderten Wohnraums und die Übernahme von Infrastrukturkosten, geregelt.

Der ergänzende städtebauliche Vertrag muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Planungsbegünstigten unterzeichnet vorliegen. Der Vertrag wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag von Seiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt gegengezeichnet. Dieser ergänzende städtebauliche Vertrag kann entweder als neuer, als den Grundvertrag ersetzenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden oder als Ergänzungsvertrag zum Grundvertrag (= einzelne Paragraphen werden aktualisiert) formuliert werden (Zuständigkeit Stadtplanungsamt).

Der als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossene Durchführungsvertrag sowie der Erschließungsvertrag (wenn erforderlich) werden vor Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt (gem. § 12 Abs. 1 BauGB).

Ablaufschema der vertraglichen Regelungen im Bebauungsplanverfahren:



6. Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen

Im städtebaulichen Vertrag wird die Wissenschaftsstadt Darmstadt für vertraglich vereinbarte Verpflichtungen und Zahlungen Sicherheitsleistungen in ausreichender Höhe (in Form von Bürgschaften) vereinbaren, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit des Vertragspartners dessen Lasten auf die Stadt zurückfallen.

Die notwendigen Flächenabtretungen für Ausgleichsflächen und Infrastrukturflächen sind durch Auflassungsvormerkungen / Grundbucheintragungen zu sichern.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung der Grundstücke/ Wohnungen die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere auch die Mietpreis- und Belegungsbindungen, uneingeschränkt auf seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen (s. hierzu auch Ziff. 4.2).

Für den Fall, dass der Planungsbegünstigte schuldhaft gegen die Weitergabepflicht der Mietpreis- und Belegungsbindungen verstößt, wird eine Vertragsstrafe fällig. Die Höhe der Vertragsstrafe wird berechnet mit einem 10 % Flächenanteil und dem dann aktuellen Grundstückswert. Der Wert des Grundstücks wird durch die Abteilung Grundstücksbewertung beim Vermessungsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt ermittelt. Sofern über diesen Grundstückswert mit dem Planungsbegünstigten kein Einvernehmen erzielt werden kann, wird dieser durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt ermittelt, die Kosten des Gutachtens trägt dann der Planungsbegünstigte.

Die Vertragsstrafe entfällt, wenn die Rechtsnachfolger trotz unterlassener Weitergabepflicht des Planungsbegünstigten sich gegenüber der Wissenschaftsstadt Darmstadt rechtsverbindlich innerhalb einer von der Wissenschaftsstadt Darmstadt gesetzten, angemessenen Frist verpflichten, alle Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag einschließlich der gerade erwähnten, soweit sie zum Zeitpunkt der Erklärung noch nicht erledigt sind, zu erfüllen.

Darüber hinaus sind gem. § 23 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG) bei Verstößen gegen die Vorschriften der §§ 15, 16 und 21 HWoFG Geldbeträge an das Land abzuführen und Ordnungswidrigkeiten werden mit Bußgeldern gem. § 23 Abs. 4 HWoFG geahndet.

7. Zuständigkeiten und Aufgaben der Projektgruppe

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge gem. §§ 11 und 12 BauGB zu den Vorhaben nach vorliegenden Grundsätzen erfolgt durch das Stadtplanungsamt. Ausnahme hiervon sind Erschließungsverträge, die durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt bearbeitet und abgeschlossen werden.

Bei größeren Projekten ist zur Steuerung und internen Abstimmung der oben beschrieben Verfahrensgrundsätze die stadtinterne Projektgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung in Darmstadt“ (Projektgruppe SoBoDA) zuständig.

Die organisatorische Federführung für die Projektgruppe liegt beim Stadtplanungsamt.

Aufgaben der Projektgruppe sind:
- Umsetzung und Begleitung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt
- Begleitung und Koordinierung der im Rahmen der Umsetzung der SoBoDA erforderlichen Maßnahmen
- Ansprechpartner für den Grundstückseigentümer in der Verwaltung
- Erarbeitung von Entscheidungsvorlagen für die politischen Gremien
- Überwachung und Koordinierung der Vollzugspraxis
- Angemessenheitsprüfung der Lasten des Planungsbegünstigten im Einzelfall

In der Projektgruppe sind ständig vertreten:
- Stadtplanungsamt
- Amt für Wohnungswesen
- Vermessungsamt
- IDA – Fachbereich Grundstücksverkehr
- Kämmerei

Die Projektgruppe kann je nach Einzelfall (z.B. bei sozialen und/oder techn. Infrastrukturkosten, naturschutzrechtlichem Ausgleich etc.) erweitert werden um:
- Grünflächenamt
- Umweltamt
- Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
- Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
- IDA – Fachbereich Planung und Projektsteuerung Architektur
- Sozial- und Jugendhilfeplanung
- Sportamt
- Schulamt
- Rechtsamt

8. Evaluierung

Die dargestellten Regelungsinhalte der „Sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (Zielformulierungen, Umsetzungsregelungen, vertragliche Regelungen) sind alle 4 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.