

Baulandmodell

Modell	Baulandmodell													
	Grunderwerb 100	Tettmanger Baulandmodell 35-30-35			Vertragsmodell	Vorschlag FW/FDP 100 (Primäres Ziel)	Vorschlag FW/FDP Tettmanger Baulandmodell 35-30-35 (Minimalkonsum)			Vorschlag Bündnis 90 Die Grünen 100	Vorschlag Bündnis 90 Die Grünen Tettmanger Baulandmodell 35-30-35			Antrag Zwisler, Plassery, König Tettmanger Baulandmodell 35-30-35
Beispiel	Herisösch IV	Leimgrube II				Herisösch IV	Leimgrube II			Herisösch IV	Leimgrube II			Leimgrube II
Anwendungsfall	Grundstückseigentümer will 100% an Stadt verkaufen.	Grundstückseigentümer will nur eine Teilfläche verkaufen und einen Teil selbst vermarkten.			Vorhabenträger will gesamte Fläche selbst vermarkten und nicht an die Stadt verkaufen.	Grundstückseigentümer will 100% an Stadt verkaufen.	Grundstückseigentümer will nur eine Teilfläche verkaufen und einen Teil selbst vermarkten.			Grundstückseigentümer will 100% an Stadt verkaufen.	Grundstückseigentümer will nur eine Teilfläche verkaufen und einen Teil selbst vermarkten.			Grundstückseigentümer will nur eine Teilfläche verkaufen und einen Teil selbst vermarkten.
Eigentum	100% Stadt Tettmang	65% Stadt Tettmang (35% Nettobaulandfläche für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, 30% Nettobaulandfläche für Erschließung, Grün, Wege, Ausgleichsflächen)	35% Nettobaulandfläche Grundstückseigentümer ohne wohnbaupolitische Bindung (keine Folgekosten)	100% Vorhabenträger; alle öffentlichen Bedarfsflächen gehen an die Kommune kostenfrei	100% Stadt Tettmang	65% Stadt Tettmang (35% Nettobaulandfläche für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, 30% Nettobaulandfläche für Erschließung, Grün, Wege, Ausgleichsflächen)	35% Nettobaulandfläche Grundstückseigentümer ohne wohnbaupolitische Bindung (keine Folgekosten)		100% Stadt Tettmang	65% Stadt Tettmang (35% Nettobaulandfläche für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, 30% Nettobaulandfläche für Erschließung, Grün, Wege, Ausgleichsflächen)	35% Nettobaulandfläche Grundstückseigentümer ohne wohnbaupolitische Bindung (keine Folgekosten)		65% Stadt Tettmang (35% Nettobaulandfläche für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, 30% Nettobaulandfläche für Erschließung, Grün, Wege, Ausgleichsflächen)	35% Nettobaulandfläche Grundstückseigentümer ohne wohnbaupolitische Bindung (keine Folgekosten)
Angemessenheit, muss bei allen 3 Modellen gleich sein	angemessener Kaufpreis	angemessener Kaufpreis für 35% Grundstücksfläche	bis zu 30% unentgeltlich im Rahmen des Grundstücksverkaufs an Stadt unter Berücksichtigung der Folgekosten und abhängig von tatsächlichem Flächenbedarf; Variante 1: Die nicht benötigte Fläche wird 50-50 zwischen Stadt und Eigentümer aufgeteilt. Variante 2: Die Stadt erwirbt die nicht benötigte Fläche Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.	mind. 1/3 Bodenwertsteigerung verbleiben beim Vorhabenträger	angemessener Kaufpreis	angemessener Kaufpreis für 35% Grundstücksfläche	bis zu 30% unentgeltlich im Rahmen des Grundstücksverkaufs an Stadt unter Berücksichtigung der Folgekosten und abhängig von tatsächlichem Flächenbedarf; Die nicht vollumfänglich benötigten Flächen (30%) für die Erschließung werden den sozial zu nutzenden Flächen zugeschlagen.		angemessener Kaufpreis	angemessener Kaufpreis für 35% Grundstücksfläche	bis zu 30% unentgeltlich im Rahmen des Grundstücksverkaufs an Stadt unter Berücksichtigung der Folgekosten und abhängig von tatsächlichem Flächenbedarf; Variante 1: Die nicht benötigte Fläche wird 50-50 zwischen Stadt und Eigentümer aufgeteilt. Variante 2: Die Stadt erwirbt die nicht benötigte Fläche Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. mind. 1/3 Bodenwertsteigerung verbleiben beim Vorhabenträger		angemessener Kaufpreis für 35% Grundstücksfläche	bis zu 30% unentgeltlich im Rahmen des Grundstücksverkaufs an Stadt unter Berücksichtigung der Folgekosten und abhängig von tatsächlichem Flächenbedarf; Variante 1: Die nicht benötigte Fläche wird 50-50 zwischen Stadt und Eigentümer aufgeteilt. Variante 2: Die Stadt erwirbt die nicht benötigte Fläche Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.
Umsetzung	Stadt alleiniges Verfügungsrecht	Stadt alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche	Eigentümer alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche	Bauplanungsrecht/städtebaulicher Vertrag	Stadt alleiniges Verfügungsrecht	Stadt alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche	Eigentümer alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche		Stadt alleiniges Verfügungsrecht	Stadt alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche	Eigentümer alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche		Stadt alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche	Eigentümer alleiniges Verfügungsrecht über 35% der Baulandfläche
Art und teilweise Anteil des Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen*	Entscheidung über Art und Anteil Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen durch Gemeinderat	Entscheidung über Art Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen durch Gemeinderat (35% der Baulandfläche zu 100% für Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen)	nein	Entscheidung über Art und Anteil Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen durch Gemeinderat	17,5% der Wohnflächen gemäß WofVL für soziale Nutzung*** (auf 100% der Baulandfläche); Der Tausch von Flächen zur sozialen Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets sollen ausdrücklich möglich sein	50% der Wohnflächen gemäß WofVL für soziale Nutzung*** (auf 35% der Baulandfläche); Der Tausch von Flächen zur sozialen Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets sollen ausdrücklich möglich sein		30% Geschosswohnfläche des Bebauungsplangebiets bezahlbarer Wohnraum (2/3 für mind. 20 Jahre 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete; 1/3 nach Voraussetzungen Landeswohnraumförderungsgesetz)	30% Geschosswohnfläche des Bebauungsplangebiets bezahlbarer Wohnraum (2/3 für mind. 20 Jahre 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete; 1/3 nach Voraussetzungen Landeswohnraumförderungsgesetz)		Mind. 20% städtischer Wohnbaufläche für bezahlbaren Wohnraum (mind. 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, mind. 20 Jahre Mietpreisbindung)			
Bagatelgrenze für Variante 1: Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen oder Variante 2 für generelle Anwendung des jeweiligen Baulandmodells	800m² Wohnfläche oder 8 Wohneinheiten je Baugebiet	800m² Wohnfläche oder 8 Wohneinheiten je Baugebiet	800m² Wohnfläche oder 8 Wohneinheiten je Baugebiet	800m² Wohnfläche oder 8 Wohneinheiten je Baugebiet	Bagatelgrenze für soziale Nutzung: bei mehr als 400m² Geschosswohnfläche auf der bei der Stadt Tettmang verbleibenden Grundstücksfläche	Bagatelgrenze für soziale Nutzung: bei mehr als 400m² Geschosswohnfläche auf der bei der Stadt Tettmang verbleibenden Grundstücksfläche		400m² Geschosswohnfläche je Baugebiet	400m² Geschosswohnfläche je Baugebiet		ab 400m² Geschosswohnfläche (Anwendung des Modells)		ab 400m² Geschosswohnfläche (Anwendung des Modells)	
Baupflicht (Fertigstellung innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss)	ja	ja	ja mit Ausnahmen (bei Ausnahme ggf. Einschränkungen in der baulichen Entwicklung als Folge)	ja									ja (grundsätzliche Festlegung)	ja (grundsätzliche Festlegung)
Folgekosten Erschließung	100% (Abdeckung im Rahmen eines Verkaufs möglich)	anteilig (Abdeckung im Rahmen eines Verkaufs möglich)	anteilig	100%					100%	100%				

Folgekosten Infrastruktur** (Voraussetzung kleine Baugebiete: Folgekostengesamtkonzept über 10 Jahre; Voraussetzung große Baugebiete: Übernahme der Folgekosten entsprechend dem jeweiligen Grundstücksanteil vertraglich festgeschrieben); Baugebiet kann nur mit diesen Maßnahmen entstehen (Folgekostenfähig)	100% (Abdeckung im Rahmen eines Verkaufs möglich)	anteilig (Abdeckung im Rahmen eines Verkaufs möglich)	anteilig (Abdeckung im Rahmen des Flächenerwerbs durch die Stadt)	100%	-	-	-	-	100% (im Rahmen des nach § zulässigen Maßes)	100% (im Rahmen des nach § zulässigen Maßes)	100% (im Rahmen des nach § zulässigen Maßes)	Kosten für soziale Infrastruktur (anteilig gemäß gesetzlichen Vorgaben)	Kosten für soziale Infrastruktur (anteilig gemäß gesetzlichen Vorgaben)
Kosten	Abdeckung über Verkaufspreis (Planungskosten 100% Juristische Beratung 100% Verwaltungskosten 0% Kosten Bodenordnung 100%)	Abdeckung über Verkaufspreis (Planungskosten 50% Juristische Beratung 50% Verwaltungskosten 0% Kosten Bodenordnung 100%)	Planungskosten 50% Juristische Beratung 50% Verwaltungskosten 0% Kosten Bodenordnung 100%	Planungskosten 100% Juristische Beratung 100% Verwaltungskosten 0% Kosten Bodenordnung 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen allgemein (Erschließung, Grün, Wege)	100%	über 30%- Fläche abgedeckt	über 30%- Fläche abgedeckt	100%, Herstellung aller Erschließungsanlagen nach städtischen Vorgaben und ggf. unentgeltliche Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt inkl. Ablösung Unterhaltsaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgleichsflächen- und Pflege/ Ökopunkte	100%	über 30%- Fläche abgedeckt	über 30%- Fläche abgedeckt	100%, Ausgleichsflächen- und Pflege durch Vorhabenträger/ Ökopunkte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Städtebauliche Qualität	städttebaulicher Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung oder Direktauftrag mit Gestaltungsbeitrag	städttebaulicher Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung oder Direktauftrag mit Gestaltungsbeitrag	städttebaulicher Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung oder Direktauftrag mit Gestaltungsbeitrag nur über Städtebaulichen Vertrag (Zustimmung Eigentümer erforderlich)	städttebaulicher Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung oder Direktauftrag mit Gestaltungsbeitrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energiebedarf: CO2	baugebietsbezogene Entscheidung Gemeinderat Ziel: CO2 neutral	baugebietsbezogene Entscheidung Gemeinderat Ziel: CO2 neutral	baugebietsbezogene Entscheidung Gemeinderat Ziel: CO2 neutral nur über Städtebaulichen Vertrag (Zustimmung Eigentümer erforderlich)	baugebietsbezogene Entscheidung Gemeinderat Ziel: CO2 neutral	-	-	-	-	KW 40 Standard oder zentrale Wärmeversorgung (BHKW mit Kraft-Wärmekopplung) mit Möglichkeit zu späterem Anschluss an Nahwärmeversorgung	KW 40 Standard oder zentrale Wärmeversorgung (BHKW mit Kraft-Wärmekopplung) mit Möglichkeit zu späterem Anschluss an Nahwärmeversorgung	KW 40 Standard oder zentrale Wärmeversorgung (BHKW mit Kraft-Wärmekopplung) mit Möglichkeit zu späterem Anschluss an Nahwärmeversorgung	-	-
Sonstiges	Mobilitätskonzept	Mobilitätskonzept	Mobilitätskonzept nur über Städtebaulichen Vertrag (Zustimmung Eigentümer erforderlich)	Mobilitätskonzept	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen Beispiele:

- staatlich geförderter Wohnungsbau, insbesondere soziale Mietwohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz
- Mietwohnungsbau mit Preisbindung/Belegungsrechte
- genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Eigenwohnraumförderung
- Einheimischenbauland
- Seniorenwohnprojekte mit Bindungen (Preisbindungen, Belegungsrechte)
- familiengerechtes Wohnen mit entsprechender Förderung (Einheimischenbindung)
- Wohnungsbau für Kommunalbedienstete (Verwaltung, Pflegeberufe, Mitarbeiter in sozialen Einrichtungen)
- Obdachlosenunterkünfte/Anschlussunterbringungen

*** Soziale Nutzung (FW/FDP)

- Obdachlosenunterkünfte/Anschlussunterbringungen
- jeglicher Mietwohnungsbau, der mindestens für 20 Jahre um mindestens 15 % unter der örtlichen Vergleichsmiete angeboten wird oder vergleichbare Projekte mit Projektpartnern wie z.B. Wohn-baugenossenschaften
- staatlich geförderter Wohnungsbau i.S. des jeweils aktuell geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz – LwoFG
- ökologische Projekte, wie z.B. Anlagen für Nahwärmeversorgung(en) oder regenerativer Energiegewinnung oder geförderter nachhaltiger Wohnungsbau.
- Seniorenwohnprojekte sofern es sich um subventionierte bzw. geförderte Projekte handelt
- Kindergärten/Schulen/Sportstätten und sonstige Anlagen, die bestimmungsgemäß dem Wohl der Allgemeinheit dienen

** Folgekosten soziale Infrastruktur Beispiele:

- Kinderbetreuungskosten, bestehend aus Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Grundschule (Herstellungskosten)
- Grunderwerb für öffentliche Flächen und Einrichtungen
- weitere Folgekosten, wenn sie Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind (z.B. Anschaffungen für die Feuerwehr, wenn diese erforderlich sind, um ausreichenden Brandschutz herzustellen; Ummantelung)