

# Stadt Werneuchen

## Richtlinie zu der sozialgerechten Baulandentwicklung in der Stadt Werneuchen

vom ~~14. November 2019~~ 13. Januar 2020

**Planungsträger:** Stadt Werneuchen  
Allgemeine Bauverwaltung  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
Ansprechpartner: Frau Hupfer  
Tel.: 033398 - 816 34  
E-Mail: [hupfer@werneuchen.de](mailto:hupfer@werneuchen.de)

**Planverfasser:** SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel</b>	<b><a href="#">44</a></b>
<b>2. Begriffe und Anwendung</b>	<b><a href="#">44</a></b>
<b>3. Bestimmungen zur Kostenbeteiligung</b>	<b><a href="#">55</a></b>
<b>4. Kosten für die Herstellung sozialer Infrastruktur</b>	<b><a href="#">55</a></b>
<b>5. Mietpreis- und Belegungsbindung</b>	<b><a href="#">66</a></b>
<b>6. Angemessenheit und Umsetzung</b>	<b><a href="#">66</a></b>
<b>7. Wirkung und Inkrafttreten</b>	<b><a href="#">76</a></b>
<b>8. Begründung</b>	<b><a href="#">87</a></b>

## 1. Anlass und Ziel

Steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin tragen dazu bei, dass verkehrsgünstig nächstgelegene Städte, mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Eine, entgegen der prognostizierten Einwohnerentwicklung des LBV<sup>1</sup>, weitaus positive Bevölkerungsentwicklung ist auch in der Stadt Werneuchen zu beobachten. Mit dem zunehmenden Bevölkerungsanstieg wächst der Druck, ausreichend Wohnraum, aber auch Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet zu realisieren.

Die kommunale Bauleitplanung trägt mit der Schaffung von Baurecht in der Regel zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung bei. Jedoch entstehen mit jedem Planvorhaben Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und Kosten für die soziale Infrastruktur, die ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente (gemäß BauGB) von der Allgemeinheit getragen werden müssten. Während die Stadt Werneuchen bereits regelmäßig mit Investoren städtebauliche Verträge abschließt und die Herstellung und Kostenübernahme einiger oben genannter Kosten regelt, werden die sozialen Infrastrukturfolgekosten bislang allein von der Kommune getragen. Die Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 [Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) besteht jedoch darin, "eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung" zu gewährleisten. Die vorliegende Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung verfolgt daher das Ziel, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, sozialgerecht zwischen dem Grundstückseigentümer und der Allgemeinheit zu verteilen.

Wohnungsmarktengpässe und steigende Mieten tragen dazu bei, dass sich Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nur noch eingeschränkt aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Die Regelung zur Mietpreis- und Belegungsbindung soll zur verpflichtenden Herstellung preisgünstigen Wohnraumes beitragen, um die angemessene Wohnraumversorgung für betroffene Haushalte zu sichern.

## 2. Begriffe und Anwendung

2.1 Die Richtlinie ist für Planvorhaben anzuwenden. Planvorhaben sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 [BauGB](#) baurechtlich ermöglicht wird und die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel hat.

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundstückseigentümer.

2.2 Diese Richtlinie findet keine Anwendung bei:

- Planvorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind (§§ 34 und 35 BauGB),
- Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehende Baurechte für Wohnnutzungen begründen und keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vornehmen,

<sup>1</sup> LBV - Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinde des Landes Brandenburg

Vorausschätzung für 2020 ▷ 8.487 Einwohner, Bevölkerungszahl von 2017 ▷ 8.873 Einwohner

- bei Bauvorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- Verfahren, in denen Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorbereitet oder festgelegt werden (§§ 136, 165, 171e BauGB) einschließlich der Bebauungspläne in diesen Bereichen

2.3 Von den Regelungen der Richtlinie kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn Planvorhaben von den Grundannahmen der Richtlinie nicht erfasst werden und wenn dies von der Stadtverordnetenversammlung per Beschluss mitgetragen wird. [In der Grundannahme beträgt die vorgegebene Mindestgröße eines Planvorhabens 2.000 qm Geschossfläche.](#)

2.4 Vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung ist von dem Planungsbegünstigten eine Zustimmungserklärung abzugeben.

### **3. Bestimmungen zur Kostenbeteiligung**

3.1 Bei Planvorhaben gemäß Punkt 2.1 ist mit dem Planungsbegünstigten die Übernahme der externen Kosten für Planung und sonstige Aufwendungen unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes vertraglich zu vereinbaren.

3.2 Die Übernahme der Kosten für die erforderliche Herstellung der Erschließungsstraßen sowie die gegebenenfalls lastenfreie Übertragung an die Stadt Werneuchen ist mit dem Planungsbegünstigten im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu vereinbaren.

3.3 Die Herstellung bzw. die Übernahme der Kosten für den Mehrbedarf an öffentlichen Grünanlagen und öffentlichen Spielplätzen sowie die gegebenenfalls lastenfreie Übertragung an die Stadt Werneuchen ist mit dem Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

3.4 Die entsprechend eines Planvorhabens notwendigen umweltbezogenen Verpflichtungen (Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) sind nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften zu realisieren. Die Kosten sind vom Planungsbegünstigten zu übernehmen.

### **4. Kosten für die Herstellung sozialer Infrastruktur**

4.1 Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Planvorhaben gemäß Punkt 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden, die die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel haben.

4.2 Die Ermittlung des mit dem Planvorhaben verursachten Platzbedarfes in den sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt anhand eines von der Stadt Werneuchen festgelegten standardisierten Berechnungsverfahrens.

4.3 Der mit dem Planvorhaben in Verbindung stehende Mehrbedarf von Kindertagesbetreuungsplätzen ist in Abstimmung mit der Stadt Werneuchen durch den Planungsbegünstigten selbst mittels der Errichtung von Kindertagesbetreuungseinrichtungen auszugleichen oder durch einen entsprechenden Geldbetrag abzulösen. [Als Geldbetrag werden 26.000,00 € je Kindertagesbetreuungsplatz festgelegt.](#)

- 4.4 Der mit dem Planvorhaben in Verbindung stehende Mehrbedarf von Grundschulplätzen ist durch einen entsprechenden Geldbetrag durch den Planungsbegünstigten abzulösen. Als Geldbetrag werden 26.000,00 € je Grundschulplatz festgelegt.
- 4.5 Von den Regelungen gemäß der Punkte 4.1 bis 4.4 kann abgewichen werden, wenn ein sehr geringer Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ermittelt wird.

## 5. Mietpreis- und Belegungsbindung

- 5.1 Bei Planvorhaben gemäß Punkt 2.1 ist in den Wohnvorranggebieten die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau, der die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel hat, anzuwenden. Von der geplanten Wohnfläche (Geschossfläche abzüglich 30 % Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) ist ein Anteil in Höhe von 10 % mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten.

- 5.2 Die Wohnvorranggebiete wurden in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) i. d. F. vom 14. Mai 2019 festgelegt und umfassen folgende Flächen:

1. Wegendorfer Straße / Landsberger Straße (Schwarzer Platz)
2. Wegendorfer Str. 7
3. Landsberger Straße
4. Wesendahler Straße (beidseitig)
5. Rosenparksiedlung
6. Weißdornweg
7. Bahnhofstraße, Seefeld
8. Krummenseer Chaussee; Seefeld
9. An der Welle, Seefeld

Die räumliche Abgrenzung der Wohnvorranggebiete ist im Anhang dieser Richtlinie dargestellt.

- ~~5.2 Von der Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Alternativ ist die Ablösung durch einen entsprechenden Geldbetrag möglich.~~

## 6. Angemessenheit und Umsetzung

- 6.1 Die Verpflichtungen gemäß der Punkte 3.1 bis 3.4, 4.3 bis 4.4 sowie 5.1 bis 5.2 sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Werneuchen und dem Planungsbegünstigten unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu vereinbaren. Die Verpflichtungen zur Erbringung der Leistung innerhalb eines angemessenen Zeitraums sind ebenfalls mit dem Planungsbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zu definieren.
- 6.2 Die sich aus den Verpflichtungen gemäß der Punkte 3 bis 5 ergebene wirtschaftliche Belastung ~~durch den~~ der Planungsbegünstigten ist zu ermitteln. Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleiben. Die Bodenwertsteigerung wird anhand der Differenz

des Bodenwertes vor der Planung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch die Stadt Werneuchen ermittelt.

## **7. Wirkung und Inkrafttreten**

7.1 Diese Richtlinie gilt für die unter Punkt 2.1 genannten Planvorhaben, deren Aufstellungsbeschluss mit oder nach dem Tag der Bekanntmachung der Richtlinie durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

7.2 Diese Richtlinie gilt für die unter Punkt 2.1 genannten Planvorhaben, bei denen zum Stichtag der Bekanntmachung der Richtlinie der Verfahrensschritt zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt wurde.

[7.3 Diese Richtlinie wird in einem wiederkehrenden Abstand von zwei Jahren evaluiert.](#)

## **8. Begründung**

### **zu 2. Begriffe und Anwendung**

#### **zu 2.1 Planvorhaben im Sinne der Richtlinie**

Planvorhaben der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 8, 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) sowie vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB) sind in der Regel keine einzelnen Bauvorhaben, sondern vielmehr städtebauliche Planungen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dies kann mehrere Planvorhaben bzw. Gebäude umfassen. Unter dem verwendeten Begriff des "Planungsbegünstigten" versteht man je nach Anzahl der beteiligten Parteien ein oder mehrere Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte Personen.

#### **zu 2.2 Planvorhaben außerhalb der Richtlinie**

Dies betrifft vor allem Planvorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind (§§ 34 und 35 BauGB) und bei denen keine zusätzlichen Baurechte über den Bestand hinaus entstehen.

Bei einer Überplanung von Flächen mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Anwendbarkeit der Regelung zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie zur Verpflichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen je nach Erhöhung der geplanten Wohnnutzung des Planvorhabens zu prüfen.

Für Gebiete, in denen das besondere Städtebaurecht angewendet wird (§§ 136, 165, 171e BauGB) ist die Kostenbeteiligung über die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen bereits geregelt.

#### **zu 2.3 Abweichungen**

Der Stadtverordnetenversammlung ist es vorbehalten, Entscheidungen über eine Abweichung von Regelungen der Richtlinie in begründeten Einzelfällen zu treffen. Einzelfälle, die nicht von den Grundannahmen der Richtlinie erfasst werden, können sein:

- Planvorhaben bei denen die künftige Wohnungsgröße deutlich vom Wohnungsdurchschnitt nach unten abweicht und eine abweichende Wohnungsstruktur vorhanden ist (z. B. Wohnheime)
- Planvorhaben, bei denen eine Durchführung der Richtlinie zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde – wie etwa bei sozialen Wohnungsbauprojekten ohne Gewinnerwirtschaftung oder bei einem übermäßig hohen Anteil an geplanten Sozialwohnungen

#### **zu 2.4 Anwendung im Verfahren**

Die Zustimmungserklärung ist eine Zusicherung der grundsätzlichen Bereitschaft zur Übernahme der Kosten und keine rechtlich verbindliche Zusage. Die Ermittlung der durch den Planungsbegünstigten einzugehenden Planungskosten und Verpflichtungen gemäß Punkt 3.1 bis 3.4 und 4.1 bis 4.8 erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Werneuchen.

### zu 3. Bestimmungen zur Kostenbeteiligung

#### zu 3.1 Planungskosten

Die vertraglichen Vereinbarungen zu der Kostenübernahme für

- a) öffentliche Erschließungsanlagen wie z. B. Straßen, Wege und Plätze, Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- b) öffentliche Grünanlagen und Spielplätze,
- c) Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB und
- d) soziale Infrastruktur

werden spätestens bis zum Abwägungsbeschluss getroffen. Die Fälligkeit ~~der dieser~~ Kosten entsteht bei Inkrafttreten des Bebauungsplans. Bei Hinterlegung einer entsprechenden Bürgschaft kann ein Teilbetrag auch erst bei Baufertigstellung fällig werden. die Sicherheitsleistung wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Planungskosten (Honorare für Bebauungsplan, Umweltbericht und Gutachten) sind nicht Gegenstand dieser Richtlinie.

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) ist zu beachten, dass ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der die konkrete Umsetzung von Planvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist sichert.

#### zu 3.2 Erschließungskosten

Mittels von Erschließungsverträgen soll die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie die gegebenenfalls lastenfreie Übertragung an die Stadt gesichert werden. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen und nach Fertigstellung, öffentliche Erschließungsanlagen an die Stadt zu übertragen. Die Verpflichtungen zur Erbringung der Leistung innerhalb eines angemessenen Zeitraums wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Die zu berücksichtigenden Erschließungskosten gelten den öffentlichen Erschließungsanlagen wie z. B. Straßen, Wege und Plätze sowie Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Dazu gehören auch Privatstraßen und Privatwege mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit.

~~Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) ist zu beachten, dass ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der die konkrete Umsetzung von Planvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist sichert.~~

#### zu 3.3 Kosten für öffentliche Grünanlagen

Bei der Herstellung neuer öffentlicher Grünflächen bzw. bei der Erweiterung bestehender öffentlicher Grünflächen zur Deckung des Mehrbedarfes ist darauf zu achten, dass diese im zeitlichen als auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehen. Die Verpflichtungen zur Erbringung der Leistung innerhalb eines angemessenen Zeitraums wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### zu 3.4 Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB

Die im Zusammenhang mit einem verbindlichen Bauleitplan entstehenden umweltbezogenen Verpflichtungen (z. B. Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) sowie die sich aus der Abwägung heraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Planungsbegünstigten zu realisieren. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraums wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## zu 4. Kosten für die Herstellung sozialer Infrastruktur

### zu 4.1 Grundlage

In Bebauungsplänen werden gemäß BauNVO Baugebiete festgesetzt, für diese jeweils unterschiedliche Anteile für Wohnnutzungen anzusetzen sind. Ein bestimmter Mindestanteil der Wohnnutzung ist jedoch nicht vorgegeben, sollte aber dem Gebietscharakter entsprechen. Sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen zulässig sind, werden folgende Richtwerte für die realisierbare Geschossfläche angenommen: In Reinen Wohngebieten (WR) 100 %, in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 90 %, in Misch- und Urbanen Gebieten (MI und MU) 50 % und im Kerngebiet (MK) 30%.

### zu 4.2 Berechnung des Platzbedarfes

Die Stadt Werneuchen hat eine Kita- und Schulbedarfsanalyse (2018)<sup>2</sup> erarbeitet, in der die aktuellen verfügbaren Kapazitäten der Kinderbetreuungseinrichtungen ermittelt und mit dem errechneten zukünftigen Bedarf bis zum Jahr 2030 gegenübergestellt wurden. Im Ergebnis ist im Stadtgebiet ein Mehrbedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden, woraus sich die Errichtung weiterer Plätze bei Neubauvorhaben begründet.

Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Im Folgenden sind die einzelnen Schritte zur Berechnung des Platzbedarfes dargestellt. Eine Beispielrechnung dazu wird unter dem Punkt 4.5 wiedergegeben.

- Schritt 1: Ermittlung der maximal möglichen Geschossfläche (GF) aus dem Bebauungsplanentwurf ▷ multipliziert mit dem Wohnanteil je nach Baugebiet (siehe Punkt 4.1) = **Geschossfläche (GF)**
- Schritt 2: Geschossfläche (GF) ▷ multipliziert mit 70% (da 30 % für Konstruktions-, Verkehrs-, und Funktionsflächen abgezogen werden) = **Wohnfläche**
- Schritt 3: Wohnfläche ▷ geteilt durch die durchschnittliche Wohnungsgröße (100 m<sup>2</sup>) = **Anzahl der Wohnungen**
- Schritt 4: Anzahl der Wohnungen ▷ multipliziert mit der Haushaltsgröße (2,1 Einwohner/Wohnung) = **Anzahl der Einwohner**
- Schritt 5: 1,2 % von der Anzahl der Einwohner = **Jahrgangsstärke**

<sup>2</sup> Stadt Werneuchen (Mai 2018): Kita- und Schulbedarfsanalyse, complan Kommunalberatung GmbH

Schritt 6: Die Jahrgangsstärke ▷ multipliziert mit der Anzahl der Altersjahrgänge  
= **Platzbedarf je der Kinderbetreuungseinrichtung**

Schritt 7: Platzbedarf je Kinderbetreuungseinrichtung ▷ multipliziert mit der Belegungsquote der Einrichtung = **Anzahl der Plätze**

Die zugrunde liegenden Wohnungs- und Haushaltsgrößen wurden anhand aktueller Zahlen für den Geschosswohnungsbau (GWB) ermittelt. Seit dem Jahr 2011 wurden gemäß der Nachfrage überwiegend kleinere Wohnungen (Ein- bis zwei-Raum-Wohnungen) realisiert. Die Wohnungsgröße liegt im Durchschnitt bei etwa 66 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Haushaltsgröße bei etwa 1,4 Einwohner je Wohnung. Da in Einfamilienhausgebieten vorwiegend größere Wohnungen realisiert werden und dementsprechend größere Haushalte existieren, werden als Grundlage für das Berechnungsverfahren eine durchschnittliche **Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup>** sowie eine **Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner je Wohnung** angenommen.

Berechnung zur Wohnungs- und Haushaltsgröße (gerundet):

Mittelwert von 66 m<sup>2</sup> für GWB und 130 m<sup>2</sup> für EFH = **100 m<sup>2</sup>**

Mittelwert von 1,4 Einwohner/Wohnung für GWB  
und 2,7 Einwohner/Wohnung für EFH = **2,1 Einwohner/Wohnung**

Die Aufteilung der Altersjahrgänge sowie die Belegungsquote wurden aus der Kita- und Schulbedarfsanalyse der Stadt Werneuchen vom Mai 2018<sup>1</sup> übernommen (siehe Tabelle). Der Jahrganganteil liegt bei 1,2 %.

Einrichtung	Altersjahrgänge	Belegungsquote
Krippe	0 – unter 3 Jahre	70 %
Kita	3 – unter 6 Jahre	100 %
Hort	6 – unter 12 Jahre	60 %
Grundschule	6 – unter 12 Jahre	100 %

Die angenommenen Richtwerte sollten gemäß städtebaulicher Entwicklung und aktueller Gegebenheiten im Stadtgebiet fortgeschrieben werden.

**zu 4.3 Höhe der Kostenbeteiligung von Kindertageseinrichtungen**

Der Planungsbegünstigte ist durch diese Regelung dazu verpflichtet, den entstandenen Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen (Krippen, Kita, Horte) durch die Errichtung neuer Einrichtungen auszugleichen oder durch den entsprechenden Geldbetrag abzulösen. Bei der Errichtung bzw. Erweiterung neuer Kindertagesbetreuungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass diese im zeitlichen als auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehen.

Anhand aktueller Referenzprojekte zum Kitaausbau der Kita Löhme sowie zum Kitaneubau an der Landsberger Straße wurde aus den Baukosten ein Mittelwert gebildet. Es ergibt sich ein Kostensatz von **26.000,00 € pro Platz in einer Kindertagesbetreuungseinrichtung**. Die angenommenen Richtwerte sollten gemäß städtebaulicher Entwicklung und aktueller Gegebenheiten im Stadtgebiet fortgeschrieben werden.

**zu 4.4 Höhe der Kostenbeteiligung von Grundschulplätzen**

Der Planungsbegünstigte ist durch diese Regelung dazu verpflichtet, den entstandenen Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch den entsprechenden Geldbetrag abzulösen.

In Anlehnung an andere Kommunen werden für einen Grundschulplatz Kosten in Höhe von **3726.000,00 €** pro Platz angenommen.

**zu 4.5 Ausnahmen und Befreiungen**

Zur Verfahrensvereinfachung kann bei Planvorhaben mit einem sehr geringen zusätzlichen Platzbedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen von der Regelung zur Kostenbeteiligung gemäß der Punkte 4.1 bis 4.4 abgewichen werden. Dies kann u. a. kleine Bebauungsplangebiete betreffen, die eine geringe Geschossfläche aufweisen. Als Richtwert für den Platzbedarf in Kinderbetreuungseinrichtungen kann hierbei eine Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Planvorhaben angenommen werden (siehe nachfolgende Beispielrechnung).

Beispielrechnung (Werte gerundet\*):

1. Vorgegebene Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> GF

▽

2. 2.000 m<sup>2</sup> GF x 70 % = 1.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche

▽

3. 1.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 100 m<sup>2</sup> = 14 Wohnungen

▽

4. 14 Wohnungen x 2,1 EW/Wohnung = 29 Einwohner

▽

5. 1,2 % von 29 Einwohner = 0,35 Einwohner pro Jahrgang

▽

6. 3 Altersjahrgänge Krippe x 0,35 = 1,05 ▷ 1 Krippenplatz x Belegungsquote 70%

**= 1 Krippenplatz**

3 Altersjahrgänge Kita x 0,35 = 1,05 ▷ 1 Kitaplatz x Belegungsquote 100%

**= 1 Kitaplatz**

6 Altersjahrgänge Hort x 0,35 = 2,1 ▷ 2 Hortplätze x Belegungsquote 60%

**= 1 Hortplatz**

6 Altersjahrgänge Schule x 0,35 = 2,1 ▷ Schulplätze x Belegungsquote 100%

**= 2 Grundschulplätze**

---

Summe der Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita und Hort)	= 3 Plätze
Kosten je Platz gemäß Punkt 4.3	= 26.000 €
	<b>= 78.000 €</b>
Summe der Plätze in der Grundschule	= 2 Plätze
Kosten je Platz gemäß Punkt 4.4	= <del>37.000</del> <u>26.000</u> €
	<b>= <u>74</u> <del>52</del>.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>= <u>130</u> <del>52</del>.000 €</b>

---

\* Werte bis 1,49 wurden abgerundet. Werte ab 1,50 wurden aufgerundet.

**zu 5. Mietpreis- und Belegungsbindung**

**zu 5.1** Die Richtlinie zur Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnraum dient zur Sicherung der Wohnbedarfe von einkommensschwachen Haushalten. Gemäß § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sind Haushalte innerhalb einer definierten Einkommensgrenze berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu erhalten. Im Rahmen der neuen Richtlinie zur Förderung von Mietwohnungen (MietwohnungsbauförderungsR) sind Mieter bis zu einer Überschreitung dieser Einkommensgrenze von bis zu 40 % ebenfalls berechtigt, einen WBS zu erhalten. Zweckbindungszeitraum für die Gewährung von Zuschüssen dieser Wohnungen beträgt 25 Jahre.

In der Stadt Werneuchen sind insgesamt 76 Wohnungen an den sozial geförderten Wohnungsbau gebunden. Seit dem Jahr 2016 wurden im Durchschnitt etwa 10 bis 12 Wohnberechtigungsscheine jährlich ausgestellt.<sup>3</sup> Nach Angaben der Stadtverwaltung Werneuchen wurden in den letzten Jahren folgende Wohnungszahlen realisiert:

Jahr	in EFH	in ZFH	in MFH	Summe
31.05.2011 - 31.12.2012	18	-4	0	14
1.01.2013 - 31.12.2013	20	2	3	25
1.01.2014 - 31.12.2014	38	8	3	49
1.01.2015 - 31.12.2015	35	-2	9	42
1.01.2016 - 31.12.2016	71	12	0	83
1.01.2017 - 31.12.2017	59		10	69
1.01.2018 - 31.12.2018	54		2	56
<u>2019</u>	<u>32</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>34</u>

Quelle. Angaben der Stadtverwaltung Werneuchen<sup>4</sup>

Die Summe der realisierten Wohnungen wird durch die Angaben des Amtes für Statistik bestätigt.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Stadt Werneuchen, E-Mail vom 10.09.2018

<sup>4</sup> Stadt Werneuchen, E-Mails vom 17.09.2018 und 2.11.2018, [Telefonat vom 9.01.2020](#)

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Potsdam 2014 - 2018: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg. Statistische Berichte F I 1-j/13, F I 1-j/14, F I 1-j/15, F I 1-j/16 und F I 1-j/17

In Anbetracht der bewilligten Wohnberechtigungsscheine und der Annahme einer Belegung der Sozialwohnung im Stadtgebiet kann davon ausgegangen werden, dass rund 10 % der im jährlichen Durchschnitt realisierten Wohnungen an den sozialen Wohnungsbau gebunden sind.

Im Jahr 2019 läuft ein Großteil der Mietpreisbindung für Wohnungen aus. Weiterhin tragen steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte, mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Aus diesem Grund wird eine Zielquote von **10 % der geplanten Wohnfläche** angenommen, die für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bei Neubauvorhaben freizuhalten sind. Somit sind mindestens 10 % der möglichen Wohnfläche (zur Berechnung siehe Punkt 4.2, Schritt 2) für sozial geförderten Wohnungsbau herzustellen, um den Bedarf für die o. g. Einkommensgruppen zu sichern.

Das Jobcenter des Landkreises Barnim hat im November 2017 ein Merkblatt<sup>6</sup> herausgegeben, das die Angemessenheitskriterien zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus im Landkreis darstellt. Für die Stadt Werneuchen wird eine Kaltmiete von 4,85 € je m<sup>2</sup> (zzgl. 1,30 € je m<sup>2</sup> für kalte Betriebskosten) für angemessen befunden. Die Angemessenheit des Mietpreises bestimmt sich nach den ortsüblichen Mieten im unteren Mietpreissegment. Zu ihrer Festlegung wurde die Richtlinie für den sozialen Wohnungsbau herangezogen.

Durch die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau entsteht für den Planungsbegünstigten ein wirtschaftlicher Nachteil. Dieser muss im Sinne der Angemessenheit (siehe Punkt 6) berücksichtigt werden.

Die Bindungen sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu aktualisieren und in einem städtebaulichen Vertrag (siehe 6.1) zu regeln.

~~zu 5.2 Von der Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Umsetzung zu einer offenbar nicht gewollten Härte führen würde. Dabei ist vorher die Option der Ablösung durch einen entsprechenden Geldbetrag zu prüfen. Weiterhin kann eine Abweichung von der Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau erfolgen, wenn mit dem Planvorhaben weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden kann. Die Bindung ist in Form einer zweckgebundenen Zahlung, die im zeitlichen und räumlichen Kontext zum Vorhaben steht, abzulösen.~~

## zu 6. Angemessenheit und Umsetzung

**zu 6.1** Unter Berücksichtigung der Angemessenheit (siehe Punkt 6.2) verpflichtet sich der Planungsbegünstigte, die vertraglich vereinbarten Leistungen ab Satzungsbeschluss innerhalb des im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Zeitraums zu erbringen. Im Falle einer zweckgebundenen Zahlung besteht die Zahlungspflicht durch den Planungsbegünstigten bereits vor dem Satzungsbeschluss.

**zu 6.2** Als Investitionsanreiz ist eine Kappungsgrenze der wirtschaftlichen Belastung vorgesehen, wonach mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung bei dem

<sup>6</sup> Landkreis Barnim, Jobcenter (November 2017): Merkblatt zum Thema Umzug unter Berücksichtigung der Angemessenheitskriterien für Wohnungen im Landkreis Barnim

Planungsbegünstigten verbleiben soll. Der Anfangswert ist bereits in der Zustimmungserklärung zu nennen. Auf Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) sowie pauschalisierten Kostenannahmen von 5 €/m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen und 45 €/m<sup>2</sup> Wohnbaufläche für Erschließungskosten kann bereits frühzeitig ein fiktiver Endwert ermittelt werden. Somit kann ein erster Überblick über die sich aus der Anwendung dieser Richtlinie ergebenden Verpflichtungen gegeben werden. Sobald reale Kostensätze existieren, werden die fiktiven Werte ersetzt.

#### **zu 7. Wirkung und Inkrafttreten**

- zu 7.1** Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Stadt Werneuchen wird durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und findet bereits mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Anwendung für die Vorhaben gemäß Punkt 2.1.
- zu 7.2** Für Vorhaben gemäß Punkt 2.1, die sich in der Planungsphase befinden und der Verfahrensschritt zur formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt wurde, soll diese Richtlinie ebenfalls gelten. Vor der formellen Beteiligung besitzen die Planungsbegünstigten noch einen gewissen Handlungsspielraum, der in Abhängigkeit der zu entrichtenden Verpflichtungen Änderungen in der Planung zulässt. Für die Stadt Werneuchen sind dies weitere Entlastungen im städtischen Haushalt.

## Anhang

### Übersichtspläne zu der räumlichen Abgrenzung









