



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2016 1040</b>
Datum:	04.02.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Georg Brand
Aktenzeichen:	61-0-90

---

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff:    Vorgaben städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 0-90 "Heidenelke"**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	23.02.2016					
Ausschuss für Soziales und In- tegration	17.03.2016					
Bauausschuss	12.04.2016					
Verwaltungsausschuss	19.04.2016					

**Beschlussvorschlag:**

Dem auf Seite 3 dieser Vorlage dargestellten Arbeitsstand der Vorgaben zum Verkauf des Baugrundstücks im B-Plan-Gebiet Nr. 0-90 „Heidenelke“ wird zugestimmt.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt, anhand dieser Vorgaben/Vertragsbedingungen weiterzuarbeiten, so dass die abschließenden Vertragsinhalte im Rahmen des Kaufvertrages beschlossen werden können.

(Baxmann)

**Sachverhalt und Begründung:**

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 0-90 „Heidenelke“ bildet die Grundlage, um bezogen auf das Plangebiet, die Zielstellungen „mittelfristig Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber ermöglichen“ und „langfristig kostengünstige [kleine, große und barrierefreie] Mietwohnungen schaffen“ zu erreichen. Zur konkreten Erreichung dieser Zielstellungen bedarf es detaillierter vertraglicher Vorgaben für die Grundstücksnutzung durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, um „[...] die Deckung des Wohnbedarfs von [diesen] Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen [...]“ sicherzustellen.

Dieser Vertrag wird im Rahmen des Grundstücksverkaufsvertrages zwischen der Stadt Burgdorf und dem Investor abgeschlossen, womit sich der Investor zur Umsetzung bestimmter, aus einem (A) städtebaulichen Handlungsbedarf abzuleitender und an den Grundstückskaufvertrag zu koppelnder (B) Vorgaben verpflichtet.

Zu A: Akuter Handlungsbedarf im Sinne besonderer Wohnraumversorgungsprobleme besteht kurz- und mittelfristig zur Flüchtlingsunterbringung, wie die bisherigen sowie die prognostizierten Flüchtlingszahlen zeigen. Seit dem Jahr 2014 wurden nach Angaben der Sozialabteilung bereits ca. 400 Menschen in Burgdorf aufgenommen und in 2016 sind weitere ca. 1.000 Flüchtlinge zu erwarten. Mangels verfügbaren Wohnraums ist derzeit und voraussichtlich für die nächsten Jahre weiterhin eine Unterbringung in Provisorien, wie Sporthallen und mobilen Wohncontainern, erforderlich.

Zugleich gibt es nach Angaben der Sozialabteilung sowie der für die Sozialwohnungsbelegung zuständigen Bauverwaltungsabteilung der Stadt Burgdorf besonderen Wohnraumbedarf und damit kommunalen Handlungsbedarf hinsichtlich preisgünstigen Wohnraums, insbesondere für Alleinstehende sowie Vier- und Mehrpersonenhaushalte. Zudem laufen bald die vorhandenen Belegungsrechte zugunsten der Stadt Burgdorf größtenteils aus, was die Wahrnehmung der sozialen Pflichtaufgaben künftig erschweren wird (vgl. Vorlage 2016/1020 vom 07.01.2016, Gliederungspunkt 3). Auch ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der demographischen Alterung der Bevölkerung der Bedarf an kleinen, bezahlbaren [und barrierefreien] Wohnungen steigen wird.

Zu B: Auf Seite 3 dieser Vorlage werden die verwaltungsintern und fachübergreifend erarbeiteten Vorgaben dargestellt, zu deren Umsetzung sich der jeweilige Investor im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag verpflichten muss.

Diese Vorgaben, ergänzt durch die ebenfalls untenstehenden Termine und Fristen sowie weiteren Hinweise, sind aufgrund des Zeitdrucks zur Entwicklung des Plangebietes bereits als unverbindlicher Vorentwurf mit dem Arbeitsstand 02.02.2016 an bisher vorstellig gewordene, potentiell interessierte Bauträger versendet worden.

Hinsichtlich des weiteren Vorgehens werden erste investorensseitige Rückmeldungen bis Mitte Februar erwartet und können durch mündliche Mitteilung, oder im weiteren Beratungsverlauf durch Ergänzungsvorlagen, in die terminierten Ausschüsse eingebracht werden. Somit wird eine intensive politische Beratung und Rückkoppelung zu den formulierten Vorgaben zwischen Politik, Verwaltung und Investoren ermöglicht. Im Verwaltungsausschuss am 19.04.2016 ist über den Beschlussvorschlag und, anhand einer separaten noch folgenden Vorlage, gleichzeitig über den Entwurf des Bebauungsplans zu entscheiden, damit ab diesem Zeitpunkt ein gewisses Maß an Planungssicherheit für interessierte Investoren besteht. Daraufhin können parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren bereits die investorensseitigen Arbeitsschritte (Kostenkalkulation, Bau-, Nutzung- und Freiflächenplanung, ...) beginnen. Ein konkretes Kaufangebot der Investoren wird bis Ende Mai 2016 verlangt, damit über die Entscheidung über den Grundstücksverkauf (vorbehaltlich Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Oktober 2016) bereits per Ratsbeschluss am 16.06.2016 entschieden werden kann. Die Entwurfsauslegung ist zu diesem Zeitpunkt ebenfalls abgeschlossen, womit voraussichtlich frühzeitige Planreife gemäß § 33 BauGB besteht und somit weitere Planungssicherheit für den Investor entsteht, der parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren einen Bauantrag ausarbeiten und einreichen kann.

Bei dieser deutlich beschleunigten Zeitplanung wird ausdrücklich auf die erforderliche intensive Kooperation mit den Investoren sowie die erheblichen Unvorhersehbarkeiten (z.B. erneute Entwurfsauslegung) im Verfahren hingewiesen.

**Vorgaben (Bestandteile städtebaulicher Vertrag):**

- 1) **Eigentumssituation der Wohnformen:** Auf dem Standort (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-90 „Heidenelke“, Stand Vorentwurf vom 22.12.2015) sind für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit Mietwohnungen zu realisieren.
- 2) **Mindestwohnungsanzahl:** Es sind mindestens 22 Wohnungen zu errichten.
- 3) **Wohnungsgrößensplit:** 50 % der Wohnungen (mind. 11 Stück) sind mit Wohnflächen für Alleinstehende gemäß Wohnraumförderbestimmungen für Mietwohnungen des Landes Niedersachsen (WFB) zu errichten. Weitere 20 % der Wohnungen (mind. 5 Stück) sind mit Wohnflächen für vier Haushaltsmitglieder gemäß den Wohnraumförderbestimmungen für Mietwohnungen des Landes Niedersachsen (WFB) zu errichten. Die verbleibenden 30 % der Wohnungen sind von den Wohnungsgrößen her frei gestaltbar. Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung. Von diesen vorgegebenen Wohnungsgrößen kann zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen abgewichen werden.
- 4) **Gebäudevoraussetzung zur Unterbringung von Asylbewerbern:** Für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind die gebäudemäßigen Voraussetzungen zu schaffen, dass mindestens 100 Flüchtlinge und maximal 150 Flüchtlinge an diesem Standort untergebracht werden könnten.
- 5) **Barrierefreiheit:** Zusätzlich zu den geltenden Vorgaben des § 49 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Hinblick auf die Barrierefreiheit müssen alle Wohnungen barrierefrei im Sinne der DIN 18040 zugänglich sein. Zudem müssen in den Wohnungen ein Schlafzimmer, die Küche, das Bad sowie die verbindenden Flure barrierefrei im Sinne der DIN 18040 sein. Von dieser Vorgabe zur Barrierefreiheit kann zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen abgewichen werden.
- 6) **Mietpreisbindung:** Für die Wohnnutzungen ist für einen Zeitraum von 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit maximal die höchstzulässige Miete gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen zu erheben.<sup>1</sup> Abweichend hiervon kann bei Inanspruchnahme des Wohnraumförderprogramms der Region Hannover (WRFP) zur „Nachnutzung von neu geschaffenem Wohnraum für Flüchtlinge als sozialer Mietwohnraum“ die darin festgelegte höchstzulässige Miete erhoben werden.<sup>2</sup> Die Mietbindung und etwaige Belegungsbindungen sind für Gebäude an diesem Standort vorzusehen und können nicht vom künftigen Eigentümer abgetreten werden (z.B. durch Geldausgleich-Freistellung oder Belegungsrechtübertragung auf Ersatzwohnungen). Für Wohnraum, der zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird, kann ein abweichender Mietzins nach den jeweiligen Festsetzungen des Leistungsträgers (Region Hannover) erhoben werden.
- 7) **Einzureichende Pläne/Konzepte:** Es sind je ein Bau- und Nutzungskonzept sowie eine Freiflächenplanung einzureichen. Diese werden Vertragsbestandteile.

<sup>1</sup> Durch Änderungserlass der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) wurde laut Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt vom 27.01.2016 die höchstzulässige Miete durch den Wegfall der Mietenstufen vereinheitlicht und auf zurzeit 5,60 €/m<sup>2</sup> angehoben.

<sup>2</sup> Gemäß Beschlussdrucksache Nr. 2426 (III) BDs vom 05.05.2015 der Region Hannover ist eine Einstiegsrente von zurzeit bis zu 6,00 €/m<sup>2</sup> zulässig.

**Termine und Fristen (Anlage Investorenanschreiben):**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wird voraussichtlich am 19.04.2016 beschlossen und die frühzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB wird voraussichtlich am 14.06.2016 erreicht. Der Satzungsbeschluss ist für den Ratstermin am 29.09.2016 vorgesehen.
- Der politische Beschluss zum Grundstücksverkauf ist für den Ratstermin am 16.06.2016 vorgesehen und steht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unter Vorbehalt.
- Der Kaufvertrag ist bis spätestens Anfang September 2016 zu unterzeichnen und wird mit Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wirksam.
- Der Bauantrag ist zuvor bis Mitte August 2016 vollständig bei der Bauordnung der Stadt Burgdorf einzureichen.
- Nach beschiedenem Bauantrag ist die Baufertigstellung innerhalb eines Jahres sicherzustellen.

**Weitere Hinweise (Anlage Investorenanschreiben):**

- Der Mindestkaufpreis für das Grundstück entspricht dem jeweils geltenden Bodenrichtwert für bebaubare Mehrfamilienhausgrundstücke (derzeitig 140 €/m<sup>2</sup>, Stand 14.01.2015). Sofern keine wesentlichen Änderungen mehr am Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich werden, sind Kaufpreisgebot, Bau- und Nutzungskonzept sowie Freiflächenplanung bis zum 20.05.2016 bei der Stadt Burgdorf einzureichen.
- Über die zu schaffenden Unterbringungskapazitäten für 100 – 150 Asylbewerber hinaus können weitere Wohneinheiten gemäß Vertrags- und Bebauungsplanvorgaben geschaffen werden.
- Es ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 je barrierefreier Wohneinheit zu realisieren. Für die Dauer der Unterbringung von Asylbewerbern sind für Wohneinheiten, die vorübergehend der Unterbringung von Asylbewerbern dienen, keine Stellplätze nachzuweisen. (gilt unter Anwendung des § 2 Nr. 1 a) und b) des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylberechtigte (NEFUG) bei Baugenehmigung oder Beginn der Baumaßnahme bis 31.12.2019)
- Hinsichtlich des Brandschutzes sind im Falle einer vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern ggf. erforderliche Maßnahmen frühzeitig mit einem Brandschutzprüfer sowie der Bauordnung der Stadt Burgdorf abzustimmen.
- Sofern Mittel der Sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden sollen, muss vor Maßnahmenbeginn eine Abstimmung mit der Stadt Burgdorf und dem Fördergeber (Region Hannover/NBank) erfolgen.

**Quellenangaben zu den formulierten Vorgaben (Anlage Investorenanschreiben):**

- **WFB:** Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (<http://www.recht-niedersachsen.de/23400/504,25100,3,7.htm>) und Änderungserlass vom 07.01.2016 veröffentlicht im Niedersächsischen Ministerialblatt vom 27.01.2016 ([http://www.niedersachsen.de/download/104094/Nds.\\_MBL.\\_Nr.\\_3\\_2016\\_vom\\_27.01.2016\\_S.\\_95-116.pdf](http://www.niedersachsen.de/download/104094/Nds._MBL._Nr._3_2016_vom_27.01.2016_S._95-116.pdf))
- **WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (<http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>)
- **WRFP:** zur „Nachnutzung von neu geschaffenem Wohnraum für Flüchtlinge als sozialer Mietwohnraum“: ([http://www.hannover.de/content/download/531560/12211184/file/wohnraumfoerderprogramm\\_RH\\_100315.pdf](http://www.hannover.de/content/download/531560/12211184/file/wohnraumfoerderprogramm_RH_100315.pdf)) und Beschlussdrucksache Nr. 2426 (III) BDs vom 05.05.2015 der Region Hannover ([regions-sitzungsinfo.hannit.de/bi/tmp/tmp/45081036176970760/176970760/01044159/59.pdf](http://regions-sitzungsinfo.hannit.de/bi/tmp/tmp/45081036176970760/176970760/01044159/59.pdf))