

**Richtlinie der Stadt Böblingen für  
- den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Dritten  
zur Erhöhung oder Neuschaffung von Baurecht  
- den Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke**

615.31

vom 20.06.2018  
anzuwenden ab 01.07.2018

---

## **Präambel**

In Böblingen fehlt Wohnraum und insbesondere auch kostengünstiger Wohnraum. Mit dieser Richtlinie werden private Investoren und Dritte an der Schaffung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum beteiligt bzw. dazu verpflichtet und zwar bei der Neuschaffung von Baurecht und beim Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke. Sie ist in den entsprechenden Verträgen umzusetzen.

## **1. Anwendungsbereich**

Die Stadt Böblingen gibt sich die nachfolgenden verbindlichen Richtlinien

- für den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen, durch die zusätzliches oder neues Baurecht für Wohnnutzung geschaffen wird und
- für den Verkauf städtischer Grundstücke für eine Wohnbebauung;

Dabei stellen die unter 3. aufgeführten besonderen Anforderungen den Mindestinhalt dar.

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB.

## **2. Kostenübernahme und Flächenüberlassung durch die Planungsbegünstigten**

*(Planungsbegünstigte sind die Personen, die durch die Bauleitplanung der Stadt ein neues Bau- oder Nutzungsrecht für ihre Grundstücke oder Immobilien erhalten.)*

### **a) Planungsleistungen**

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten

- der städtebaulichen Planung einschl. aller erforderlichen Pläne und Gutachten (einschl. Energiekonzept) für hiermit beauftragte Dritte und
- für nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung und für Rechtsberatung, die in kausalem Zusammenhang mit dem Projekt stehen.

Die Modalitäten der Auftragsvergaben werden vertraglich geregelt.

### **b) Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten für die ggf. notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen einschl. Grünflächen oder ihre Ertüchtigung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen und Nutzungen (Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung.

Außerdem überlassen die Planungsbegünstigten der Stadt die Erschließungsflächen einschl. der öffentlichen Grünflächen unentgeltlich.

Erschließungsanlagen können Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung oder einer Ablösevereinbarung sein.

**Richtlinie der Stadt Böblingen für  
- den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Dritten  
zur Erhöhung oder Neuschaffung von Baurecht  
- den Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke**

615.31

**c) Gemeinbedarfsflächen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die gebietsbezogenen Gemeinbedarfsflächen.

**d) Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die zum Ausgleich für Eingriffe nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlichen Flächen oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

(Satzung über Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a – 135c Baugesetzbuch 627.041)

**3. Besondere Anforderungen**

**a) Geförderter und preisgünstiger Wohnungsbau**

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 800m<sup>2</sup> Geschossfläche und/oder mindestens acht Wohneinheiten neu entsteht, ist innerhalb von drei Jahren nach Baurecht auf mind. 20 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche öffentlich geförderter Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbstgenutztem Wohnungseigentum) herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

Zusätzlich ist auf mind. 10 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche preisgünstiger Mietwohnungsbau zu erstellen.

Preisgünstiger Wohnungsbau setzt voraus, dass

- (1.) für den Wohnraum ab Abschluss des ersten Mietvertrags eine Mietpreisbindung für mindestens 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 15 % unter der vergleichbaren Miete nach Mietspiegel gilt,
- (2.) die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm bei der Erstvermietung ausschließlich an Haushalte, die max. 25 % über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen

Die Miete kann mit der sich aus der Erhebung/Fortschreibung des Böblinger Mietspiegels (Anlage 1) ergebenden durchschnittlichen Veränderung angepasst werden.

Obige Anforderungen gelten beim Verkauf eines städtischen Grundstücks für die hierauf entstehende Geschossfläche.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die o.g. Verpflichtung auf anderen Grundstücken auf der Gemarkung Böblingen oder Dagersheim erfüllt wird. Die Entscheidung über die städtebauliche Geeignetheit dieses Grundstücks verbleibt bei der Stadt.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen.

**Richtlinie der Stadt Böblingen für  
- den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Dritten  
zur Erhöhung oder Neuschaffung von Baurecht  
- den Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke**

615.31

**b) Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen**

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen kann einzelfallbezogen bei der Vergabe städtischer Grundstücke das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe durch die Stadt festgelegt werden.

**c) Schlüsselgrundstücke**

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. Städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder sozialen Infrastrukturen zu reservieren.

**d) Gestaltqualität**

Bei Projekten von städtebaulicher Relevanz werden zur Förderung der städtebaulichen Qualität geeignete Qualifizierungsverfahren gefordert. Geeignete Verfahren können z.B. sein: Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder Beurteilung durch einen Gestaltungsbeirat.

**e) Bauverpflichtung**

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Bestimmung zur Bauverpflichtung mit Terminierung aufzunehmen.

**f) Zielkonflikte**

Bei Zielkonflikten innerhalb der unter 3 genannten „Besonderen Anforderungen“ kann von einzelnen Anforderungen auch abgewichen werden.