

**Konzept der Stadt Osnabrück zur sozial- und klimagerechten Bodennutzung (SoBOS);
Weiterentwicklung der Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung**
(Stand: 07.03.2023)

A. Auftrag

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.04.2022 (VO/2022/0688) einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

1. *„Der Rat der Stadt Osnabrück beauftragt die Verwaltung ein Konzept zur „sozialgerechten Bodennutzung“ nach dem Vorbild der Stadt Münster zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Erreichung folgender sozial- und wohnungspolitischer Ziele wird dadurch befördert:*
 - *ausreichend Bauland für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen, aber auch Zugang für breite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum,*
 - *angemessene Wohnraumversorgung für Menschen mit Behinderung, Senior:innen und Menschen mit Migrationsvorgeschichte,*
 - *urbane, sozial gemischte Wohnquartiere für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen,*
 - *ökologische Verbesserung durch Verringerung der Pendlerströme und durch energetisch optimiertes Bauen.*

2. *Die aktivere Rolle der Stadt Osnabrück bei der Baulandentwicklung und dem Wohnbaulandmanagement orientiert sich an folgenden Grundsätzen:*
 - *Grundstückserwerb: Flächen im Außenbereich in bisher nicht für die Bebauung planungsrechtlich dargestellten Bereichen werden planerisch als neues Bauland entwickelt, wenn die Eigentümer:innen mindestens 50 % der Fläche zuvor an die Stadt veräußert haben. Im Innenbereich wird abhängig von der Größe, Lage und sonstigen Besonderheiten des Grundstücks eine im Einzelfall angemessene Quote gebildet. Wird die Veränderung von Planungsrecht mit dem Ziel eingeleitet, eine höhere Verdichtung der vorhandenen Bausubstanz zu ermöglichen, ist keine Grundstücksübertragung an die Stadt erforderlich.*
 - *Grundstücksvergabe: Wenn die Stadt Flächen für Mietwohnungsbau vergibt, erhält nicht derjenige Investor den Zuschlag, der den Höchstpreis bietet, sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Startmiete garantiert oder das beste Konzept liefert. Für Eigenheime werden Grundstücke preisgedämpft vergeben. Die Vergabekriterien werden im Rahmen des Konzepts festgelegt.*
 - *Vertragliche Absicherung: Vor der Einleitung von Bauplanungen im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab. Die Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung werden zur Erreichung oben genannter Ziele weiterentwickelt.*

3. *Das neue Konzept wird auf alle Flächen angewandt, für die noch kein Planverfahren eingeleitet ist oder in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan seit mehr als sieben Jahren nicht vollzogen wurde. Die hier formulierten Grundsätze gelten ab dem Tag des Ratsbeschlusses für die zukünftige Baulandentwicklung.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts eine Strategie zum Erwerb von wertvollen Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu entwerfen und mit den Ratsgremien abzustimmen.*
 - a. *Ziel dieser aktiven Bodenpolitik soll es sein, Rahmenbedingungen für den Grunderwerb und den Ankauf von Immobilien von strategischer Bedeutung zu entwickeln. Diese sollen frühzeitig identifiziert werden, idealerweise bevor sie in die Vermarktung gehen.*
 - b. *Schwerpunkte bei den strategischen Grundstücken sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Verdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich, die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen für die Mobilitätswende und Flächen für Gewässer- und Klimaschutz sowie Naherholung/Freizeitgestaltung.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt, eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu beauftragen.*
6. *Vor dem Hintergrund der gerade im äußeren Stadtbereich sehr geringen Flächenpotentiale in der Stadt Osnabrück wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit interkommunaler Wohngebiete zur optimierten Bedarfsdeckung zu überprüfen und entsprechende Gespräche mit den Umlandgemeinden aufzunehmen.*

Der am 26.04.2022 gefasste Beschluss wird seither angewandt. Mit den im Beschluss gefassten Anforderungen werden die bisherigen Rahmenvorgaben zur Baulandentwicklung aus der Sitzung des Rates der Stadt Osnabrück vom 12.06.2018 (VO/2018/2130) weiterentwickelt. Dieses Konzept konkretisiert alle Rahmenvorgaben, wie sie bisher vom Rat vorgegeben worden sind. Auf die Entwicklung von Flächen, die nicht vorwiegend dem Wohnen dienen (z.B. Gewerbeflächen), finden die Regelungen dieses Konzeptes keine Anwendung.

B. Ausreichend Bauland für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen; Zugang zum Wohneigentum; Sicherung zukunftsfähiger Gewerbeflächen

Im Rahmen der Daseinsvorsorge und zur Herstellung von ausgewogenen Lebensverhältnissen ist es erforderlich, dass die Kommune zukunftsorientiert für bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum sowie für attraktive Gewerbeflächen sorgt.

Durch den anhaltenden Bevölkerungszug, sich verändernde Haushaltskonstellationen sowie das Interesse von Kapitalanlegern ist die Nachfrage in städtischen Ballungsräumen nach bebaubaren Flächen, insbesondere nach Wohnungen größer als das Angebot: Mieten und Kaufpreise steigen. Die Engpässe auf den Wohnungsmärkten führen zu der Frage, wie Kommune und Gesellschaft hierauf reagieren können. Wesentliche Möglichkeiten liegen in der Ausweitung des Baulandangebots, der Mobilisierung vorhandenen Baulands sowie der Steuerung des entstehenden Wohnraums in Bezug auf Bedarfsorientierung und effizienter Wohnflächennutzung. Da das Bauland in der Regel bis zu einem Fünftel der Gesamtkosten des Wohnungsneubaus ausmacht, ist es neben den Baukosten eine maßgebliche Stellschraube für bezahlbaren Wohnraum. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, das kommunale Engagement in der Baulandbereitstellung zu stärken, mehr Bauland in eigener Verantwortung zu entwickeln und für bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnraum zu sorgen.

Um Pendlerbewegungen so gering wie möglich zu halten, ist es erforderlich, die Gewerbeflächenentwicklung gleichermaßen im Blick zu behalten, so dass sich heutige und künftige Gewerbetreibende zukunftsfähig aufstellen können.

Die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung ist in Abwägung und Übereinstimmung mit den weiteren Zielen der Stadtentwicklung in verträglichem Maße voranzutreiben.

C. Strategie zum Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken

Über eine strategische Bodenvorratspolitik sowie den kommunalen Zwischenerwerb können bedarfsgerecht neue Flächen an den Markt gebracht werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Stadt Osnabrück über ein Portfolio an unbebauten Grundstücken oder auch Immobilien mit besonderem Entwicklungs- oder Standortpotential verfügt.

Mehr Wohnungsneubau, vor allem bezahlbarer, ist unverzichtbar. Trotz relativ hoher Baukosten bestehen ein hohes Interesse und eine hohe Bereitschaft von unterschiedlichen Investorengruppen, das Wohnungsangebot durch mehr Neubau auszuweiten. Immer wieder erweist sich dabei der Mangel an Bauland, sowohl hinsichtlich seiner generellen Verfügbarkeit, als auch hinsichtlich der Preise als ein erheblicher Engpassfaktor. Vergleichbares gilt auch für die Gewerbeflächenentwicklung.

Die Stadt Osnabrück verfolgt das Ziel, sowohl Flächen für den Mietwohnungsbau als auch für die Eigentumsbildung bereitzustellen. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte sollen bei der Eigentumsbildung unterstützt und in den Blick genommen werden. Bei einer sachgerechten Abwägung zwischen flächenintensiver Einfamilienhausbebauung und flächenschonendem Geschosswohnungsbau wird prioritär die Eigentumsbildung im Geschosswohnungsbau verfolgt. Eigentumsinteressierte, die die Einfamilienhausbebauung bevorzugen, werden zusätzlich auf die noch entstehenden Flächenangebote und zusätzlich auf die Potentiale im Bestand verwiesen. Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten, insbesondere in Verbindung mit energetischer und barrierefreier Modernisierung, sind zu prüfen.

Zur Grundstückssicherung stehen vertragliche Handlungsformen, wie die langfristig/strategisch angelegte Bodenvorratspolitik, der freihändige Erwerb oder die Übertragung von Grundstücken durch städtebaulichen Vertrag zur Verfügung. Darüber bietet das Baugesetzbuch (BauGB) hoheitliche Instrumente, die der Grundstückssicherung dienen. Hier kommen insbesondere die Ausübung des allgemeinen/besonderen Vorkaufsrechts (§§ 24 und 25 BauGB), die Übernahme eines gesetzlichen Übernahmeverlangens (§ 168 BauGB), die Durchführung einer amtlichen Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) in Betracht.

Für den Erwerb größerer Flächen, die mittelbar (z. B. für die Kompensation) oder unmittelbar der Schaffung von Wohnraumangeboten oder Gewerbeflächen dienen, sind insbesondere die vertraglichen Handlungsformen relevant.

Bei einer positiven Bewertung von den am Markt angebotenen oder verfügbaren Immobilien erfolgt der Ankauf zur langfristigen Flächenvorsorge zum aktuellen Preisniveau. Ist ein freihändiger Ankauf nur mit einem Preisaufschlag möglich, der die Bauerwartungslandqualität berücksichtigt, erfolgt der Ankauf im Regelfall unter der aufschiebenden Bedingung, dass Planungsrecht geschaffen wird. Die Verträge sind mit einer Klausel zu versehen, dass einseitig durch die Stadt oder durch städtische Tochtergesellschaften die fiktive Erfüllung der Bedingung erklärt werden kann (z.B. kurz vor Ablauf der Bedingungsfrist).

Die Sicherung von wertvollen Flächen kann auch durch Tausch mit Flächen erfolgen, die im Eigentum der Stadt oder städtischer Tochtergesellschaften stehen.

Durch den Rat werden im Rahmen finanzieller Handlungsspielräume ausreichende Finanzmittel für den Ankauf von Immobilien zur Verfügung gestellt.

D. Planungsrecht bei Partizipation der Stadt als Grundstückseigentünerin

Bisher wurden Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne auch dann gefasst, wenn ein privater Dritter alleiniger Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des gewünschten Bebauungsplanes ist. Diese Fallgestaltung stellt bisher den Regelfall dar.

Seit dem 26.04.2022 (Datum des o.g. Ratsbeschlusses) werden Aufstellungs- und Einleitungsbeschlüsse für Bebauungsplanverfahren für den Außenbereich nur dann gefasst, wenn vorher mindestens ein Anteil von 50 % der gegenständlichen Entwicklungsfläche (Bruttobauland) an die Stadt Osnabrück oder eine von ihr benannte städtische Gesellschaft verkauft wird. Ein bis zu 100 % kommunaler Anteil (städtische Eigenentwicklung) ist auch möglich. Außerdem haben sich der Investor bzw. die Investorin zu verpflichten, die Kosten und Folgekosten, die mit der Baulandentwicklung entstehen, entsprechend ihres Eigentumsanteils zu tragen. Dieser Grundsatz gilt für geplante Wohnflächen (vgl. Abschnitte H. und I.), wenn Baurecht neu geschaffen oder die Nutzungsart zu einer signifikanten Wertsteigerung des Grundstücks führen wird.

Im Innenbereich werden Aufstellungs- und Einleitungsbeschlüsse nur dann gefasst, wenn sich der Investor bzw. die Investorin mittels städtebaulicher Verträge verpflichtet, sich an den gewünschten boden- und wohnungsmarktpolitischen Zielen (vgl. Abschnitte F. bis H.) zu beteiligen. Kommunale Partizipation (abhängig von der Größe, Lage und Besonderheit des Grundstücks bis maximal 50 % der avisierten bebaubaren Fläche) oder ein Liegenschaftserwerb durch die Stadt Osnabrück ist auch im Innenbereich möglich, aber nicht Voraussetzung für einen Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss. Bei einer kommunalen Partizipation sind Flächen, die zunächst bei dem Investor bzw. der Investorin verbleiben und später zu öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze etc.) und naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen entwickelt werden, der Stadt Osnabrück vor Satzungsbeschluss in dem Bebauungsplanverfahren kostenlos zu übertragen. Die Erschließung der Gebiete, die von der Stadt und dem Investor bzw. der Investorin gemeinsam entwickelt werden, erfolgt im Regelfall durch die Stadt Osnabrück, die sich dafür auch Dritter bedienen kann. Der Investor bzw. die Investorin kann durch den städtebaulichen Vertrag u. a. verpflichtet werden, den für seine bzw. ihre Gebietsentwicklung notwendigen Anteil der Erschließungskosten zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die Stadt Osnabrück zu zahlen.

Als Außenbereich nach diesem Konzept gelten grundsätzlich alle Flächen im Sinne des § 35 BauGB, als Innenbereich alle übrigen Flächen gemäß §§ 30 und 34 BauGB. Abweichend hiervon sind Flächen, die über Bebauungspläne einer konkreten Nutzung zugeführt wurden, welche eine Bebauung ausschließt (Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Kompensationsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft etc.) dem Außenbereich gem. SoBOS zugeordnet. Zur Konkretisierung wird auf die als Anlage beigefügte Karte verwiesen. Aufgrund ständiger Bautätigkeit, können sich die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich gem. BauGB verschieben. In der späteren Anwendung des SoBOS muss durch die Verwaltung frühzeitig eine konkrete Prüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Die Stadt Osnabrück erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Bei einem Flächenerwerb im Außenbereich wird dem bisherigen Grundstückseigentümer bzw. der Grundstückseigentünerin eine Option eingeräumt, bis zu 10 % der von der Stadt entwickelten Nettobaulandfläche zum von ihr ermittelten Verkehrswert zurückzukaufen. Dieses Optionsrecht kann innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes geltend gemacht

werden, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Rückübertragung. Die Rückübertragungskosten trägt der bisherige Grundstückseigentümer bzw. die bisherige Grundstückseigentümerin. Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; alle Kosten dieser Rückübertragung trägt der rückübertragende ursprüngliche Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin.

Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.

E. Ermittlung des Ankaufspreises für städtische Teilflächen im Rahmen der Partizipation

Ausgehend vom ermittelten Bodenrichtwert einer künftigen Baufläche sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:

- **Flächenabzug**
Die Höhe des Flächenabzugs für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
- **Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen**
Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden im Rahmen des geltenden Rechts nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m² Nettobauland umgelegt.
- **Soziale Infrastruktur**
Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible Kalkulation.
- **Grunderwerbnebenkosten**
Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt (Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer).
- **Wertausgleich**
Übernimmt die Stadt Osnabrück durch einen Flächenerwerb die Selbstverpflichtung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, so ist diese Verpflichtung angemessen bei der Kaufpreisfindung zu berücksichtigen.
- **Wartezeit/Risiko**
Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird entsprechend berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden. Zusätzlich zu erkennbaren Risiken ist eine Deckungsreserve von 5 % des kalkulierten Verkaufspreises in Abzug zu bringen.

F. Bezahlbarer Wohnraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen

a.) Mietwohnungsraum

Errichtet der Investor bzw. die Investorin im Innenbereich Geschosswohnungsbauten mit mindestens 8 Wohneinheiten, ist hierbei auch Wohnraum als preis- und belegungsgebundener Mietwohnraum („sozialer/bezahlbarer Wohnraum“) zu schaffen.

Der Investor bzw. die Investorin kann diesen bezahlbaren Wohnraum mit einer maximalen Nettokaltmiete in Höhe von derzeit maximal 6,10 EUR/m² Wohnfläche für Bezieher niedriger Einkommen i. S. d. § 3 Abs. 2 NWoFG (Bindungsdauer mindestens 35 Jahre), oder mit einer Nettokaltmiete in Höhe von derzeit maximal 7,50 EUR/m² Wohnfläche für Bezieher mittlerer Einkommen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (Bindungsdauer mindestens 30 Jahre) schaffen (Wahlrecht des Investors bzw. der Investorin). Eine Aufteilung der Quote (siehe Buchst. e.) auf beide Zielgruppen ist möglich. Sollten öffentliche Fördermittel für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht verfügbar sein, kann im Einzelfall auch eine geringere Quote mit dem Investor bzw. der Investorin vereinbart werden.

Weiterer Wohnraum ist als förderfähiger Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 NWoFG in Verbindung mit den Wohnraumförderbestimmungen insbesondere Nr. 15 zu realisieren. Dadurch sollen für diesen Anteil insbesondere die Vorgaben des Wohnungsförderungsrechts zu den maximalen Wohnungsgrößen in Verbindung mit der Raumaufteilung Anwendung finden. Eine Vorgabe der Stadt Osnabrück zur Miethöhe erfolgt für förderfähigen Wohnraum nicht.

Die Bindung von gefördertem oder förderfähigem Wohnraum wird begründet durch Inanspruchnahme eines Förderprogrammes des Landes und/oder durch Vertrag mit der Stadt Osnabrück.

Wird Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei Stockwerken (inklusive Staffelgeschoss) realisiert, so sind mindestens 1/3 aller Wohneinheiten barrierefrei (gemäß DIN 18040-2) zu errichten. Der Investor bzw. die Investorin werden verpflichtet, die Wohnungen diskriminierungsfrei zu vermarkten. So dürfen Bewerbende um eine Wohnung weder aufgrund der ethnischen Herkunft, ihres Geschlechts, ihrer Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters noch ihrer sexuellen Identität bevorzugt oder benachteiligt werden.

b.) Eigentumswohnungen

Alternativ zu Mietwohnraum kann der Investor bzw. die Investorin im Innenbereich den zu schaffenden preisgebundenen Wohnraum auch durch die Herstellung von bezugsfertigen Eigentumswohnungen durch den Verkauf von Eigentumsanteilen an Selbstnutzende erfüllen. Begünstigte können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Erwerb der entsprechenden selbstgenutzten Eigentumswohnung durch die NBank nachweisen können.

Hierbei sind die preisgebundenen Wohnungen zu einem maximalen Komplettverkaufspreis (inklusive Grundstücksanteil und notwendiger Einstellplätze, Nebenkosten und Maklerkosten; allerdings ohne Nutzflächen wie Kellerräume, zusätzliche Einstellplätze und ohne Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer) zu veräußern, der sich aus dem Produkt von zu veräußernder Wohnfläche und einem Pauschalbetrag in Höhe von aktuell 3.000 EUR (Baukostenindex: Stand 31.12.2021) brutto zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung zusammensetzt (Wohnfläche x 3.000 EUR brutto = Komplettverkaufspreis).

Die Höhe der Verkehrswerte und die Höhe des Komplettverkaufspreises werden jährlich aktualisiert. Die Höhe des maximalen Komplettverkaufspreises wird jeweils zum 1.1. des Folgejahres, erstmalig am 01.01.2024, anhand des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes (Stand 31.12.2022) angepasst. Weitere Anpassungen erfolgen dann zum 01.01.2025

(Stand Index 31.12.2023), zum 01.01.2026 (Stand 31.12.2024) und so weiter. Bei hoher Preisentwicklungsdynamik können auch unterjährige Anpassungen erfolgen.

Durch diese Vorgabe wird der Zugang insbesondere von Schwellenhaushalten zur Bildung von Wohneigentum gefördert. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen, Landesfördermittel in Osnabrück zu investieren.

Ein weiterer Anteil der Eigentumswohnungen sind förderfähig zu errichten, können aber preislich frei vermarktet werden.

c.) Eigenheime/Einfamilienhäuser

Errichtet der Investor bzw. die Investorin im Innenbereich zusätzlich oder ausschließlich mindestens 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhaus), so gelten die unter F b.) genannten maximalen Verkaufspreise für einen Anteil dieser Häuser entsprechend. Begünstigte können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Erwerb des entsprechenden Eigenheims/Einfamilienhauses durch die NBank nachweisen können.

Ein weiterer Anteil der Eigenheime/Einfamilienhäuser sind förderfähig zu errichten, können aber preislich frei vermarktet werden.

Sofern der Investor bzw. die Investorin die errichteten Einfamilienhäuser im Bestand halten möchte (Vermietung), so gelten für die Errichtung der Gebäude anteilig (vgl. Buchstabe e.) die Vorgaben der Eigentumsförderung der NBank (u.a. Größe/Zimmeranzahl), Berechtigte sind nur solche Personen, die Anspruch auf Wohnraum im Geschosswohnungsbau haben (mit entsprechender Miethöhe und Bindungsdauer).

d.) Grundstücke

Verkauft der Investor bzw. die Investorin im Innenbereich der Stadt zusätzlich oder ausschließlich unbebaute Grundstücke für den Bau von Eigenheimen/Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser mit insgesamt mindestens 8 Wohneinheiten, so sind ebenfalls ein Anteil der Grundstücke (vgl. Buchstabe e.) preisreduziert anzubieten. Begünstigte/Kaufende können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Bau des entsprechenden Eigenheims/Einfamilienhauses durch die NBank nachweisen können. Der/die Erwerbende ist vom Investor bzw. der Investorin zu verpflichten, das Eigenheim/Einfamilienhaus förderfähig zu errichten.

Der Investor bzw. die Investorin übernimmt die Verpflichtung zur Reduzierung des Grundstückskaufpreises für Begünstigte/Kaufende in Höhe von 30 % unter dem von der Stadt Osnabrück ermittelten Verkehrswert.

Ein weiterer Anteil der Grundstücke ist ohne Preisreduzierung an Erwerbende abzugeben, die sich verpflichten, das Gebäude in einer förderfähigen Größe zu errichten

e.) Quote

Der Umfang des mindestens zu schaffenden sozial gebundenen Wohnraums (Mietwohnungsraum, Eigentumswohnungen, Eigenheime/Einfamilienhäuser, Grundstücke) liegt dabei zwischen 10 % und 30 % der geplanten Wohnfläche bzw. Grundstücksfläche. Der Prozentsatz wird unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des zu erwartenden Mietniveaus und der Daten des Sozialmonitorings differenziert für die städtischen Quartiere gebildet. Der Prozentsatz für die Stadtquartiere ist in Intervallen von drei Jahren zu überprüfen, ggfs. anzupassen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Für die Schaffung weiterer Anteile förderfähiger, aber nicht preisgebundener Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime/Einfamilienhäuser und Grundstücke mit der Verpflichtung, förderfähige Einheiten zu errichten, gilt ebenfalls der Prozentsatz für die Stadtquartiere (weitere 10 % bis 30 %).

Zur Konkretisierung dieser Verpflichtung dient die als Anlage beigefügte Karte. Sofern sich ein Baugebiet in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Quoten erstreckt, wird ein gewichteter Mittelwert gebildet und für das gesamte Baugebiet insgesamt festgesetzt.

f.) Partizipation der Stadt im Innenbereich

Partizipiert die Stadt Osnabrück oder eine ihrer Tochtergesellschaften an den Flächen dieses Gebietes (vgl. Abschnitt D), so verringert sich der Anteil des von dem Investor bzw. der Investorin zu schaffenden bezahlbaren Wohnraums und förderfähigen Wohnraums bzw. der Anteil der kostenreduziert anzubietenden Eigentumswohnungen, Eigenheime/Einfamilienhäuser und Grundstücke für Eigenheime/Einfamilienhäuser im umgekehrten Verhältnis, so dass der Investor bei einem 50 %igen Flächenanteil der Stadt von seiner Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem und förderfähigem Wohnraum befreit ist.

Formel: Sozialquote des Investors = $\text{Quote laut Karte} \times (100 - \text{Anteil Stadt an Gesamtfläche} \times 2) / 100$

Beispiele bei einer Fläche, für die nach Quotenkarte 15 % bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist:

Flächenanteil privater Investor	Flächenanteil Stadt	Quote bezahlbarer WR
100 %	0 %	15 %
80 %	20 %	9 %
75 %	25 %	7,5 %
50 %	50 %	0 %

g.) Bezahlbarer Wohnraum im Außenbereich

Durch den Verkauf von mind. 50 % der gegenständlichen Entwicklungsfläche an die Stadt Osnabrück bzw. eine ihrer Tochtergesellschaften ist der private Investor bzw. die Investorin von der Schaffung von bezahlbarem und förderfähigem Wohnraum befreit.

h.) Kommunale Selbstverpflichtung bei Zwischenerwerb

Die Stadt Osnabrück bzw. ihre Tochtergesellschaften verpflichten sich für den von ihnen entwickelten Anteil im Geschosswohnungsbau im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und unter dem Vorbehalt, dass sich die geplanten Gebäude wirtschaftlich tragen,

- 40 % öffentlich geförderten Wohnraum für die Zielgruppe der Berechtigten mit niedrigem Einkommen (vgl. F a.) und
- 20 % öffentlich geförderten Wohnraum für die Zielgruppe der Berechtigten mit niedrigem Einkommen (vgl. F a.)

zu realisieren. Geringfügige Abweichungen, die baulich oder strukturell bedingt sind, bleiben möglich.

Verkaufen die Stadt oder ihre Tochtergesellschaften ein unbebautes Geschosswohnungsbaugrundstück, so verpflichten sie die Käuferin/den Käufer zur Übernahme dieser Selbstverpflichtung.

Die Grundstücke für den Bau von Ein-/Zweifamilienhäusern werden in der Regel nach der städtischen Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken vermarktet, die gesondert vom Rat beschlossen wird.

i.) Urbane, sozial gemischte Wohnquartiere für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen

Die Stadt verpflichtet sich oder von ihr beauftragte Dritte, bedarfsgerecht neue und sich an Zielgruppen mit besonderen Bedarfen richtende Wohnformen umzusetzen und zu unterstützen, beispielhaft ein gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen mit Assistenz. Die Kontaktstelle Wohnraum bietet dafür Informationen, Vernetzung und Begleitung.

G. Klimabezogene Ziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete geht es in energetischer Hinsicht im Kern um zwei Ziele:

1. Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden insbesondere durch
 - a. kompakte Bauweise,
 - b. technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Wärmedämmung) mit Regelungen zum energetischen Gebäudestandard analog zu den Energieeffizienz-Standards der einschlägigen KfW-Förderprogramme,
 - c. eine auf eine optimale passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen ausgerichtete Stellung der Baukörper sowie
 - d. die Vermeidung von Verschattung.
2. Möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs durch die dezentrale Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.).

Bei der Errichtung von Gebäuden, die in den Anwendungsbereich des GEG fallen, ist folgender Energiestandard umzusetzen: Die neu errichteten Gebäude müssen das energetische Niveau eines Effizienzgebäudes (Neubau) nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude/ Nichtwohngebäude (BEG-WG/NWG) erreichen. Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragstellung keine Bundesförderung nach BEG zur Verfügung steht oder nicht beantragt wird, ist mindestens der niedrigste Standard nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude/Nichtwohngebäude in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung (derzeit Effizienzhaus 40 in der Fassung vom 07. Dez. 2021) einzuhalten.

Zum Nachweis, dass die Bauausführung dem geforderten Energiestandard entspricht, ist die nach § 80 Abs. 1 Satz 1 GEG auszustellende Erfüllungserklärung gemäß dem Muster der Anlage 1 der Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (NDVO-GEG) spätestens drei Monate nach Fertigstellung des Gebäudes der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Werden von der Vorhabenträgerin unbebaute Grundstücke veräußert, die für die Errichtung von Gebäuden bestimmt sind, ist die vorstehende Verpflichtung in die jeweiligen Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

Der Investor verpflichtet sich, frühzeitig ein Konzept zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung des Gebietes vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen.

H. Kosten der sozialen Infrastruktur

Der Investor bzw. die Investorin übernimmt durch den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung, sich im Rahmen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB an den Kosten zur Herstellung der sozialen Infrastruktur – über die Schaffung von Kinderspielplätzen hinaus – entsprechend seiner bzw. ihrer Eigentumsanteile zu beteiligen. Zur sozialen Infrastruktur zählen dabei insbesondere Kindertagesstätten und Grundschulen. Die Beteiligung an den zusätzlichen Kosten ist auf 15,00 €/m² der laut Bebauungsplan möglichen Geschossfläche begrenzt. Einzelheiten werden durch ein separat vom Rat zu beschließendes Konzept geregelt.

Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

I. Verfahren

Die Stadt Osnabrück leitet unter Berücksichtigung des kommunalen Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen zeitnah und unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Prioritäten ein.

Ein Aufstellung-/Einleitungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens setzt folgendes voraus:

1. Der Investor bzw. die Investorin verpflichtet sich, die in diesem Konzept getroffenen Regelungen zur Schaffung von bezahlbarem bzw. förderfähigem Wohnraum und die klimabezogenen Ziele umzusetzen sowie anteilige Kosten der sozialen Infrastruktur zu übernehmen.
2. Der Investor bzw. die Investorin ist bereit, sich zur Übernahme der anteiligen Planungs- und Erschließungskosten in einem noch mit der Stadt Osnabrück abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu verpflichten. Hierzu gehören:
 - a. Die Kosten für alle Untersuchungen, die für eine sachgerechte Abwägung der städtebaulichen Belange erforderlich sind, unabhängig davon, ob diese Untersuchungen von dem Investor oder von der Stadt Osnabrück in Auftrag gegeben worden sind. Die Untersuchungsergebnisse werden der Stadt Osnabrück für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kostenlos zur Verfügung gestellt.
 - b. Der Investor bzw. die Investorin beauftragt auf eigene Kosten ein Energiekonzept für das geplante Gebiet, welches die Aspekte der im Teil G dargelegten Ziele zum Gegenstand hat und einen Vorschlag für die künftige Energieversorgung des Gebietes enthält.
 - c. Die Kosten für erforderliche technische Bauwerke zur zentralen Wärmeenergieversorgung.
 - d. In Gebieten, in denen sich aus verkehrstechnischer Sicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs anbietet, um eine höhere Wohn- und Lebensqualität zu erreichen, verpflichtet sich der Investor bzw. die Investorin zur Übernahme der Kosten für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.
 - e. Alle Kosten für Vermessungsleistungen, zur Planung, zur Herstellung und zur Dokumentation (inkl. Bestandsvermessung) der inneren Erschließung (Straßen – inkl. Straßenbegleitgrün -, Wege, Plätze, Schmutz- und Regenwasserkanal inklusiv der Grundstücksanschlusskanäle, Beleuchtung ect.) und der äußeren Erschließung, soweit die äußere Erschließung durch das Planvorhaben verursacht wird.
 - f. Die Kosten für erforderliche technische Bauwerke zur zentralen Versickerung von Regenwasser oder zur Drosselung von Regenwasser (Regenrückhaltebecken). Ist eine Versickerung oder Drosselung nicht möglich oder sinnvoll, erhebt die Stadt Osnabrück von dem Investor Kosten für ein fiktives Regenrückhaltebecken. Der

Investor bzw. die Investorin hat vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Trassen der Versorgungsanlagen frei von Kampfmitteln und kontaminierten Böden sind.

- g. Die Kosten für den Bau eines erforderlichen Kinderspiel- und Bolzplatzangebotes (im Regelfall in größeren Erschließungsgebieten). Dazu gehören die Kosten des Grundstücks und der Herstellung. Sind neue Kinderspielplatz- und/oder Bolzplatzangebote aufgrund der Nähe anderer Spielplätze/Bolzplätze oder aufgrund der Größe des Gebietes nicht erforderlich, so hat sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger mittels Abstandsbeitrag zur zweckgebundenen Aufwertung bestehender oder geplanter Kinderspielplätze/Bolzplätze im Umfeld zu beteiligen.
 - h. Die Kosten für erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sofern keine Flächen aus dem städtischen Kompensationsflächenpool zur Verfügung stehen, hat der Investor die Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu beschaffen, die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - i. Die durch den Fachdienst Stadtplanung erbrachten Leistungen zur Erstellung der Bauleitplanverfahren.
3. Der Investor bzw. die Investorin verpflichtet sich durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, alle öffentlichen Flächen nach vertragsgemäßer Herrichtung kostenlos auf die Stadt Osnabrück zu übertragen. Verständigen sich der Investor bzw. die Investorin mit der Stadt im Fall einer gemeinsamen Gebietsentwicklung auf eine Erschließung durch die Stadt für das Gesamtgebiet, so verpflichtet sich der Investor bzw. die Investorin durch den städtebaulichen Vertrag, den für seine bzw. ihre Gebietsentwicklung notwendigen Anteil der Erschließungskosten innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die Stadt Osnabrück als Abschlag zu zahlen und alle öffentlichen Flächen kostenlos auf die Stadt zu übertragen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgt die Endabrechnung mit dem Investor.
 4. Zur Absicherung der durch den städtebaulichen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen verlangt die Stadt Osnabrück eine Bürgschaft in Höhe der von der Stadt geschätzten Kosten für die Baumaßnahmen. Die Höhe der Bürgschaft kann nach Baufortschritt reduziert werden.
 5. Der Investor bzw. die Investorin willigt der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.
 6. Dem Investor bzw. der Investorin ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Osnabrück darstellt, auf die kein Anspruch besteht.
 7. Der Investor bzw. die Investorin nimmt zur Kenntnis, dass aus der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf ein Inkrafttreten eines zukünftigen Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt Osnabrück oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Investors.
 8. Der Investor bzw. die Investorin verpflichtet sich durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, alle Baugrundstücke innerhalb von drei Jahren nach Herstellung und Abnahme der Baustraße durch die Stadt Osnabrück mit Wohnhäusern bebauungsplankonform zu bebauen. Das Grundstück gilt als bebaut, wenn das Gebäude bezugsfertig hergestellt worden ist. Sofern die Baubehörde zur Bauüberwachung eine Schlussabnahme angeordnet hat, gilt das Grundstück mit der Schlussabnahme als bebaut. Für den Fall, dass die Grundstücke nicht innerhalb dieser Frist bebaut worden sind, räumt der Investor bzw. die Investorin im städtebaulichen Vertrag schuldrechtlich ein notariell beurkundetes Ankaufsrecht an dem unbebauten Grundstück ein. Verkauft der Investor bzw. die Investorin unbebaute Grundstücke, so hat er bzw. sie die von

ihm bzw. ihr übernommene Verpflichtung jeweils an die Erwerbenden weiterzugeben und diese ebenfalls zur Weitergabe der Verpflichtungen zu verpflichten.

J. Gesonderte Regelungen zum Ratsauftrag vom 26.04.2022

Die Regelungen zur Vergabe städtischer Grundstücke, der Sachstand zur Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms, der Auftrag zur Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes und Handlungsoptionen zur Optimierung der interkommunalen Zusammenarbeit werden dem Rat gesondert vorgestellt. Sie sind nicht unmittelbar Gegenstand der neuen Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung.

K. Anwendung der Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung

Das neue Konzept wird uneingeschränkt auf alle Flächen angewandt, für die noch kein Bauleitplanverfahren eingeleitet ist oder in Bereichen, in denen zur Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen bestehendes Planungsrecht geändert werden müsste (Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus findet das Konzept nur Anwendung, wenn Auslöser und Begünstigter der Planung (bzw. Initiatoren eines Bauleitplanverfahrens) Dritte sind, mit denen flankierend städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB oder Durchführungsverträge gem. § 12 BauGB geschlossen werden. Die hier formulierten Grundsätze gelten ab dem Tag des Ratsbeschlusses, somit seit dem 26.04.2022, für die zukünftige Baulandentwicklung.

Der Beschluss des Rates vom 12.06.2018 (VO/2018/2130) zu den Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung kommt für Planverfahren, die vor dem 26.04.2022 eingeleitet worden sind oder deren Einleitung danach noch aufgrund einer Ausnahmeentscheidung gemäß dem Beschluss vom 12.06.2018 erfolgte, weiterhin zur Anwendung. Die sich aus dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 ergebenden Verpflichtungen der Investoren bzw. Investorinnen sind bei diesen „Altfällen“ in den städtebaulichen Verträgen umzusetzen.

Alle in diesem Konzept aufgeführten Regelungen zu städtebaulichen Verträgen gelten in gleicher Weise für abzuschließende Durchführungsverträge bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren.

Anlagen

Karte zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs

Karte mit den Sozialquoten