

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Das Neubaugebiet Viernheim Nordweststadt II kann zu einem neuen Stadtquartier mit wohnbaulichem Schwerpunkt entwickelt werden.

Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Es findet eine Verschiebung der Altersstruktur statt.
- Bereits jetzt liegt ein Defizit an Wohnraum vor. Auf Grund der Prognosen ist davon auszugehen, dass zukünftig weiter vermehrt Wohnraum nachgefragt wird.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichen Umfeld stehen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen. Mögliche Standortrestriktionen (Immissionen, Natur- und Artenschutz) können fachplanerisch und städtebaulich weitgehend ausgeräumt werden.
- Auf der Entwurfsebene einer Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in der Nordweststadt denkbar und machbar erscheint.
- Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an der Wohnraumförderung, wonach der bezahlbare Wohnraum für mittlere Einkommensschichten maximal 10% und für untere Einkommensschichten maximal 15% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.
- Die Bebauungskonzeption sieht rund 750 neue Wohneinheiten für bis zu 2.000 Einwohner vor. Dabei sind rund 200 Wohneinheiten für den individuellen Wohnungsbau und 550 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mit einem Anteil von rund 70% wird ein großer Anteil der Wohneinheiten für bezahlbaren Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensbezieher zur Verfügung gestellt.

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die Projektentwickler-Kalkulation und die Investitionsrechnungen weisen geringe Renditen aus, die unter marktüblichen Renditen bzw. Erwartungen an die Verzinsung in Immobilieninvestitionen liegen.
- Den Grundstückskosten in Höhe der der Lage angemessenen Neuordnungswerte und bei marktüblichen Investitionskosten in den Neubau stehen verminderte Einnahmepositionen aus den Mieterlösen des „bezahlbaren Wohnraums“ gegenüber.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Die – anteilig geringfügigen – Vermietungserlöse aus dem freien Vermietungsmarkt und die Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern sind nicht in der Lage die Gesamtprojektrendite in Richtung 4% (statische Anfangsrendite als Mindestrendite) zu heben.
- Die Investitionsrechnungen zeigen auf, dass erst bei einer langen Haltedauer (40 Jahre) ein positiver Barwert des Cash-Flows erzielbar ist, d.h. es handelt sich um Projekte mit Langfristperspektive - ohne Berücksichtigung weiterer Optimierungspotenziale durch Fördermitteleinsatz, Gebäudebewirtschaftung, steuerliche Abschreibungen oder sonstige betriebswirtschaftliche Erwägungen, die zu einer weiteren Ergebnisverbesserung beitragen können.
- Die Investition mit dem Fokus auf „bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau“ dürfte somit solchen Unternehmen vorbehalten bleiben, die mit relativ geringen Renditeerwartungen in der Langfristperspektive, möglicherweise im öffentlichen Auftrag, im Geschosswohnungsbau tätig werden.
- Die Auswirkungen von Fördermitteleinsatz im Mietwohnungsbau (Förderdarlehen, Zuschüsse etc.) wurden in den Beispielrechnungen nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass bei entsprechendem Einsatz solcher Mittel bzw. bei Optimierung einer langfristigen Finanzierungsstruktur die Projektrenditen erhöht werden können.
- Entsprechend ist zu empfehlen Projektentwickler/Investoren und Bestandshalter zu suchen, deren Aufgaben bzw. Geschäftsmodell die Errichtung und Bestandhaltung von Geschosswohnungsbauten mit Vorgaben zum bezahlbaren Wohnraum ist bzw. nachweislich über Erfahrung in diesem Wohnungsbausegment verfügen.

Schlussfolgerungen für die Baulandentwicklung

Neue Strategien und Modelle, die sich in den vergangenen Jahren in der kommunalen Praxis der Baulandentwicklung etabliert haben, stehen unmittelbar in Zusammenhang mit den Erfordernissen zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum. Dies trifft in besonderem Maße auf die Ballungsräume und die Wachstumsregionen Südhessens zu.

Die Größe, die Standortgegebenheiten und die Eigentümerstruktur der Siedlungserweiterungsfläche Viernheim – „Nordweststadt II“ legen es nahe, ein Entwicklungsmodell zu wählen, das der Kommune weitgehende städtebauliche und wohnungspolitische Steuerungsbefugnisse zur Hand gibt.

Die Strategien der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als hoheitliche Strategien, Kooperationsstrategien und als Zwischenerwerbsstrategien.

Der **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf der Basis von Bebauungsplänen) steht entgegen, dass es sich in Viernheim um ein sehr großes Gebiet handelt, welches zunächst zu Lasten der Kommune (Entwicklungskosten und Personaleinsatz!) planerisch entwickelt, erschlossen und vermarktet werden muss. Damit einhergehen erhebliche

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

finanzielle Belastungen des städtischen Haushalts bei der Vorfinanzierung der Gesamtmaßnahme. Nicht zuletzt verbleibt das Vermarktungsrisiko bei der Kommune.

Für die hoheitliche Strategie einer **Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**, in der die Kommune zunächst alle Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erwirbt, kann die Größe des Gebietes und das Allgemeinwohlerfordernis nach einer zügigen, wohnbaulichen Entwicklung angeführt werden. Dem steht allerdings entgegen, dass eine generelle Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bereits bekannt ist und nach gegenwärtiger Einschätzung die materiell-rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Gesamtmaßnahme – bis hin zur Enteignung – weder gegeben und noch politisch gewollt sein dürften.²⁷ Allerdings könnte die Durchführung von ergebnisoffenen Vorbereitenden Untersuchungen hier Klarheit schaffen.

Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümern und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessensausgleich zwischen Kommune und Alteigentümern zu finden und zwar zu einem Zeitpunkt bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden. Im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** können insbesondere **Regelungen zur Folgekostenübernahme** (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollen die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. der Baureifmachung profitieren können.

Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten“ oder „**freiwilligen Umlegung**“ an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen. Die freiwillige Umlegung bietet gegenüber dem klassischen Ankaufmodell der hoheitlichen Planung zudem den Vorteil, dass Notarkosten und Grunderwerbssteuer eingespart sowie Mehrkosten der Grundstückskauffinanzierung vermieden werden können.

Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung und Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben. Dieses Modell kann für eine zügige Durchführung sorgen, das Durchführungs- und Kostenrisiko der Erschließung obliegt dem Entwickler. Allerdings ist dieses Modell primär nicht darauf ausgelegt, die Frage der Baulandbereitstellung durch die Alteigentümer zu klären. Im Zweifelsfall muss die Kommune zuerst in einem

²⁷ Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet, mit u.a. enteignungsrechtlicher Wirkung.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

teuren Ankaufspreis Eigentümer der Fläche werden, um sie dann zur zügigen Entwicklung an den Projektentwickler weiterzugeben.

Zwischenerwerbsstrategien beruhen in der Regel auf der **Beauftragung eines treuhänderischen Entwicklungsträgers**. Dieses Modell der Baulandentwicklung empfiehlt sich insbesondere bei größeren, komplexen Maßnahmen, in denen die komplette Wertschöpfungskette der Baulandentwicklung vom Grundstücksankauf bis zur Vermarktung von baureifem Nettobauland über einen längeren Zeitraum abgefordert wird. Die Zwischenerwerbsstrategie lässt sich in der Frage der Bodenordnung und des Flächenerwerbs in Verbindung bringen mit einem Modell der freiwilligen Umlegung. Gleichzeitig sind zwecks zügiger Erschließung von einzelnen Bauabschnitte auch Teilveräußerungen an Bauträger in Zusammenhang mit Vorhaben und Erschließungsplänen denkbar. Die Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben kann in mehrerlei Hinsicht gewährleistet werden: durch die informelle und formelle städtebauliche Planung, durch Festlegungen in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und damit zusammenhängender städtebaulicher Verträge und der Grundstücksvergabe auf Grundlage von Konzeptvergaben. Nicht zuletzt wird die Gesamtmaßnahme über ein Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes geführt, was die Handlungsspielräume der Kommune weiterhin erhöht.

Neben den hier in Kurzform umschriebenen Strategien der Baulandentwicklung stehen **Instrumente der Baulandentwicklung**, die sowohl für sich genommen als auch als Instrumente in Verbindung mit Baulandstrategien von Bedeutung sein können:

- Vereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge
- Vereinbarungen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen
- freiwilliges Umlegungsverfahren (in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen)
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Konzeptvergabe und wettbewerblicher Dialog

Gerade nach Maßgabe der politischen Vorgabe zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Umsetzung von Formen des bezahlbaren Wohnraums ist es geboten, die Eignung dieser Instrumente über diese Machbarkeitsstudie hinaus in der konkreten Anwendung zu prüfen.

In Gesamtwürdigung der in der Machbarkeitsstudie dargelegten Sachverhalte aus der Analyse, der Bauungskonzeption und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird empfohlen, ein Modell zur Baulandentwicklung in Kombination von Elementen aus Kooperationsstrategien und Zwischenerwerbsstrategien weiter zu verfolgen.

Die städtebaulich erwünschte, stringente und wirtschaftlich erfolgreiche Umsetzung einer Baulandstrategie bedarf zuallererst der politischen Verständigung über die wesentlichen Ziele, die mit der angestrebten Baulandentwicklung in Verbindung gebracht werden.

Nur auf der Basis von **politisch und gesellschaftlich tragfähigen Leitlinien für bezahlbaren Wohnraum** kann eine transparente und sachgerechte Grundstücksvergabe erfolgen.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Gleiches gilt für den Einsatz von Vergünstigungen und Subventionen, die einer politisch und rechtlich belastbaren Entscheidungsgrundlage bedürfen.

So sollte beispielsweise eine mehrheitlich getragene Einigkeit über Miethöhen, Wohnformen, Wohn-Zielgruppen, Sozialquoten u.ä. herbeigeführt werden (**Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung**).