



Bezirksamt (alle) von Berlin
Stadtentwicklungsamt
- Stadtplanung -

Geschäftszeichen

I C

Herr Dr.-Ing Schwarz

Tel. +4930 90139-3970

tim.schwarz@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4,
10707 Berlin

24. Februar 2022

Rundschreiben SenSBW I C Nr. 1/2022

zur künftigen Handhabung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt zur Anwendung, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben (mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen) geschaffen werden.

Der überwiegende Anteil der Regelungen des Berliner Modells, wie z.B. die Mietpreis- und Belegungsbindung, die Kostenbeteiligung für soziale Infrastrukturen und deren entsprechende Sicherung über Dienstbarkeiten und Bürgschaften werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vereinbart.

Zusätzlich erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung der Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.


Muster für die Festsetzung


„Auf der Fläche ... (z. B. ABCD ... A oder WA 3) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.“

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

Homepage
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin

IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse

IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin

IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Die Festsetzung bezieht sich auf Wohngebäude. Diese sind insbesondere in Wohngebieten nach den §§ 3, 4 und 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Mischgebieten und Urbanen Gebieten allgemein zulässig (§§ 6, 6a BauNVO). In Kerngebieten (§ 7 BauNVO, ggf. auch in Sondergebieten nach § 11 BauNVO) sind sie es nur dann, wenn der Bebauungsplan diese Art der zulässigen Nutzung unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets festsetzt.

Ein Gebäude ist schon dann als Wohngebäude im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB anzusehen, wenn es auch dem Wohnen dient und wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. das Urteil des VGH Bayern vom 13. April 2006, Az.: 1 N 04.3519, dort zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, das heißt es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht nicht. Es kommt nicht darauf an, dass eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Demnach sind auf den festgesetzten Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, wenn sie denn die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es für die Genehmigung eines Vorhabens auf die Fördervoraussetzungen an, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) gelten. Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind allerdings die Fördervoraussetzungen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans gelten.

Die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Muster-TF eröffnet neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible städtebauliche Lösung durch den beziehungsweise die Vorhabenträger im Vollzug.

Wenn im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums möglich ist, wird dessen Zulässigkeit allein im städtebaulichen Vertrag bestimmt. In diesem Fall wird in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag festgelegt sind.

Muster für den Hinweis

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Der Hinweis auf der Planurkunde gewährleistet die erforderliche Transparenz der Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Vertragsinhalte nachvollziehbar darzulegen. Zusätzlich kann der Vertrag unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Bestimmungen mit ausgelegt werden.

Hinweis für die Anwendung

Soweit in einem Bebauungsplanverfahren bereits eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung getroffen wurde und der Entwurf des Bebauungsplans bereits nach § 3 Abs. 2 BauGB oder nach dem Planungssicherungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist, erfordert eine Änderung der Festsetzung eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Im Auftrag

D r. S c h w a r z