



Stille Markus Werder (Doppel)  
Fraktionsgeschäftsstelle der CDU-Fraktion Werder (H)  
Fraktionsvorsitzender: Hermann Bobka  
Hoher Weg 144 / 14542 Werder (Havel)  
Telefon: 03327 373448 Mobil: 0174 2087893  
Mail: [cdupos@cdu.de](mailto:cdupos@cdu.de) // [info@cdupos.de](mailto:info@cdupos.de)

## CDU-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)

---

den. 29.08.2020

Stadtverwaltung Werder (Havel)  
z.Hd. Frau Annette Gottschalk  
Eisenbahnstraße 13/14  
14542 Werder (Havel)

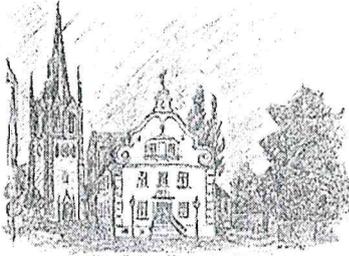
Antrag der CDU Fraktion

### Folgenkostenrichtlinie

hier: Erstellung eines Satzungsentwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, einen Satzungsentwurf für eine Folgenkostenrichtlinie für die Baulandentwicklung den Gremien vorzulegen (Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB). Ziel sind eine angemessene Beteiligung der Vorhabenträger an sozialen Folgekosten aus dem Planungsgewinn heraus und die Förderung bezahlbaren Wohnens. Einzelprofite aus Planungsgewinnen sollen mit anderen Worten in angemessenem Umfang für das Gemeinwesen nutzbar werden. Dazu soll sich die Vorlage am Modell der Stadt Nauen orientieren.
2. Bei der Erstellung des Satzungsentwurfs sind die folgenden Aspekte explizit zu berücksichtigen:
  - a. Um keine kostentreibende Wirkung für das Wohnungswesen zu entfalten, bezieht sich die Erhebung von Beteiligungen an Folgekosten auf einen Anteil der Planungsgewinne, die erst durch die die Folgekosten auslösende Baulandentwicklung oder Baulandumwidmung der Stadt geschaffen werden. Bebauungen bereits im Umfang des Vorhabens Baurecht für Wohnungen aufweisender Grundstücke lösen keine Kostenlasten aus.
  - b. Berücksichtigt werden die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur
  - c. wie etwa Grundschulplätze und Kita-Plätze Es erfolgt keine 100%-Abschöpfung des Planungsgewinnes, damit Anreiz für und Engagement von privaten Wirtschaftsbeteiligten erhalten bleiben.



Mitte Rathaus Werder (Havel)  
Fraktionsgeschäftsstelle der CDU-Fraktion Werder (H)  
Fraktionsvorsitzender: Hermann Bobka  
Hoher Weg 144 / 14542 Werder (Havel)  
Telefon: 03327 573448 Mobil: 0174 2087893  
Mail: [cdtu-pwr@cdtu.de](mailto:cdtu-pwr@cdtu.de) // [info@cdtu-pwr.de](mailto:info@cdtu-pwr.de)

## CDU-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)

---

den, 29.08.2020

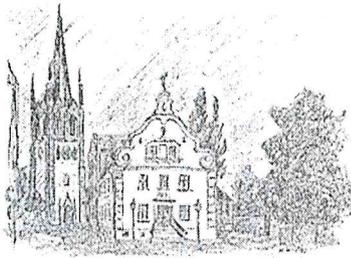
- d. Abschlag für die Errichtung von günstigen Mietwohnungen - Der Planbegünstigte kann sich gegenüber der Stadt im Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, einen Teil der neu zu errichtenden Mietwohnungen als günstige Wohnungen zu errichten und dafür von der Folgekostenfinanzierung befreit werden.
  - e. Verwendung der Kostenbeteiligung - Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. die Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von maximal 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angenommen; genauere Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.
3. Alle Planträger von neu begonnenen Verfahren, die zukünftig unter diese Satzung fallen, werden darüber informiert, dass die Erstellung der Satzung erfolgt und eine Beteiligung nach erfolgreicher Abstimmung erfolgen wird.

### **Begründung:**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB besteht die Aufgabe der Bauleitplanung unter anderem darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Nach § 11 BauGB und den ergänzenden Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts darf die Gemeinde städtebauliche Verträge im Rahmen der vorbenannten Rechtsvorschriften schließen, um den Eigentümer an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen und damit die Kommune (die Stadt Werder (Havel)) zu entlasten.

Werder (Havel) ist eine wachsende Stadt. Also werden auch neue Flächen für den Wohnungsbau benötigt. Handelt es sich bei den betreffenden Flächen bisher um Nichtbauland oder Sonder- bzw. Gewerbeflächen, geht damit ein teils sehr erheblicher Wertgewinn (Planungsgewinn) einher. Im Extremfall wird aus einem Ackerland zu 3 EUR/qm Wohnbauland zu 200 EUR/qm. Es wird in der Bürgerschaft überwiegend als ungerechtfertigt empfunden, wenn diese Planungsgewinne dem individuellen Bodeneigentümer bzw. Vorhabenträger verbleiben, wenn gleichzeitig für die Stadt und damit den Steuerzahler Folgekosten z.B. in Form von KITA und Grundschulkapazitäten entstehen.

Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Instrumente entwickelt, die eine Beteiligung des Grundstückseigentümers an den Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Teilweise werden diese Instrumente zur Übertragung einiger der benannten Kosten (z.B. Planungskosten, Erschließungskosten) bereits seit Jahren von der Stadt Werder (Havel) angewendet. Bisher wird die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, nicht angewendet. Dies soll sich nun ändern. Um



Alte Rathaus Werder (West)  
Fraktionsgeschäftsstelle der CDU-Fraktion Werder (H)  
Fraktionsvorsitzender: Hermann Bobka  
Haber Weg 144 / 14542 Werder (Havel)  
Telefon: 03327 573448 Mobil: 0174 2087893  
Mail: [abu-pro@cdtu.de](mailto:abu-pro@cdtu.de) // [info@cdtu.de](mailto:info@cdtu.de)

## CDU-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)

---

den. 29.08.2020

bezahlbares Wohnen zu fördern, sollen Grundstückseigentümer, die günstige Mietwohnungen errichten, nicht bzw. zu einer geringeren Beteiligung herangezogen werden.

Mit diesem Vorgehen soll eine gerechtere Zuordnung von Planungsgewinn erfolgen. Damit keine allgemeine Verteuerung der Wohnraumerstellung eintritt, bezieht sich das Vorhaben ausdrücklich auf Planungsvorgänge, durch die neue/zusätzliche Wohnbebauung zulässig wird, so dass Werte geschaffen werden, aus denen heraus die Kostenbeteiligung finanziert werden kann.

Pläne, allgemein die Ersteller von Wohnraum in Werder zu besonderen Finanzierungsbeiträgen oder z.B. zwangsweise zur Allgemeinaufgabe des Baus günstiger Wohnungen heranzuziehen, lehnt die CDU unabhängig von den damit verbundenen Rechtsproblemen ab. Solche Belastungen würden zwangsläufig dazu führen, dass neuer Wohnraum in Werder teurer wird. Unweigerlich würde z.B. eine Zwangsquote an Wohnungen mit Mietobergrenzen die nicht gebundenen Wohnungen des Bauträgers entsprechend verteuern. Dies wäre eine ungerechte Belastung all derer, die sich neu Eigentum erwerben wollen und nur weil sie keinen Sozialwohnungsanspruch haben noch lange nicht „im Geld schwimmen“. Viele normale Familien und Eigentumswohnungskäufer haben große Anstrengungen zu erbringen, um sich das Eigentum leisten zu können. Die Förderung dieses Eigentumserwerbs ist ein ausdrückliches staatliches Ziel. Die CDU-Fraktion lehnt daher jede Maßnahme ab, die dieses Ziel konterkariert und den klassischen „Mittelstand“ zu Sonderopfern für Gemeinschaftsaufgaben zwingen würde. Die Möglichkeit, durch Preisbindungen / Förderwohnungsanteile eine Befreiung von sozialen Folgekosten zu erzielen, ist dagegen eine sinnvolle Förderung dieses Anliegens

Hermann Bobka  
Fraktionsvorsitzender