

## Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Der Rat der Stadt Osnabrück hat im Juni 2018 Regelungen

- zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- zu energetischen Mindeststandards von Wohngebäuden und
- zur Beteiligung von Investoren an Folgekosten für die Errichtung sozialer Infrastruktur

getroffen.

### **1. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

In Osnabrück besteht ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Durch die Vorgaben sollen folgende Angebote gestaffelt nach Einkommen geschaffen werden:

- Vergünstigte, sozial gebundene Mietpreise in Geschosswohnungen
- Preisreduzierte Eigentumswohnungen und Wohnhäuser
- Preisreduzierte Baugrundstücke

Sofern innerhalb eines Plangebiets nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans acht oder mehr Wohneinheiten entstehen können, finden die nachstehenden Unterpunkte 1a) bis 1e) Anwendung.

#### **a) Regelungen zum preisgebundenen Wohnraum bzw. zu vergünstigten Grundstücken**

Der Umfang des mindestens zu schaffenden sozial- und preisgebundenen Wohnraums bzw. der anzubietenden vergünstigten Grundstücke liegt zwischen 10 % und 30 % der geschaffenen Gesamtwohnfläche bzw. der erschlossenen Grundstücke. Der jeweilige anzuwendende Prozentsatz wurde unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des zu erwartenden Mietniveaus und der Daten des Sozialmonitorings der Stadt Osnabrück ermittelt. Eine Übersicht finden Sie in der [Karte über die Quote zum preisgebundenen Wohnraum](#).

Entstehen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Gebäudetypen (Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser) und/oder unbebaute Grundstücke zum freien Weiterverkauf oder im Bauträgermodell, so ist für jede Falltypologie der oben beschriebene Umfang an preisgebundenem Wohnraum bzw. vergünstigten Grundstücken zu schaffen.

Hinsichtlich der Höhe der vergünstigten Verkaufspreise erfolgt jährlich eine Anpassung. Sollten sich die Preise bis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verändert haben, so werden die dann geltenden Preise verbindlich vereinbart.

Begünstigte (Mieter, Käufer oder Erbbauberechtigte) sind Personen im Sinne des § 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG). Die Einkommensgrenzen der Haushalte dürfen dabei die Einkommensgrenzen des NWoFG

- a. bei Inanspruchnahme eines Förderprogramms des Landes Niedersachsen zum Mietwohnungsbau nicht überschreiten,
- b. bei den durch Vertrag mit der Stadt Osnabrück vertraglich vereinbarten Bindungen um nicht mehr als 60 % überschreiten,
- c. bei Verkauf von Wohnungseigentum und unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie bei Erbbaurechtsverträgen um nicht mehr als 75 % überschreiten.

Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs von Eigentumswohnungen, Grundstücken im Eigentum oder im Erbbaurecht sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben sein.

Die Wohnfläche der preisreduziert angebotenen Wohnungen und Häuser darf maximal 25 % über der Wohnfläche nach den Förderbedingungen des Landes Niedersachsen gemäß Produktinformation „Eigentum für Haushalte mit Kindern oder Menschen mit Behinderung“ liegen. Ein 4-Personen-Haushalt könnte derzeit demnach selbst genutztes Wohneigentum bis zu 150 m<sup>2</sup> WF (120 m<sup>2</sup> + 25 %) preisreduziert erwerben. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die maximal zusätzliche Wohnfläche um 18,75 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup> + 25 %).

Die Selbstnutzung erworbener preisreduzierter Wohnungen/ Wohngebäude/ Baugrundstücke durch den begünstigten Personenkreis muss mindestens 10 Jahre betragen. Für den Fall eines vorfristigen Weiterverkaufs eine Entschädigung an die Stadt zu zahlen. Die Absicherung erfolgt über einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch zugunsten der Stadt Osnabrück.

## b) Geschosswohnungsbau

### - Mietwohnungsraum

Im Zuge der Errichtung von Geschosswohnungsbauten, ist neben dem regulären Wohnraum auch Wohnraum als sozial gebundener **Mietwohnraum** (Dauer: mindestens 30 Jahre) mit einer maximalen Nettokaltmiete in Höhe von derzeit 7,20 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen. Die Bindung wird begründet durch Inanspruchnahme eines Förderprogrammes des Landes oder durch Vertrag mit der Stadt Osnabrück.

### - Eigentumswohnungen

Alternativ zu Mietwohnraum kann der Umfang des zu schaffenden preisgebundenen Wohnraums auch durch die Herstellung von bezugsfertigen **Eigentumswohnungen** erfüllt werden. Hierbei ist die jeweilige Wohnung 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. Dieser Gesamtverkaufspreis setzt sich aus dem Produkt von zu veräußernder Wohnfläche und einem Pauschalbetrag in Höhe von 2.610,00 EUR brutto zusammen (Wohnfläche x 2.610,00 EUR brutto = Komplettverkaufspreis).

## c) Ein- und Zweifamilienhausbau

### Bauträgermodell

Errichtet eine Investorin / ein Investor Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude und veräußert diese **Gebäude samt Baugrundstück**, sind hierbei neben den regulären Wohngebäuden auch bezugsfertige Wohngebäude samt Baugrundstück zu einem vergünstigten maximalen Komplettverkaufspreis abzugeben. Dieser errechnet sich aus dem Produkt von zu veräußernder Wohnfläche und einem Pauschalbetrag in Höhe von 2.610,00 EUR brutto (Wohnfläche x 2.610,00 EUR brutto = Komplettverkaufspreis).

Wohnflächen dürfen maximal 25

## d) Baugrundstücke

### - Ein- und Zweifamilienhäuser

Werden unbebaute Baugrundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser verkauft (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude), sind hierbei neben den regulären Grundstückspreisen auch Grundstückspreise zu veranschlagen, die 30 % unter dem von der Stadt Osnabrück ermittelten Verkehrswert liegen.

- Geschosswohnungsbau

Werden **unbebaute Baugrundstücke** für Geschosswohnungsbau verkauft, sind die vorgenannten Rahmenvorgaben gemäß 1b). in die jeweiligen Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

**e) Erbbaurechtsgrundstücke**

Erbbaurechtsgrundstücke für Wohnhäuser

Werden unbebaute Grundstücke im Erbbaurecht für den Wohnungsbau angeboten, sind darunter Grundstücke anzubieten, deren Erbbauzins um 30 % unterhalb des Erbbauzinses liegt, der für die frei vermarktbareren Erbbaugrundstücke taxiert ist. Gegenüber der Stadt Osnabrück ist darüber ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

**2. Energetischer Mindeststandard von Wohngebäuden**

Zur Sicherung einer sozial- und umweltgerechten Stadtentwicklung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen werden von der Stadt Osnabrück erhöhte Energiestandards bei Neubauten im Geltungsbereich neu aufzustellender Bebauungspläne gefordert.

Für Wohngebäude gilt als energetischer Mindeststandard die jeweils aktuelle Einstiegsförderung des Programmes „Energieeffizient Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Derzeit sind die Kriterien für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ einzuhalten. Für Wohngebäude, die ausschließlich mit Mietpreisbindungen belegt sind, gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an den Energiestandard für Wohngebäude.

**3. Beteiligung von Investoren an Folgekosten für die Errichtung sozialer Infrastruktur**

Die Ausweisung neuer Baugebiete zieht Folgeinvestitionen der Stadt Osnabrück nach sich, insbesondere im Bereich des Baus oder der Erweiterung von Kindergärten und Schulen. Damit die Stadt Osnabrück den Verpflichtungen zur Erweiterung der sozialen Infrastruktur nachkommen kann, wird eine Beteiligung von Investoren an den Herstellungskosten für Erweiterung und Neubau gefordert.

Ab dem 01.01.2019 werden neue Bebauungsplanverfahren nur eingeleitet, wenn sich die Eigentümer bzw. Investoren verpflichten, sich an den Folgekosten zur Errichtung der notwendigen sozialen Infrastruktur (über die Schaffung von Kinderspielplätzen hinaus), die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen. Die Beteiligung an den zusätzlichen Kosten ist auf 15,00 €/m<sup>2</sup> der laut Bebauungsplan möglichen Bruttogeschossfläche begrenzt.

Weitere Auskünfte:

Ralf Kreye  
Stadt Osnabrück  
Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement  
Bierstraße 32A  
49074 Osnabrück

Telefon: (0541) 323-4499  
E-Mail: [kreye@osnabrueck.de](mailto:kreye@osnabrueck.de)

Stand: Februar 2021