

# Verwendung von Planungsgewinnen zur Finanzierung von Infrastrukturvorhaben

---

Ltd. Baudirektor Martin Hunscher  
Leiter Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



## Wohnungsbedarf Frankfurt am Main bis zum Jahr 2030

### Sollwohnungsbestand und Berechnung des Nachhol- und Neubedarfs

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Sollwohnungsbestand	404.583	435.422	450.200	459.194	465.742	471.430
Wohnungsbestand	376.431	-	-	-	-	-
Nachholbedarf	<b>28.152</b>	-	-	-	-	-
Neubedarf		30.839	45.617	<b>54.611</b>	61.159	<b>66.847</b>

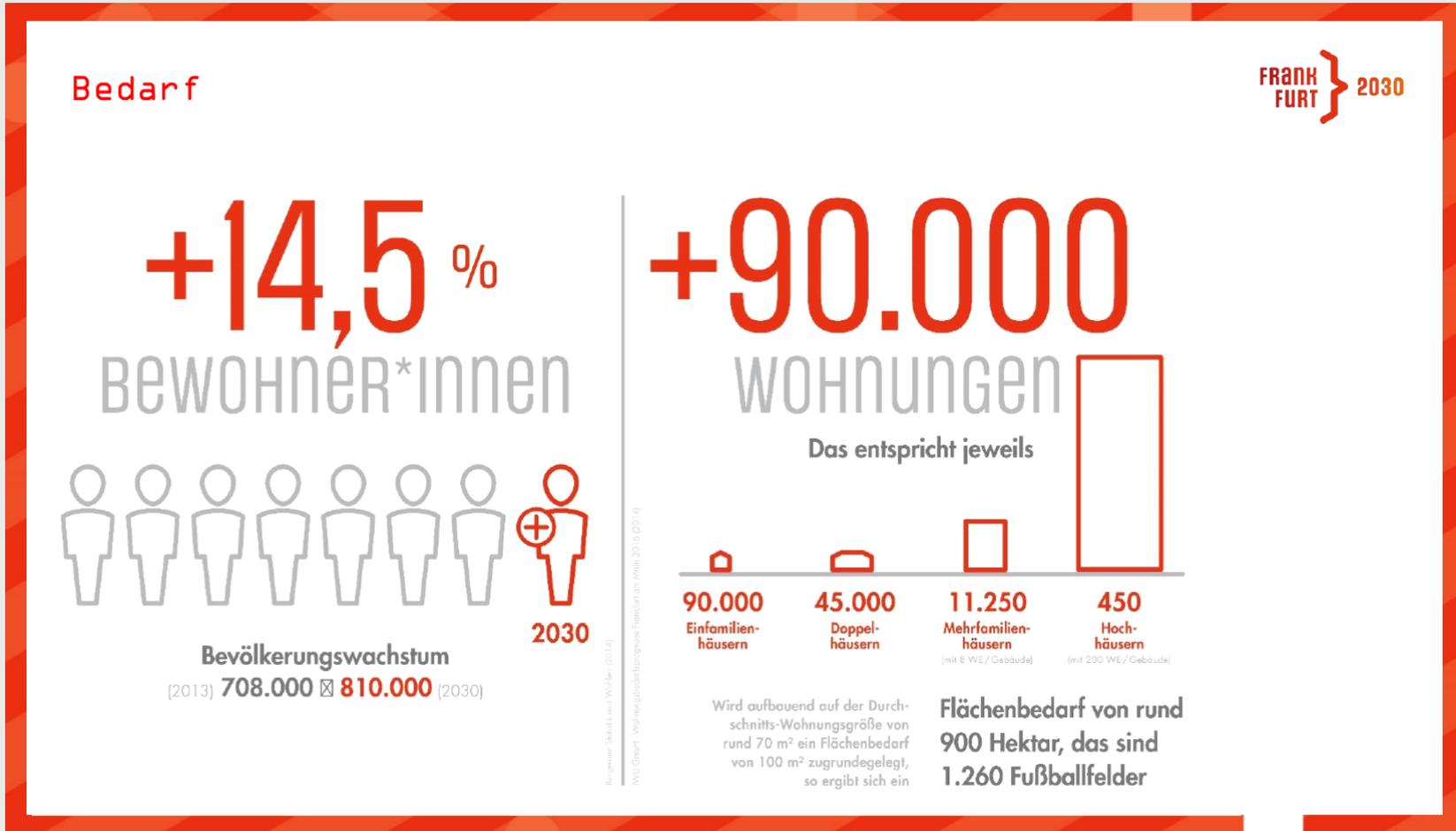
Quelle: Wohnungsbestand nach Hess. Stat. Landesamt / IWU eigene Berechnungen

### Wohnungsbedarf

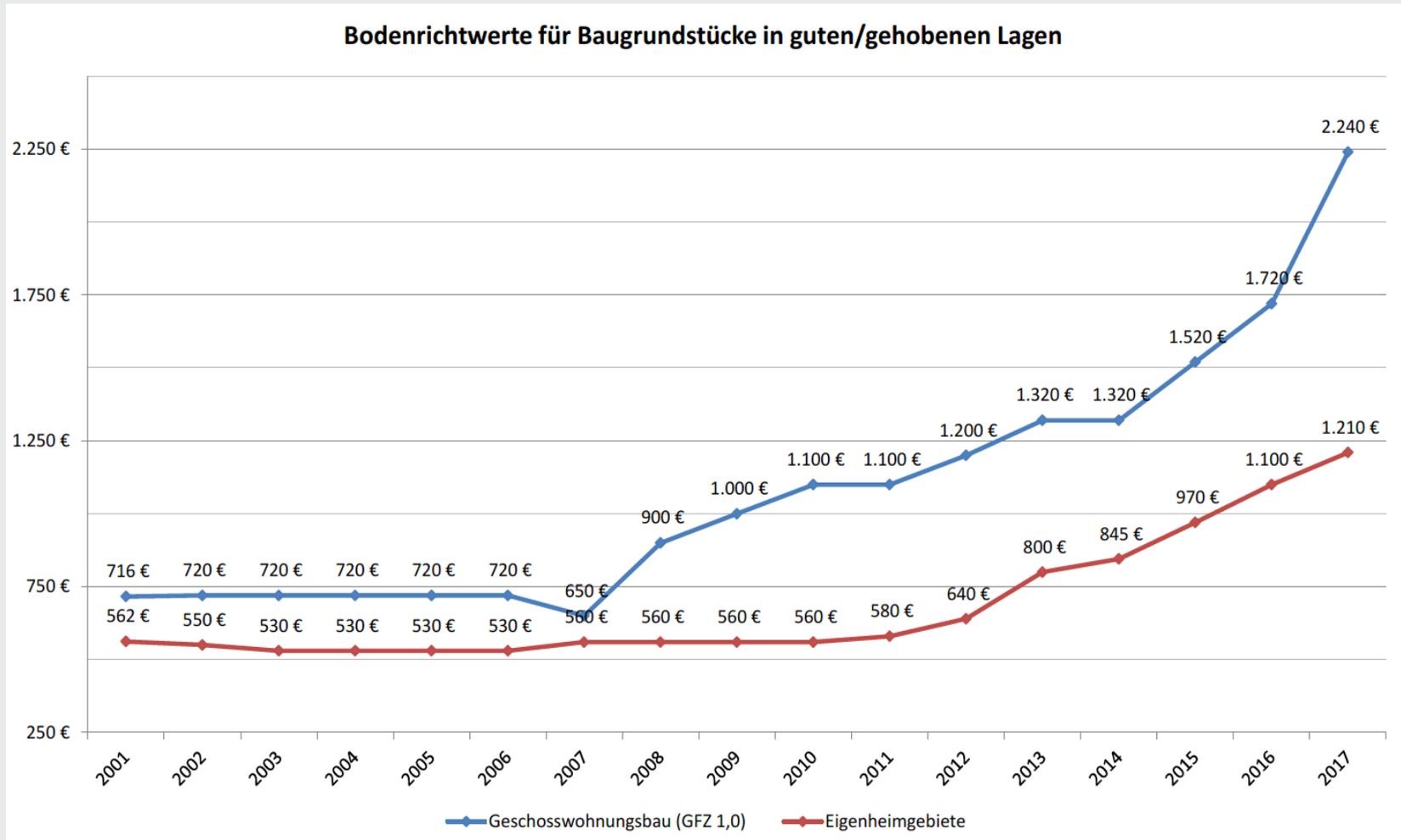
	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040
Defizitabbau des Nachholbedarfs bis 2040					
Nachholbedarf	6.497	11.910	17.324	22.738	28.152
Neubedarf	30.839	45.617	54.611	61.159	66.847
Ersatzbedarf	2.646	4.851	7.056	9.261	11.466
Wohnungsbedarf	39.982	62.378	78.991	93.158	106.465
<b>Defizitabbau des Nachholbedarfs bis 2030</b>					
Nachholbedarf	10.557	19.355	<b>28.152</b>	28.152	<b>28.152</b>
Neubedarf	30.839	45.617	<b>54.611</b>	61.159	<b>66.847</b>
Ersatzbedarf	2.646	4.851	<b>7.056</b>	9.261	<b>11.466</b>
Wohnungsbedarf	44.042	69.823	<b>89.819</b>	98.572	<b>106.465</b>

→ **90.000 WE**

## Wohnungsbedarf Frankfurt am Main bis zum Jahr 2030: Flächenbedarfe



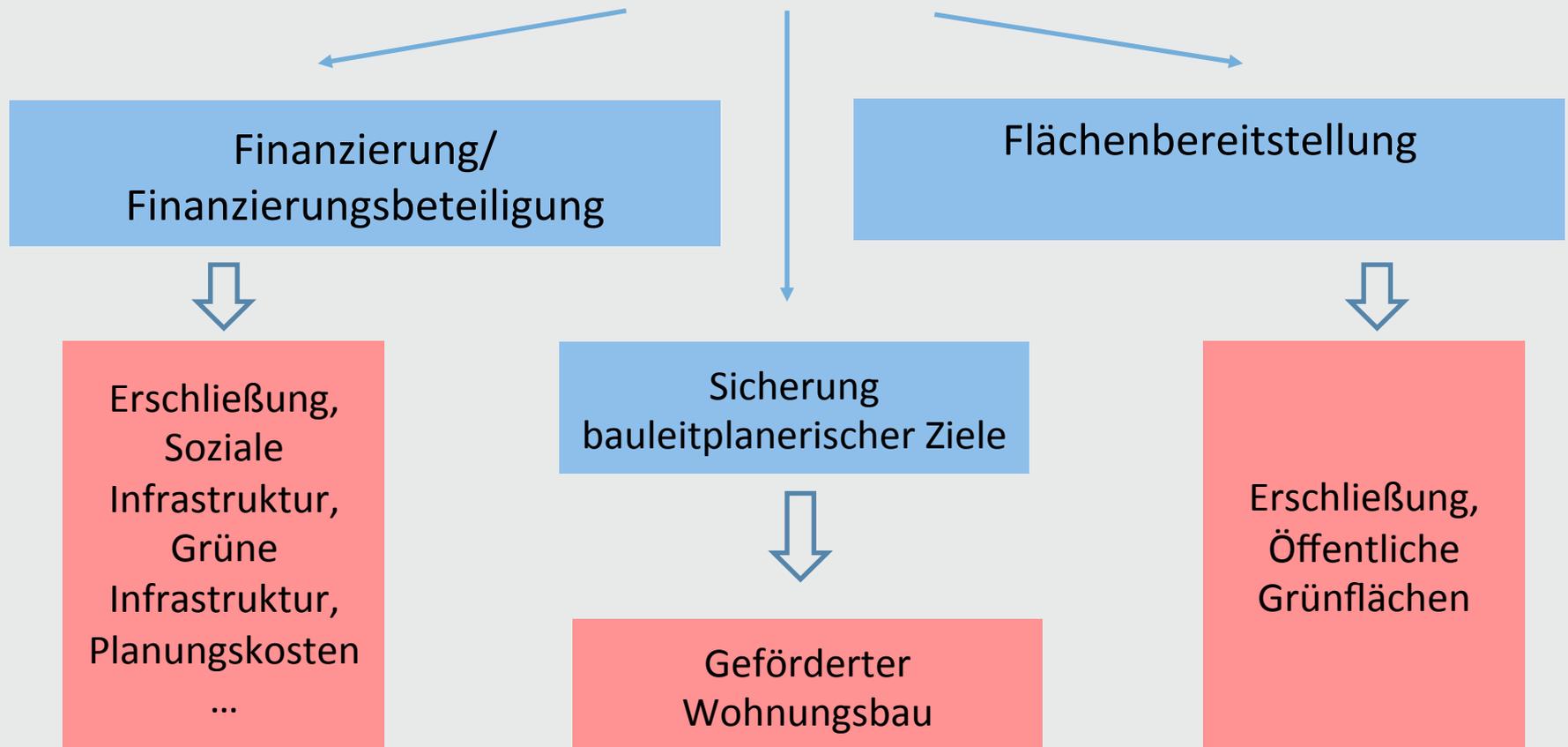
## Frankfurt am Main: Bodenpreisentwicklung im Wohnungsbau



### Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Frankfurt am Main

- Wachsender Bedarf für neue Wohnquartiere mit Wohnungsangeboten für Alle
- Sicherung einer sozial gerechten Stadtentwicklung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum
- Baulandentwicklung für neue Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen
- Sicherung von sozialen Folgeeinrichtungen / sozialer Infrastruktur
- Sicherung der technischen und korrespondierenden grünen Infrastruktur
- Festlegung und Sicherung von Flächenanteilen für geförderten Wohnungsbau
- Festlegung und Sicherung von Flächenanteilen für Baugruppen und Genossenschaften
- Sicherung städtebaulicher Qualitäten

## Wesentliche Inhalte der städtebaulichen Verträge der Stadt bei der Sozialgerechten Stadtentwicklung



## Verwendung von Planungsgewinnen für Infrastrukturvorhaben

### § 11 Baugesetzbuch - Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. die **Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten**; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die **Erschließung** durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die **Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen** sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die **Durchführung des Ausgleichs** im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung **baukultureller Belange**, die Deckung des **Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen** mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

3. die Übernahme von **Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind**; dazu gehört auch die **Bereitstellung von Grundstücken**;

.....

(2) **Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.** ..... . Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

.....

### Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten

Entwicklungsbeiträge oder Infrastrukturabgaben müssen dem Kausalitätsgrundsatz folgen; pauschalisierte Abgaben sind somit unzulässig

Angemessener Umfang bis 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung für:

- Maßnahmen und Flächen zur Erschließung von Grundstücken
- Herstellung öffentlicher Grünflächen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Übernahme von Kosten für gebietsbezogene Soziale Infrastrukturmaßnahmen (Beispiel: Kitas, Grundschulen)
- Übernahme von Planungskosten

# Verwendung von Planungsgewinnen für Infrastrukturvorhaben



## Anlage : Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur

Beispiel 100 WE

Stadtplanungsamt

Stand: tmmj

### Unter-3-Jährige

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: Unter-3- Jährige
100	2,5	250	1,5%	3	50%	5,625	60.532 €	340.492,50 €

Summe der benötigten  
Betreuungsplätze aus U-3, Kita  
und Hort

26,25

### Kindertagesstätte

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: "Kindertages- stätten"
100	2,5	250	1,5%	3,5	100%	13,125	60.532 €	794.482,50 €

### Grundschule und Erweiterte schulische Betreuung (ESB)

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: ESB
100	2,5	250	1,5%	4	50%	7,5	49.333 €	369.997,50 €
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Schulplätze	Folgekosten pro Grundschulplatz	Folgekosten für Kategorie: Grundschule
100	2,5	250	1,5%	4	100%	15	49.333 €	739.995,00 €

Grundschule mit ESB: Insgesamt 1.109.992,50 €

### Berechnung der Folgekosten für die Soziale Infrastruktur anhand der BGF Wohnen (ohne Grundstückskosten)

BGF Wohnen	Anzahl der Wohneinheiten	Folgekostenanteil je WE für:				Folgekosten Soziale Infrastruktur je WE	Folgekosten Soziale Infrastruktur
		Unter-3-Jährige	Kindertagesstätte	ESB	Grundschule		
1000	100	3.404,93 €	7.944,83 €	3.699,98 €	7.399,95 €	22.449,69 €	2.244.969,00 €

Kontrolle

2.244.967,50 €

### Bemerkungen zur Kita:

Eine Wohneinheit (WE) entspricht 100 qm BGF Wohnen. Die BGF Wohnen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. zulässiger Staffelgeschosse. Die Folgekosten pro Betreuungsplatz beziehen sich auf die Errichtung oder Erweiterung von Betreuungseinrichtungen.

# Verwendung von Planungsgewinnen für Infrastrukturvorhaben

## Anlage 7: Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur

Stadtplanungsamt

Stand: 31.07.2013

### Unter-3-Jährige

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: Unter-3-Jährige
1200	2,5	3000	1,5%	3	50%	67,5	60.532 €	4.085.910,00 €

Summe der benötigten  
Betreuungsplätze aus U-3, Kita  
und Hort

315

### Kindertagesstätte

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: "Kindertagesstätten"
1200	2,5	3000	1,5%	3,5	100%	157,5	60.532 €	9.533.790,00 €

### Grundschule und Erweiterte schulische Betreuung (ESB)

Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: ESB
1200	2,5	3000	1,5%	4	50%	90	49.333 €	4.439.970,00 €
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Schulplätze	Folgekosten pro Grundschulplatz	Folgekosten für Kategorie: Grundschule
1200	2,5	3000	1,5%	4	100%	180	49.333 €	8.879.940,00 €

Grundschule mit ESB: Insgesamt 13.319.910,00 €

### Berechnung der Folgekosten für die Soziale Infrastruktur anhand der BGF Wohnen (ohne Grundstückskosten)

BGF Wohnen	Anzahl der Wohneinheiten	Folgekostenanteil je WE für:				Folgekosten Soziale Infrastruktur je WE	Folgekosten Soziale Infrastruktur
		Unter-3-Jährige	Kindertagesstätte	ESB	Grundschule		
120000	1200	3.404,93 €	7.944,83 €	3.699,98 €	7.399,95 €	22.449,69 €	26.939.628,00 €

entspricht 330,- €/qm Bau-  
Land bei einer GFZ von 2,0

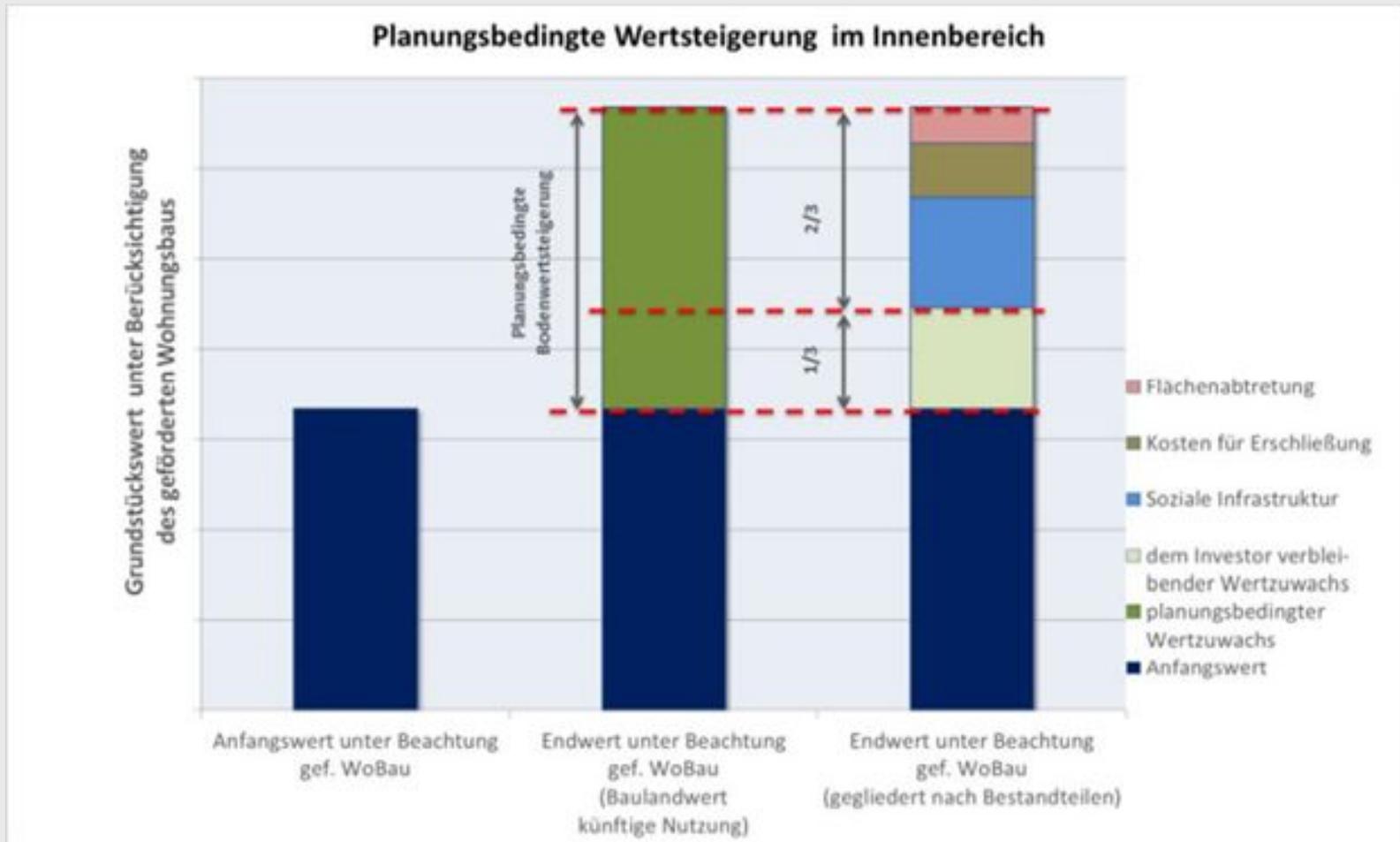
Kontrolle

26.939.610,00 €

### Bemerkungen zur Kita:

Eine Wohneinheit (WE) entspricht 100 qm BGF Wohnen. Die BGF Wohnen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. zulässiger Staffelgeschosse. Die Folgekosten pro Betreuungsplatz beziehen sich auf die Errichtung oder Erweiterung von Betreuungseinrichtungen.

## Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**