

Stadt Reutlingen Finanz- und Wirtschaftsdezernat/Baudezernat Gz.: 23-3, 61-1		<b>16/041/02</b>		22.12.2016
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	10.01.2017	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	19.01.2017	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	31.01.2017	Entscheidung	öffentlich	
<p><b>Beschlussvorlage</b>  Wohnungspolitik Reutlingen: Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025  - Förderung des Wohnungsbaus  - Schaffung preiswerten Wohnraums  - Kommunale Unterstützung beim kostengünstigen Bauen</p> <p>Anträge und Anfragen der Gemeinderatsfraktionen:  - Interfraktioneller Antrag vom 12.07.2016 (GR-Drs 16/005/66)  - Anfrage der CDU-Fraktion vom 22.09.2016 (GR-Drs. 16/005/91)  - Antrag der CDU-Fraktion vom 17.12.2016 (GR-Drs. 16/005/116)</p>				
<p><b>Bezugsdrucksache</b>  12/066/02neu; 15/063/01; 16/041/01; 16/005/66; 16/005/91; 16/005/116</p>				

### Beschlussvorschlag

Nachstehende Maßnahmen werden als Fortschreibung der Wohnbauflächenoffensive 2025 und in Ergänzung der GR-Drs. 16/041/01 (Wohnungspolitik in Reutlingen) mit dem Ziel der verstärkten Förderung des Wohnungsbaus, der Schaffung von preiswertem Wohnraum und der kommunalen Unterstützung beim kostengünstigen Bauen beschlossen.

1. Der Sachstand aus der GR-Drs. 16/041/01 „Wohnungspolitik in Reutlingen“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Bund und Land sind aufgefordert, die angekündigten oder bereits beschlossenen Maßnahmen in der Wohnungsbauförderung schnellstmöglich umzusetzen. Die Verwaltung wird über diese Entwicklungen und die Auswirkungen kontinuierlich berichten.
3. Der Zielwert der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive, bis zum Jahr 2025 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von durchschnittlich 290 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen, wird auf 500 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Die Realisierung wird durch die folgenden Maßnahmen begleitet.
4. Zur Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen erfolgt die Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken so, dass 75 % der Wohnungen in einem „Drittel-Mix“ von preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen zu den unter Kapitel 1 der Begründung genannten Konditionen errichtet werden. Die verbleibenden 25 % werden zum Verkehrswert auf dem „freien“ Grundstücksmarkt veräußert. Dabei werden auch private Bauherrengemeinschaften ermöglicht und das Programm der Stadt Reutlingen zur Förderung von Familien bei städtischen Bauplatzverkäufen fortgesetzt.

5. Um verstärkt Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken zu betreiben, wird im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik die Bodenbevorratung vorgebracht. Zur Unterstützung der Bodenbevorratung wird verstärkt auf Vorkaufsrechte als Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente zurückgegriffen.
6. Vorhabenträger werden über das Instrument des städtebaulichen Vertrages in die städtische Wohnungspolitik einbezogen. Maßstab für den Anteil des preiswerten Wohnraums ist die planungsbedingte Bodenwertsteigerung. Aus ihr wird der Anteil des preiswerten Wohnraums gemäß den unter Kapitel 3 der Begründung genannten Konditionen situativ für das jeweilige Plangebiet abgeleitet. Für den Anteil des preiswerten Wohnraums kommt der „Drittel-Mix“ von preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen zur Anwendung.
7. Umlegungsverfahren werden zur zügigen Umsetzung gemäß den Vorschriften des BauGB (hoheitlich) durchgeführt und bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben. Um die umlegungsbedingte Bodenwertsteigerung vollumfänglich abzuschöpfen, wird der Wertmaßstab (Wertumlegung) angewendet. In den Bebauungsplänen werden Baugebote festgesetzt und im Umlegungsplan als vollziehbare Bauverpflichtungen (Ankaufrecht für Stadt bei nicht fristgerechter Bebauung) eingetragen.
8. Um den preiswerten Wohnraum zu fördern und den Flächenverbrauch gering zu halten, werden Baugebiete künftig nach in Kraft treten der Baurechtsnovelle – wo möglich – als urbane Quartiere mit einer städtischen Baudichte ausgewiesen. Die gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung werden hierbei ausgeschöpft. Als Richtwert gilt, auf einem Hektar mindestens für 100 Einwohner Wohnraum herzustellen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer funktionierenden sozialen Durchmischung werden für die urbanen Quartiere grundsätzlich Workshops oder wettbewerbliche Verfahren durchgeführt.
9. Zur Förderung des kostensparenden Bauens und zur Schaffung preiswerten Wohnraums sind in Rahmen von Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung gemäß den unter Kapitel 6 aufgeführten Parametern zu treffen. Zudem werden insbesondere einheitliche Regeln für Dachausbauten und Aufstockungen erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
10. Dem Gemeinderat wird in einem Monitoring im Zweijahresrhythmus über die Umsetzung der zuvor genannten Themen berichtet.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

Reutlingen wächst dynamisch, allein in den letzten 5 Jahren um 5.000 neue Einwohner. Heute zählt Reutlingen über 115.000 Einwohner. 123.000 Einwohner werden es, laut Prognose, im Jahr 2025 sein. Der Stadt ist es deshalb ein großes Anliegen, die bedarfsorientierte Wohnraumversorgung für Menschen in Reutlingen in allen Lebenslagen auch in Zukunft sicherzustellen. In der GR-Drs. 16/041/01 mit dem Titel „Wohnungspolitik in Reutlingen“ wur-

den die erforderlichen Grundlagen einer Strategieentwicklung „Wohnen in Reutlingen – Wohnen in allen Lebenslagen“, insbesondere die Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes umfänglich beschrieben.

Eine Folge des dynamischen Wachstums ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum höher ist als das Angebot. Hierdurch sind in den zurückliegenden 5 Jahren die Immobilienpreise über 30 % gestiegen.

Letztlich wirkt nur die Erhöhung des Angebots nachhaltig preisdämpfend auf dem Immobilienmarkt. Dies ist auch Ergebnis des Gespräches mit der Immobilienwirtschaft, welches im Vorfeld der Vorlagenerstellung durchgeführt wurde (s. Anlage 1).

Die Stadt Reutlingen hat hierauf bereits reagiert und trägt damit dazu bei, in den nächsten Jahren das Angebot an Wohnraum deutlich zu erhöhen. Allein in den zurückliegenden Monaten hat der Gemeinderat Bebauungsplanverfahren für gut 2.700 Wohneinheiten (entspricht Wohnraum für rund 6.000 Einwohner) und ein entsprechendes Entwicklungskonzept für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf den Weg gebracht.

Entsprechend wird auch der vom Gemeinderat für die Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossene Zielwert – bis zum Jahr 2025 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von durchschnittlich 290 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen – auf 500 Wohneinheiten pro Jahr erhöht.

In diesem Zusammenhang teilt die Stadtverwaltung mit, dass bis Anfang Dezember diesen Jahres bereits für rund 580 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt wurden.

Gleichzeitig gilt es, Wohnraum – so der Auftrag des Bundesgesetzgebers – für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Hierbei stehen insbesondere – nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) – die Schaffung und der Erhalt von sozial stabilen Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an das kostensparende Bauen im Vordergrund.

Im Rahmen der Fortschreibung der Wohnbauflächenoffensive aus dem Jahr 2012 und des gesamtstädtischen strategischen Ansatzes „Wohnen in Reutlingen“ kommt der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als qualitative Anforderung somit erhebliche Bedeutung zu („Wohnen in allen Lebenslagen“, vgl. GR-Drs. 16/041/01). Hierzu gehören besonders die Förderung von preiswertem Wohneigentum bzw. preiswerten Mietwohnungen sowie die Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die in der GR-Drs. 16/041/01 ausgeführte besondere Rolle der GWG im Wohnungsbau in Reutlingen gilt es, bei einer Gesamtmarkt Betrachtung stets einzubeziehen.

Der Bundesgesetzgeber hat den Gemeinden mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrages hierfür ein starkes Instrument in die Hand gegeben.

So kann – gemäß § 11 BauGB – insbesondere Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sein. Hierzu sollen die privaten Vertragspartner soziale Verantwortung übernehmen und sich verpflichten, im Baugebiet einen Anteil der Wohnungen als Eigentums- oder Mietwohnungen im Standard und mit Mitteln der öffentlichen Wohnbauförderung zu errichten.

Zur Förderung des Wohnungsbaus in Reutlingen, insbesondere mit Blick auf die Schaffung von preiswertem Wohneigentum, preiswerten und öffentlich geförderten Mietwohnungen mit dem Ziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, gilt es nun, die nachfolgenden Maßnahmen auf den Weg zu bringen bzw. umzusetzen.

## 1. Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken

Bei der Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken hat die Stadt Reutlingen im Rahmen der privatrechtlichen Kaufverträge einen vollumfänglichen Handlungsspielraum um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Bei der Entwicklung städtischer Grundstücke zu Bauland bzw. der anschließenden Veräußerung werden rund 75 % der Wohneinheiten im Segment des preiswerten Wohnraums verwendet. Hierbei finden die nachstehenden Bindungen beim städtischen Verkaufspreis Berücksichtigung.

Die verbleibenden 25 % werden auf dem „freien“ Grundstücksmarkt zum Verkehrswert veräußert. Hier werden auch private Bauherrengemeinschaften ermöglicht, was das kostengünstige Bauen unterstützt.

Für den 75 %-Anteil, der der Schaffung von preiswertem Wohnraum dient, wird nachstehender Drittel-Mix, bestehend aus preiswertem Wohneigentum, preiswertem Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen zu Grunde gelegt.

- Preiswertes Wohneigentum

Zur Förderung der Eigentumsbildung werden die Grundstücke parzelliert und 10 % unter dem Verkehrswert an Kaufinteressenten der unteren und mittleren Einkommensschichten veräußert. Dabei kommen die Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke zur Anwendung. Die Abgabe von Wohnbaugrundstücken im Erbbaurecht als weitere Möglichkeit zur Unterstützung von jungen Familien bei der Bildung von kostengünstigem Wohneigentum wird ebenfalls angeboten. Spekulationskäufe werden durch entsprechende Eintragungen (Bauverpflichtung, Selbstnutzung, preislimitiertes Vorkaufsrecht für die Stadt) in die Abteilung II des Grundbuches vermieden.

- Preiswerte Mietwohnungen

Für untere und mittlere Einkommensschichten wird eine Mietpreisbindung über eine Laufzeit von 25 Jahren in die Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Die preiswerte Miete liegt dabei 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

- Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnversorgungsproblemen werden öffentlich geförderte Wohnungen für eine Laufzeit von 25 Jahren hergestellt. Es gelten - entsprechend dem Landeswohnraumförderungsgesetz – die Förderrichtlinien der L-BANK. Hier nach liegt der Mietpreis derzeit 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietpreis und Laufzeit sind in die Abteilung II des Grundbuches einzutragen.

Bezugsgröße für den Drittel-Mix ist die Anzahl der Wohnungen, die im Plangebiet errichtet werden. Beim Drittel-Mix wird – je nach Baugebietstyp – eine Mischung aus kleinen (z. B. für Senioren) und familiengerechten Wohnungen verfolgt.

Nachstehende Grafik veranschaulicht das beschriebene Vorgehen.



Die oben dargelegte Methodik findet bei der Entwicklung folgender städtischer Grundstücke zunächst als Modellprojekte erstmalig Anwendung:

- Bebauungsplan „Christophstraße/Storlachstraße“
- Bebauungsplan „Florianstraße/Jägerweg“
- Bebauungsplan „Hohenstaufenstraße/Elchstraße“
- Bebauungsplan „Egelhaafgelände“
- Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“
- Bebauungsplan „Sickenhäuserstraße/Irtenbach“
- Bebauungsplan „Dieselstraße/Hans-Roth-Weg“

Wo möglich werden dabei „Urbane Quartiere“ mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten angestrebt (s. Maßnahme unter Ziffer 5).

Gemäß dem oben beschriebenen Vorgehen lassen sich auf diesen städtischen Grundstücken in der Summe rund 100 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 100 preiswerte Mietwohnungen, 100 preiswerte Eigentumswohnungen und 100 Wohnungen auch durch private Bauherrengemeinschaften errichten.

Nach der Aufsiedlung der vorgenannten städtischen Entwicklungsflächen und der damit gemachten Erfahrungen lassen sich Schlüsse ziehen, ob und gegebenenfalls wie sich die Methodik bewährt und gegebenenfalls fortgeschrieben wird.

## 2. Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht

Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken – wie mit der oben beschriebenen Methodik – bietet der Stadt den größten Handlungsspielraum, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Entsprechend positiv ist die Effektivität und Steuerungsmöglichkeit bei dieser Form der Planverwirklichung zu beurteilen.

Die Grundvoraussetzung hierfür ist aber die ausreichende Flächenverfügbarkeit.

Um die Flächenverfügbarkeit in Zukunft zu erhöhen, wird die Stadt Reutlingen verstärkt und aktiv den Ankauf von Grundstücken betreiben. Im Entwurf des Doppelhaushaltes 2017/2018 sind daher jährlich 5.000.000 € eingestellt, um ein strategisch an die Wohn- und Gewerbeflächenoffensive ausgerichtetes kommunales Flächenmanagement in Gang zu bringen.

Nach wie vor gibt es zahlreiche Brachen im Innenbereich, die ein hohes Potenzial an Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen und somit Gegenstand der künftigen aktiven städtischen Bodenbevorratung sind. Aber auch am Siedlungsrand gilt es, mit Blick auf das Entwicklungskonzept zum Flächennutzungsplan Grundstücksankäufe vorzunehmen. Letztlich müssen

auch Tauschgrundstücke – insbesondere um die Landwirtschaft zu sichern – und Ausgleichsflächen – für die naturschutzrechtliche Kompensation – in Betracht gezogen werden.

Im Zusammenhang mit der Bodenbevorratung wird künftig bei Arealen, die für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind, verstärkt auf Vorkaufsrechte als Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente zurückgegriffen.

Es gilt zunächst, die umfangreichen Möglichkeiten des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (§ 24 BauGB) vollumfänglich auszunutzen. Hiernach besitzt die Stadt – beispielsweise – schon per Gesetz ein Vorkaufsrecht an allen unbebauten Grundstücken im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Darüber hinaus kommt der kommunalen Vorkaufsrechtssatzung (§25 BauGB) bei den Innenbereichsgrundstücken größte Bedeutung zu.

Hiernach kann die Stadt auch schon vor der Aufstellung eines Bauleitplanes durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen. In diesem Zusammenhang wird auf den strategischen Erwerb des Postareals durch den Stadtkonzern Reutlingen verwiesen. Seit 2012 besitzt die Stadt Reutlingen – durch Gemeinderatsbeschluss – für dieses Areal ein kommunales Vorkaufsrecht. Dieses Recht hat sich bei den Kaufverhandlungen letztlich als hilfreich erwiesen.

Beispielsweise gilt es zu überlegen, Vorkaufsrechtssatzungen für die Areale „Wagner auf dem Buckel“ und „St. Peter Straße/Rommelsbacher Straße/Markusstraße“ zu erlassen. Diese Grundstücke sind für die Reutlinger Innenentwicklung von strategischer Bedeutung.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 ein Entwicklungskonzept für Wohn- und Gewerbebauflächen auf den Weg gebracht. Damit wird auch zum Ausdruck gebracht, dass die politisch Verantwortlichen Wohnen und Arbeiten als gleichwertige Eckpfeiler der Nutzung von Siedlungsflächen verstehen. Die Stadtverwaltung prüft zurzeit, für welche Entwicklungsflächen des Konzeptes, die noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind und somit nicht unter das gesetzliche Vorkaufsrecht fallen, eine kommunale Vorkaufsrechtssatzung sinnvoll ist. Nach Abschluss der Prüfung wird dem Gemeinderat ein entsprechender Beschlussvorschlag zu Beratung vorgelegt.

Neben der oben genannten aktiven städtischen Liegenschaftspolitik sind für Reutlingen nach wie vor die privaten Vorhabenträger ein wichtiger und unverzichtbarer wohnungspolitischer Partner (s. Maßnahme unter Ziffer 3).

### **3. Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik**

Das Gespräch mit der Immobilienwirtschaft (s. Anlage 1) hat gezeigt, dass die Vorhabenträger grundsätzlich bereit sind, beim Wohnungsbau soziale Verantwortung zu übernehmen und zur städtischen Wohnungspolitik beizutragen. Damit die Vorhabenträger soziale Verantwortung übernehmen, muss aber ein ausreichender Investitionsanreiz für den jeweiligen Bauträger erhalten bleiben.

Eine Quersubventionierung des preiswerten Wohnraums durch einen erhöhten Verkaufspreis der Wohnungen ohne Preisbindung gilt es dabei zu vermeiden. Bei einer solchen Quersubventionierung besteht mit der Zeit die Gefahr, dass der Grundstücksmarkt auf der einen Seite von hochpreisigen Immobilien und auf der anderen von preiswertem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen dominiert wird. In der Folge ginge die Mitte der Bevölkerung auf dem Grundstücksmarkt leer aus.

Sinnvoll ist stattdessen eine weitgehende Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Die vom Vorhabenträger aufgewendeten Entwicklungskosten (z. B. Wettbewerbsverfahren, Altlastenbeseitigung oder Erschließungsmaßnahmen) sind hierbei in Abzug zu stellen. Dieser Auffassung wurde aus dem Kreis der Immobilienwirtschaft (s. Anlage 1) nicht widersprochen.

Bei der planungsrechtlichen Umwandlung einer gewerblichen Brache in Wohnbauland steigt sich beispielsweise der Grundstückswert von 150 €/m<sup>2</sup> („Anfangswert“) auf 350 €/m<sup>2</sup> („Endwert“). Dies ist im vorgenannten Beispiel eine Wertsteigerung von 200 €/m<sup>2</sup> durch die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans durch die Stadt Reutlingen.

Die Betrachtung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung abzüglich der Entwicklungskosten führt zudem dazu, dass die Planbereiche mit ihren unterschiedlichen Rahmenbedingungen (z. B. bauliche Dichte der Neubebauung, Stellplatzverpflichtung, Freilegungskosten, Altlastenbeseitigung, Hochwasserschutz- und Ausgleichsflächen) nicht über einen „Kamm geschert“ werden. Der Beitrag der Vorhabenträger zur Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen passt sich hierdurch sozusagen situativ und grundstückbezogen an das jeweilige Plangebiet an.

Bei hoher planungsbedingter Bodenwertsteigerung – etwa durch die Festsetzung einer hohen baulichen Grundstücksausnutzung – kann mehr abverlangt werden, als bei einer geringen. Bei hohen Entwicklungskosten wiederum fällt der wohnungspolitische Beitrag des Vorhabenträgers automatisch bescheidener aus.

Als Maßstab gilt: 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung werden abgeschöpft, 1/3 verbleibt als Investitionsanreiz beim Vorhabenträger. Die Ermittlung der „Anfangswerte“ und „Endwerte“ erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Von der abgeschöpften planungsbedingten Bodenwertsteigerung werden die Entwicklungskosten abgezogen. Der verbleibende Betrag dient zur Finanzierung des preiswerten Wohnraums. Hierbei wird – wie bei den städtischen Grundstücken (Ziffer 1) – der Drittel-Mix, bestehend aus preiswertem Wohneigentum, preiswertem Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen, zu Grunde gelegt.

Die Wohnungen des „Drittel-Mix“ stellt der Vorhabenträger zu den nachstehend beschriebenen Konditionen her. Damit ein ausreichender Investitionsanreiz erhalten bleibt, beträgt hier die Laufzeit der Bindungen nicht 25 Jahre (s. Maßnahme Ziffer 1) sondern 15 Jahre.

- Preiswertes Wohneigentum

Die preiswerten Eigentumswohnungen müssen 10 % unter dem ortsüblichen Verkehrswert veräußert werden. Spekulationskäufe werden durch entsprechende Eintragungen in die Abteilung II des Grundbuches (Selbstnutzung, preislimitiertes Vorkaufsrecht für die Stadt) vermieden.

- Preiswerte Mietwohnung

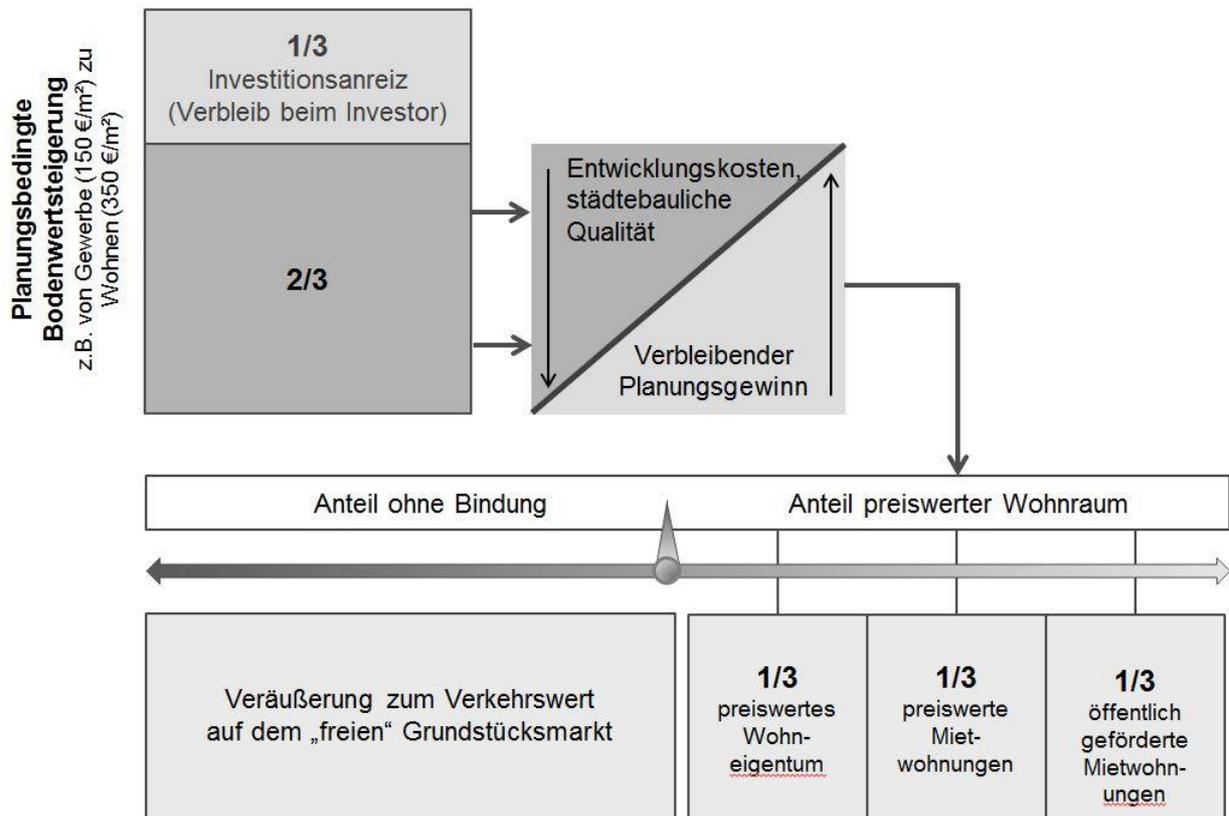
Die preiswerte Miete liegt 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mietpreisbindung wird für eine Laufzeit von 15 Jahren in die Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

- Öffentlich geförderte Mietwohnung

Für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnversorgungsproblemen werden öffentlich geförderte Wohnungen für eine Laufzeit von 15 Jahren hergestellt. Es gelten die Förderrichtlinien der L-BANK. Hiernach liegt der Mietpreis derzeit 33 % unter der ortsübli-

chen Vergleichsmiete. Mietpreis und Laufzeit sind in die Abteilung II des Grundbuches einzutragen.

Nachstehende Grafik veranschaulicht das beschriebene Vorgehen.



Das Bauland ohne Bindung veräußert der Vorhabenträger zu seinen Konditionen auf dem „freien“ Grundstücksmarkt. Eine Ablöse von preiswertem Wohnraum im Neubaubereich durch adäquate Umwandlung von Bestandsimmobilien ist möglich und muss im Einzelfall verhandelt werden.

Das Modell zur Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik ist für Plangebiete unter 0,25 ha nicht geeignet, da die Anzahl baulich möglicher Wohneinheiten zu gering ist.

In jüngster Zeit konnte die Stadtverwaltung im Rahmen von einigen Bebauungsplanverfahren erste und durchweg gute Erfahrungen mit der oben beschriebenen Methodik sammeln. Insbesondere die Betrachtung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung als Maßstab und die damit verbundene situative Anpassung der Übernahme von sozialer Verantwortung an das jeweilige Plangebiet wird von Vorhabenträgern als durchdacht und angemessen bewertet.

Insgesamt haben sich im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Vorhabenträger bisher dazu verpflichtet, 220 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 160 Einheiten im Segment preiswertes Wohneigentum zu errichten. Dies macht deutlich, dass die privaten Bauträger für die Stadt ein wichtiger und unverzichtbarer wohnungspolitischer Partner sind.

Den Vorhabenträgern – die bisher freiwillig mit der Stadtverwaltung den oben beschriebenen Weg beschreiten – ist es aber ein wichtiges Anliegen, dass der Gemeinderat hierzu einen entsprechenden Beschluss fasst, damit „gleiches Recht“ für alle Akteure auf dem Reutlinger Immobilienmarkt herrscht.

Über die oben beschriebene Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik wird dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlüsse zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren laufend berichtet.

#### **4. Hoheitliche Wertumlegung mit vollumfänglicher Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung und Bauverpflichtung**

Die Baulandumlegung ist das vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Umlegungsverfahren ist dabei so kompatibel mit dem Bebauungsplanverfahren, dass beide parallel betrieben werden können, um zügig bei der Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland voranzukommen.

Die hoheitliche Umlegung des BauGB ist ein Verwaltungsverfahren, in dem nach entsprechender Anhörung die am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer ihren neuen Bauplatz per Verwaltungsakt zugeteilt bekommen. Durch die übliche Rechtsmittelbelehrung genießen sie hierbei den höchsten Rechtsschutz.

Anders als, wie bei den in Reutlingen in der Vergangenheit durchgeführten freiwilligen Umlegungsverfahren, die meist Jahrzehnte gedauert haben, ist beim hoheitlichen Vorgehen nicht die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers erforderlich. Wir müssen bei der Baulandentwicklung schnell vorankommen und damit scheiden freiwillige Verfahren aus, weil immer einer dagegen ist.

Hierüber besteht – insbesondere nach den im Verfahren „Sickenhausen-Hau“ gemachten Erfahrungen – im zuständigen Umlegungsausschuss Konsens.

Es gilt, künftig unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan auch den Beschluss über den Umlegungsplan im Umlegungsausschuss herbeizuführen.

Das im interfraktionellen Antrag (GR-Drs. 16/005/66, Ziffer 8) vorgeschlagene „alte“ Stuttgarter Umlegungsmodell hat nicht nur den Mangel, dass es ein freiwilliges Verfahren ist, es ist zudem nicht Grunderwerbssteuerkonform. Die Stadt Stuttgart betreibt dieses Modell bereits seit den 80-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr.

Das von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Verfahren der Wertumlegung (§ 57 BauGB) basiert auf der Abschöpfung der umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung (sogenannter Umlegungsvorteil). Der Umlegungsvorteil muss dabei nach den Vorschriften des BauGB von den am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern vollumfänglich an die Gemeinde abgeführt werden. Eine Beschränkung in der Höhe, wie bei der Flächenumlegung mit dem – per Gesetz – auf maximal 30 % begrenzten Flächenbeitrag, gibt es hier nicht.

Folgende Zuteilungsvarianten sind im Rahmen der Wertumlegung möglich:

- Sollzuteilung – Umlegungsvorteil wird in Geld an die Stadt abgeführt  
Bei der gesetzlich vorgesehenen Sollzuteilung erhält die Stadt den Umlegungsvorteil in Geld. Dieses Geld findet zunächst zur Finanzierung des Baus von Gemeinbedarfseinrichtungen im Baugebiet (z. B. Kinderbetreuung) und darüber hinaus für den Ankauf von Grundstücken im Rahmen der städtischen Bodenvorratspolitik (siehe Kapitel 2) Verwendung.
- Minderzuteilung – Umlegungsvorteil wird in Land an die Stadt abgeführt  
Mit Zustimmung des Eigentümers ist eine Minderzuteilung möglich. Im Rahmen der Minderzuteilung erhält die Stadt den Umlegungsvorteil nicht in Geld, sondern wie bei der

Flächenumlegung in Bauland. Hierdurch wächst der Anteil der städtischen Baugrundstücke im Umlegungsgebiet. Für die städtischen Baugrundstücke kommt dann der unter Kapitel 1 (Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken) beschriebene Verfahren zur Anwendung.

- Geldabfindung – Umlegungsbeteiligter erhält statt Bauland eine Geldabfindung  
Mit Zustimmung des Eigentümers ist auch eine Geldabfindung möglich. Hierbei verzichtet der Umlegungsbeteiligte ganz auf die Zuteilung eines Bauplatzes und wird von der Stadt ausbezahlt. Dies kommt auch einem Kauf der Grundstücke gleich. Hierdurch wächst der Anteil der städtischen Baugrundstücke im Umlegungsgebiet. Für die städtischen Baugrundstücke kommt dann der unter Kapitel 1 beschriebene „Viertel-Mix“ zur Anwendung.

Die Baugebiete, die in der Vergangenheit im Rahmen der Umlegung entstanden sind, zeichnen sich leider dadurch aus, dass ein nicht unerheblicher Teil der privaten Bauplätze nur sehr zeitverzögert der baulichen Nutzung zugeführt wird. In die Aktivierung dieser Baulücken investiert die Stadtverwaltung im Rahmen der Bauplatzbörse seit Jahren viel Arbeit. Die dabei erzielten Erfolge sind sehr überschaubar.

Deswegen werden künftig bereits im Bebauungsplan Baugebote nach dem Baugesetzbuch festgesetzt. Das Umlegungsverfahren dient der Umsetzung des Bebauungsplans. Hierzu können auch Rechte begründet werden. Ziel ist es daher, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebote im Umlegungsplan als vollziehbare Bauverpflichtungen (Ankaufrecht für Stadt bei nicht fristgerechter Bebauung) eingetragen werden.

Im Sinne der Privatnützigkeit bleibt von der Bauverpflichtung der „erste Bauplatz“ bzw. eine Zuteilung bis 800 m<sup>2</sup> Bauland ausgeschlossen. Näheres ist dann im Umlegungsausschuss als zuständigen Fachausschuss zu regeln.

## **5. Ausweisung Urbane Quartiere zur Förderung des preiswerten Wohnraums**

Als Maßgabe für die Wohnbauflächenoffensive 2025 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Diese Maßgabe hat nach wie vor Gültigkeit. In der Folge gilt es – auch im Hinblick auf die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit – für die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale, nicht nur in der Innenstadt, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung vollumfänglich auszuschöpfen. Nachverdichtung hat Vorrang. Als Richtwert gilt, auf einen Hektar für mindestens 100 Einwohner Wohnraum zu erstellen.

Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und der Verkehrsvermeidung gilt es funktionsgemischte Baugebiete (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.) mit einer urbanen Bebauungsdichte auszuweisen. Hiermit verbindet sich auch die Chance, die Silhouette Reutlingens insgesamt großstädtischer zu gestalten.

In diesem Zusammenhang begrüßt die Stadtverwaltung die vom Bundeskabinett beschlossene Baurechtsnovelle zur Erleichterung und Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Insbesondere durch die neue Baugebietskategorie des „Urbanen Mischgebietes (MU)“, die eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung mit einer starken städtischen Verdichtung (GRZ: 0,8, GFZ: 3,0) vorsieht, erhält die Stadtentwicklung die dringend benötigte Erleichterung zur Schaffung der erforderlichen neuen Wohnungen.

Im Ergebnis führt die Festsetzung einer hohen baulichen Nutzung im Bebauungsplan regelmäßig auch zu einer hohen planungsbedingten Bodenwertsteigerung, was für die Förderung des preiswerten Wohnraumes im Rahmen der Abschöpfung – siehe Maßnahme unter Ziffer 3 – von großer Bedeutung ist.

Um den Besonderheiten der “Urbanen Quartiere“ – insbesondere bei hoher Verdichtung – Rechnung zu tragen, heißt es hier, sehr sorgfältig und nachhaltig, z. B. im Hinblick auf den Städtebau, die Nutzungsmischung, die Freiflächen, die Verkehrskonzeption, die Energieversorgung, den Klimawandel, die soziale Durchmischung und die Architektur – im Rahmen von Workshops oder wettbewerbliche Verfahren zu planen.

## **6. Förderung von kostensparendem Bauen – u. a. Stellplatzverpflichtung, Regelungen für Dachausbauten und Aufstockungen**

Eine Feststellung des Gespräches mit der Immobilienwirtschaft ist, dass die Stellplatzverpflichtung – neben weiteren Bundes- und Landesvorschriften – ein kommunal zu beeinflussender Faktor ist, der das Bauen teuer macht. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet zurzeit in der Herstellung bis zu 40.000 €.

In der Landesbauordnung hat der Gesetzgeber die Gemeinden ermächtigt, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen begründet (Verkehr, Städtebau, sparsame Flächennutzung) einzuschränken. Um das kostensparende Bauen und damit auch die Herstellung von preiswertem Wohnraum zu fördern, wird die Stadt im Rahmen von Bebauungsplanverfahren hiervon Gebrauch machen.

Bei der Festlegung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen sind in den Geltungsbereichen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum folgende Bemessungsparameter mit dem Ziel der Reduktion einzuarbeiten: Lage im Stadtgebiet (Innenstadt oder Stadtrand), Größe der Wohnung, öffentlich geförderter bzw. preiswerter Wohnraum, Anbindung an den ÖPNV oder die Vorlage von qualifizierten Mobilitätskonzepten durch den Bauantragsteller.

Die aktuelle Stellplatzverpflichtung schreibt 1,25 Stellplätze pro Wohnung vor. Im Rahmen von zukünftigen Bebauungsplänen kommen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum folgende Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung zur Anwendung:

- Innenstadtlage (5 km Entfernungsradius vom Marktplatz):  
1,00 Stellplätze pro Wohnung
- Stadtmitte (1 km Entfernungsradius vom Marktplatz):  
0,80 Stellplätze pro Wohnung
- Gute ÖPNV-Anbindung (Haltestelle in 300 m Entfernung, 4 Fahrten/Stunde):  
Abschlag: - 20 %
- Kleine Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche:  
Abschlag: - 20 %
- Öffentlich geförderter Wohnraum:  
Abschlag: - 20 %
- Preiswerter Wohnraum, gemäß Kapitel 1 und 3 (Eigentum und Miete):  
Abschlag: - 10 %

Die Kriterien und ihre Auswirkungen werden im Bebauungsplan jeweils dargestellt.

Nachstehende Beispielrechnung zeigt, welche Reduzierung hiernach maximal möglich ist.

Öffentlich geförderte Wohnung unter 60 m<sup>2</sup> mit guter ÖPNV-Anbindung im Stadtzentrum:

Stellplatzverpflichtung im Stadtzentrum:	0,80
Öffentlich geförderte Wohnung:	- 20 %
Wohnung unter 60 m <sup>2</sup> :	- 20 %
<u>Gute ÖPNV-Anbindung:</u>	<u>- 20 %</u>
Reduzierte Stellplatzverpflichtung:	0,40

Bei Vorlage eines qualifizierten und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes durch den Vorhabenträger sind weitere Reduzierungen möglich.

Vorgesehen ist darüber hinaus zur Förderung des Wohnungsbaus, Dachausbauten und Aufstockungen ohne zeitaufwendiges Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Baugenehmigung zuzulassen. Die Stadtverwaltung erarbeitet eine entsprechende Regelung, die dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

Ein erstes Pilotprojekt für eine Gebäudeaufstockung im Baugenehmigungsverfahren wird zurzeit zusammen mit der GWG durchgeführt.

Beim Stellplatznachlass wird schon heute in Reutlingen die in der Landesbauordnung bestehende Abweichungsregelung für Bestandsgebäude zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches so ausgenutzt, dass keine Stellplatzverpflichtung mehr besteht.

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem intrafraktionellen Antrag von SPD-Fraktion, Fraktion Grüne und Unabhängige, FWV-Fraktion, WiR-Fraktion und den Stadträten Linke Liste vom 12.07.2016 (GR-Drs. 16/005/66) und dem Antrag der CDU-Fraktion vom 17.12.2016 (GR-Drs. 16/005/116) weitgehend Rechnung getragen.

Die Anfragen der CDU-Fraktion vom 22.09.2016 (GR-Drs. 16/005/91) werden nachfolgend beantwortet.

**Ziffer 1: Was versteht die Stadtverwaltung unter den in den Vorlagen angesetzten Prozentzahlen für bezahlbaren Wohnraum? Sind hier qm-Zahlen oder Wohneinheiten gemeint?**

Die in Beschlussziffer 3 der GR-Drs. 16/041/01 genannten 15 % bis 30 % an bezahlbarem Wohnungsbau beziehen sich auf Wohneinheiten.

**Ziffer 2: Die Stadtverwaltung stellt dar, welche Förderungsmöglichkeiten es von Bund und Land gibt und welche Modelle davon für Reutlingen in Frage kommen und welches Modell für Reutlingen vorgesehen wird.**

Die aktuellen Fördermöglichkeiten für Wohnraum von Bund und Land sind als Anlage 2 beigefügt. Die Auswahl der Fördermöglichkeiten obliegt dem Vorhabenträger.

**Ziffer 3: Die Stadtverwaltung erstellt eine vergleichende Darstellung der Modelle mit entsprechenden Vor- und Nachteilen und stellt dar, wie die ersten Erfahrungen in anderen Kommunen aussehen.**

Eine vergleichende Darstellung der Wohnungsbaufördermodelle der Städte Stuttgart, München, Ludwigsburg und Freiburg wurde von Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co.KG erarbeitet und bereits vorgestellt. Diese Übersicht ist als Anlage 3 angehängt.

Die Modelle anderer Städte sind speziell auf deren Gegebenheiten und Bedarf zugeschnitten, weshalb ein objektiver Vergleich sowie die Aufteilung in Vor- und Nachteile der Modelle nicht möglich ist.

Beispielsweise hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg im August 2015 die Quote für Sozialwohnungen von 30 % auf 50 % angehoben. Dies führte dazu, dass bei fast allen Bauvorhaben Ausnahmeregelungen getroffen wurden.

#### **Ziffer 4: Wieviele Wohneinheiten im Segment preisgünstiger Wohnbau kann die GWG Reutlingen zukünftig erstellen, wenn sie einen absoluten Schwerpunkt auf dieses Segment setzt?**

Um die Nachfrage im Segment des mietpreisgebundenen Wohnungsmarkts, auch im Hinblick auf die hohen Gestehungskosten im Neubau, zu bedienen, hat der Aufsichtsrat der GWG in der Aufsichtsratssitzung am 07.11.2016 einer Anpassung der Strategie auf Initiative der Geschäftsführung zugestimmt, die nun eine schrittweise Erhöhung des Bestands mietpreisgebundener Wohnungen im Rahmen der freiwilligen Selbstverpflichtung auf insgesamt 2.000 Wohnungen im Jahr 2020 vorsieht.

Die GWG plant bislang mit der Erstellung von 86 Wohneinheiten pro Jahr. Diese könnten theoretisch alle im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus entstehen, wenn dies von den Rahmenbedingungen des Projekts möglich sein sollte. Eine Überarbeitung der beschlossenen Strategieziele ist für 2017 geplant.

#### **Ziffer 5: Welche Förderprogramme kommen für die GWG in Frage?**

Aufgrund des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt kommen für die GWG alle Förderprogramme in Frage, die einen Zuschuss ohne Finanzierung beinhalten. Weitere Förderprogramme sind von Bund und Land in der Diskussion, jedoch ist noch nicht absehbar, ob und wann neue Programme kommen oder bestehende angepasst werden.

#### **Ziffer 6: Wieviele Sozialwohnungen fallen in den nächsten 5 Jahren aufgrund des Ablaufs der Bindungsfrist aus dem Sektor Sozialwohnungen heraus?**

Im Segment des mietpreisgebundenen Wohnraums handelt es sich fast ausschließlich um Wohnungen aus dem Bestand der GWG.

Anzahl auslaufender Bindungsfristen in den kommenden fünf Jahren:

2017:	67
2018:	9
2019:	0
2020:	103
2021:	0

Insgesamt endet in den kommenden 5 Jahren die Bindungsfrist für 179 Wohnungen. Die Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt danach nicht entzogen, es entfällt lediglich die Mietpreisbindung. Da sich diese Wohnungen im Bestand der GWG befinden, werden aufgrund der sozialen Selbstverpflichtung der GWG die Mieten in diesen Wohnungen auf gleichem Niveau beibehalten.

#### **Ziffer 7: Welcher Bedarf an Sozialwohnungen bzw. kostengünstigen Wohnungen besteht tatsächlich in den nächsten 5 Jahren?**

Hierzu wurde in der GR-Drs. 16/041/01 bereits die Aussage getroffen, dass sich eine verlässliche Prognose aufgrund zahlreicher Unschärfefaktoren nicht treffen lässt (vgl. GR-Drs. 16/041/01, II Ziff. 3 ff.) Der derzeitige Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen in der Stadt Reutlingen beträgt ca. 1.600 Wohnungen (Stand: Städtische Wohnungsbindungsdatei November 2016). Dies entspricht einem Anteil von 5,25 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau. Durch die aktuelle Beschlussfassung der GWG,

wonach bis zum Jahr 2020 der Bestand der mietpreisgebundenen Wohnungen auf 2.000 erhöht werden soll (siehe Ziffer 4) sowie das in der GR-Drs. 16/041/02 beschriebene Maßnahmenpaket der Stadt Reutlingen und die Maßnahmen der GWG (siehe Ziffer 4), wird der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen in Zukunft deutlich erhöht. Die Entwicklungen werden im Rahmen des Monitorings erfasst.

**Ziffer 8: Welche Folgen ergeben sich aus Sicht der Stadtverwaltung aus dem Umstand, dass die Umlandgemeinden bei der Schaffung von Bedingungen für kostengünstigen Wohnraum weitgehend untätig sind? Wie will die Stadtverwaltung damit umgehen?**

Diese Problematik ist in allen Verdichtungsräumen gegeben. Auch die umliegenden Städte müssen ihrer Verantwortung, mietpreisgebundene Sozialwohnungen zu erstellen, nachkommen. Hier sind nicht nur die einzelnen Kommunen gefordert, sondern auch der Regionalverband, die Landkreise der Umlandgemeinden sowie die dieses Jahr ins Leben gerufene „Wohnraumallianz“, um tragfähige Lösungen zu erarbeiten.

**Ziffer 9: Welche Art von Befreiungen kann sich die Stadtverwaltung künftig vorstellen, um die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu erleichtern?**

Wie dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss immer wieder anhand konkreter Beispiele dargelegt, werden die gesetzlichen Spielräume für Befreiungen bereits so weitgehend als möglich genutzt. Dies betrifft in erster Linie Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Geschossigkeit und Dachform. Zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang die vom Bundeskabinett beschlossene Baurechtsnovelle zur Erleichterung und Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Über die einzelnen Abweichungen ist im konkreten Einzelfall per Ermessensentscheidungen zu befinden, die im Rahmen einer Nachbaranfechtung der gerichtlichen Überprüfung standhält.

Zur Förderung kostensparenden Bauens und zur Schaffung preiswerten Wohnraums werden Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Stellplatzverpflichtung sowie der Regelungen für Dachausbauten und Aufstockungen, erarbeitet.

**Ziffer 10: Welche Aufgaben hat der neue Wohnbaumanager der Stadt Reutlingen?**

Seine Aufgaben umfassen unter anderem die Vor- und Nachbereitung der dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Wohnen und Gewerbe“ sowie Hearings, Investorengespräche und ähnlicher Termine. Er wird die Daten für das Monitoring zusammentragen und diese in den Monitoringberichten aufarbeiten. Im Übrigen wird er in die Bodenbevorratung sowie die Veräußerung städtischer Areale eingebunden.

**Ziffer 11: Vor weiteren Beschlussfassungen wohnungspolitischer Themen wird ein runder Tisch Immobilienwirtschaft mit aktiver Ansprache aller in Reutlingen aktiven Akteure zu den aus diesem Antrag resultierenden Vorschlägen der Verwaltung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gehört.**

Ein erstes Gespräch dieser Art hat bereits stattgefunden. Die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft sind an der Fortsetzung des Dialoges interessiert; sie sehen die gegenseitige Information als wichtigen Baustein zur positiven Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Reutlingen. Es besteht seitens der Stadt die Absicht, die Gespräche in geeigneter Weise fortzuführen.

gez.  
Barbara Bosch  
Oberbürgermeisterin

Anlagen, nichtöffentlich