

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 5/2023 öffentlich			
Dezernat: II FBL: 7 AbtL: Herr Zimmermann Verfasser/in: Herr Rössler/Herr Zimmermann		Mitzeichnungen			
		6.3	III		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					28.02.2023

TOP Bezahlbares Wohnen durch Bereitstellung von Erbpachtgrundstücken
--

Beschlussvorschlag

Der Beschlussvorschlag ergibt sich ggf. aus dem Beratungsverlauf.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Vorstellung des Ergebnisses zum Prüfauftrag des Ausschusses vom 09.11.2022.

2. Sachverhalt

a. Beschlusslage und Problem:

Der einstimmige Ausschussbeschluss vom 9.11.2022 beauftragt die Verwaltung zu prüfen, unter welchen Umständen und Voraussetzungen städtische Grundstücke im Wege des Erbbaurechts unter Einsatz eines Punkteverfahrens vergünstigt an Fachkräfte und junge Familien vergeben werden können. Auch die mehrgeschossige Bauweise soll in die Prüfung miteinbezogen werden. Der Prüfauftrag resultiert aus der Auffassung, dass bezahlbarer Wohnraum effektiv weder durch das Genossenschaftsmodell noch durch das Angebot der Erftland GmbH erreicht werden kann. In Ergänzung zu dem Genossenschaftsmodell bzw. zum Angebot der Erftland GmbH sollte deshalb eine weitere Alternative in Form eines Erbpacht-Konzeptes geprüft werden.

b. Erbpacht-Konzept:

Die Bereitstellung von Bauland im Wege des Erbbaurechts stellt sowohl für Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser grundsätzlich eine Alternative zum Verkauf von Grundstücken dar.

Die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts hat zur Folge, dass die Kommune Eigentümerin der Grundstücke bleibt und regelmäßige Einnahmen über den Erbbauzins erzielt.

Zu beachten ist, dass die Kosten für den Grundstückserwerb bei neu erworbenen Flächen jedoch dann nicht mehr zeitnah über die Einnahmen aus den Grundstückskäufen refinanzierbar wären. Weiter ist anzumerken, dass die Haushaltsplanung ggf. um die angesetzten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen für das jeweilige Baugebiet dann zu reduzieren wäre. In diesem Fall wäre ein gleich hoher Konsolidierungsvorschlag zum Ausgleich der Einnahme- und Ertragsverluste in den Haushalt aufzunehmen.

Die Erbbaurechte können grundsätzlich dann einen Vorteil für Bewerber darstellen, wenn die geltenden Konditionen eines kreditfinanzierten Kaufs für Nachfrager ungünstiger sind als die regelmäßig anfallenden Kosten des Erbbaurechts (Erbbauzins).

Zu beachten ist, dass eine über den marktüblichen Erbbauzins gehende Minderung des vor dem Hintergrund der GO NRW und dem EU Beihilferecht ggf. nicht unproblematisch ist. Gem. § 90 Absatz 3 und 4 GO NRW sind Ausnahmen jedoch grundsätzlich zulässig, z. B. bei der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Bei einer Festsetzung des Erbbauzinssatzes i. H. v. beispielsweise 4 % des Verkehrswertes des Grundstücks p. a. würde dies eine finanzielle Belastung des Erbbaunehmers bei einem Grundstück von beispielsweise 275 m² und einem Verkehrswert i. H. v. beispielsweise 450 €/m² von monatlich rd. 413,00 € bedeuten.

Erbbaurechte sind nicht gleichwertig zu vermarkten wie Grundstücksveräußerungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Nachfrage nach Grundstücken im Erbbaurecht geringer ist, als der Verkauf eben dieser. Zudem ist anzumerken, dass der Verwaltungsaufwand für die Stadt steigen wird.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Einfamilienhausgrundstücke festzustellen, dass eine Einkommensobergrenze als Zugangsvoraussetzung zum Vergabeverfahren für die Grundstücke festgelegt werden könnte. Erfolgt eine Bewerbung durch ein Paar, würde die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Einkommen erfolgen. Zur Obergrenze könnte ein Freibetrag je unterhaltspflichtigem Kind hinzugerechnet werden.

Aufgrund der Einkommensschränke richtet sich die Vergabe konkret an Fachkräfte im mittleren Einkommensbereich. Somit würden aus Sicht der Verwaltung bei dem genannten Vorgehen Fachkräfte grundsätzlich bevorzugt.

Hinsichtlich des Prüfauftrages zu Mehrfamilienhäusern ist zu konstatieren, dass die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken grundsätzlich ebenfalls mittels Erbbaurecht erfolgen kann. Jedoch sind die unmittelbaren Steuerungsoptionen hinsichtlich der Mieter geringer als bei einer Direktvergabe. Eine Mietobergrenze könnte dem Grundstückseigentümer bzw. Vermieter verpflichtend auferlegt werden und damit in Kombination mit dem Erbbauzins als Alternative zum Verkauf des Grundstücks erfolgen. Hierzu sind jedoch die oben dargelegten Ausführungen zu beachten (insbesondere Beachtung des Vergaberechts bei Einschaltung eines gewerblichen Investors).

Bei einer zeitlich unmittelbaren Anwendung des Erbbaurechts auf alle stadteigenen Baugebiete wäre die Haushaltsplanung der Kreisstadt Bergheim um die Einnahmen bzw. Erträge aus Grundstücksverkäufen (ca. ~ 2,8 Mio. € konsumtive Erträge bzw. ca. ~ 6,8 Mio. € investive Einnahmen) zu reduzieren.

c. Punkteverfahren (beispielhafte Ausarbeitung:

Zugangsvoraussetzung zum Vergabeverfahren

1. Der Bewerber darf maximal über ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von *[Wert, durchschnittliches Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde oder Orientierung an den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau (z. B. 150%)]* verfügen.
2. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
3. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von *<z. B. 7.000 EUR>* je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
4. Bewerber, die über ein bebaubares bzw. bebautes Grundstück verfügen, sind vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
5. Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen

Punktevergabesystem für Grundstücke (Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) im Baugebiet <BPXXX Stadtteil> im gekennzeichneten Gebiet <X>
(Verweis auf anliegenden Lageplan des Baugebietes)

Nr.	Merkmal / Faktoren	Punktwert	Faktor	Summe
1.	Bedürftigkeit der Bewerber nach Einkommen (Durchschnittliches Jahreseinkommen)	P =	1	P
	Alleinstehend • < z. B. 40.000 € • < z. B. 30.000 €	5 10		
	Paare • < z. B. 80.000 € • < z. B. 70.000 €			
2.	Sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit, bei signifikanter Reduzierung der Pendlerstrecke (Reduzierung um min. 20 km). Bei Selbstständigen: Einkommen mit sozialversicherungspflichtiger Tätigkeit vergleichbar für jedes im Haushalt lebende Mitglied (X)	5	X	5*X (max.10)
3.	Ehrenamtliche Tätigkeit, welche nachweislich dem Allgemeinwohl zu Gute kommt (z. B. Freiwillige Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, sozial-karitative Einrichtung), seit mehr als einem Jahr mit mind. fünf Arbeitsstunden pro Woche für jedes im Haushalt lebende Mitglied (X)	5	X	5*X (max.10)
4.	Anzahl der im Haushalt lebenden, kindergeldberechtigten Kinder (X)	10	X	10*X (max .20)

Es gelten folgende Vergabegrundsätze:

- Der Bewerber darf maximal über ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in bestimmter Höhe verfügen. Diese gilt es noch festzulegen. Sie könnte sich beispielsweise am durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Kreisstadt Bergheim oder an den (nach Personen unterschiedlichen) Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau mit einem bestimmten Aufschlag (z. B. um 50%) orientieren. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und – bei der ersten Art der Einkommensgrenze - in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von z. B. 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen. Zur Berechnung der Einkommensgrenze ist der Gesamtbetrag der Einkünfte voraussichtlich durch Einkommensteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung nachzuweisen.
- Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen (Vermeidung von Spekulationen). Bei mehreren Bewerbungen von Mitgliedern eines gemeinsamen (zukünftigen) Haushaltes wird lediglich die mit der höchsten Punktzahl gewertet. Gewerblicher Immobilienhandel ist ausgeschlossen.
- Ein Bewerber, ob alleine oder als Teil einer Bewerbergemeinschaft, muss immer Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer des zu erwerbenden Grundstücks werden.
- Bei Abgabe der Bewerbung sind sämtliche Nachweise beizufügen. Werden zu einem nachweispflichtigen Vergabekriterium keine Nachweise erbracht, so erhält der Bewerber

keine Punkte. Eine nachträgliche Ergänzung der Unterlagen ist nach Abgabe der Bewerbung nur bis zum Ende der Bewerbungsfrist möglich.

5. Jeder Grundstücksbewerber kann sich im jeweiligen Verfahren nur um ein Grundstück bewerben.

Erfolgt eine Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben des Bewerbers, ist eine Rückübertragung des Grundstücks an die Kreisstadt Bergheim zu Lasten des Bewerbers (Nebenkosten) sowie unter Einbehalt von 5% des Grundstückswertes auszuüben.

Die Bewerbung für Baugebiete erfolgt zunächst nicht auf ein „bestimmtes“ konkretes Grundstück, sondern um die generelle Baumöglichkeit in einem definierten Gebiet. Die Konkretisierung folgt erst in einem Vermarktungsgespräch nach erfolgter Punktevergabe.

Die Grundstücke werden an die Bewerberinnen und Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl zur Erbpacht angeboten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

d. Aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt:

1. Daten: Die bekanntgewordenen aktuellen Daten zum Wohnungsbaumarkt zeigen erhebliche Preissteigerungen für Bauleistungen, die die Kostenvorteile für die Zielgruppe durch Anwendung einer Erbbaurechtsregelung bei zur Verfügung gestellten städtischen Grundstücken weitgehend beseitigen. Der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen war bereits im November 2022 um 14,2 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Wie IT NRW am 4.1.2023 mitgeteilt hat, erreichte der Baupreisindex einen Wert von 144,7 Punkten (berechnet auf der Basis 2015 = 100). Rohbauarbeiten verteuerten sich in NRW zwischen November 2021 und November 2022 um 13,7 Prozent; die Preise für Ausbauarbeiten stiegen um 14,6 Prozent.

2. Gutachten: Am 12.1.2023 hat unter Federführung des Deutschen Mieterbundes ein Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ ein auf die bundesweite Lage bezügliches **Gutachten** mit dem Titel „Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte“ öffentlich vorgestellt, das durch das Pestel Institut gGmbH, Hannover, und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, erstellt worden ist. Zur aktuellen Situation in den deutschen Großstädten stellt das Gutachten fest (S. 29):

„Der Median der Gestehungskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell bei ca. 4.900 €/m².

➤ In Metropolregionen - z.B. Hamburg - wird bei den die Gestehungskosten bereits die Marke von 5.000 €/m² erreicht bzw. kurzfristig überschritten werden.

➤ Ein aktuell frei finanziert errichteter Wohnungsbau lässt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Kaltmiete von unter ca. 16,50 € nicht mehr zu.

➤ Besondere Kostentreiber sind aktuell die technischen Anforderungen, die Baulandpreise und regelmäßige zusätzliche, spezifische Standortanforderungen bei innerstädtischen Bauprojekten. Aktuell wirken zusätzlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Störung der Lieferketten und Materialengpässe) sowie des Ukraine-Krieges (starke Materialengpässe und extreme Energiekostensteigerungen) kosten- und preisprägend ...“

Die Konsequenzen dieser Situation für den Markt sind einschneidend: *„Für das Jahr 2023 werden teils drastische Rückgänge im Wohnungsneubau erwartet. Einfamilienhausanbieter rechnen mit einem Einbruch um 30 bis 50 Prozent. Aber auch im Mehrfamilienhausbau sind deutliche Rückgänge zu erwarten, da sich unter den neuen Rahmenbedingungen mit den gestiegenen Zinsen*

und Errichtungskosten Miet- und Kaufpreise ergeben, die am Markt kaum noch durchsetzbar sind. Zwar dürfte der Bauüberhang Ende 2022 einen neuen Rekordwert um 900.000 Wohnungen erreicht haben und mindestens die bereits rohbaufertigen Gebäude dürften fertiggestellt werden. Daher sind auch die Erwartungen für die Mehrfamilienhausfertigstellung für 2023 noch verhalten optimistisch. Da aber alle noch nicht begonnenen Vorhaben derzeit auf dem Prüfstand stehen, wird ein starker Einbruch dann für 2024 erwartet.“ (S. 21)

Daraus lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- a. Das **Kostenniveau** und der daraus entstehende Quadratmeterpreis haben bereits derzeit eine Höhe erreicht, bei der kostensenkende Maßnahmen durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke nicht eine Senkung des Mietpreises oder der Belastung pro Quadratmeter in dem Ausmaß erreichen können, das die Erschwinglichkeit der Wohnung für durchschnittliche Einkommen absichert.
- b. Das Gutachten prognostiziert eine **weitere Bauwerkskostensteigerung**, die den Kostenvorteil, der durch die Bereitstellung der städtischen Grundstücke entsteht, fast vollständig aufzehrt, selbst wenn die Stadt die Grundstückskosten komplett erlassen würde.
- c. Die derzeit den Markt prägenden Lieferschwierigkeiten bzw. **Beschaffungs- und Kostenrisiken** sind unabhängig von allen anderen Erwägungen ein Faktor, der bauwillige Durchschnittsverdiener zurecht abschreckt. Die Maßnahme der Stadt könnte somit selbst sogar dann weitgehend ins Leere und an der Zielgruppe vorbei laufen, wenn sie die Grundstücke kostenfrei zur sofortigen Bebauung zur Verfügung stellen würde.

Die folgende Beispielrechnung illustriert diese Schlussfolgerungen:

Bei einer Grundstücksgröße von 275 m² belaufen sich die Kosten für den Kauf auf: 275 m² * 450 €/m² = 123.750 €. Bei 4,5% Marktzinsen belaufen sich die Kosten für die Finanzierung auf 5.568,75 €/jährl. bzw. rd. **464 €/mtl.** zzgl. Tilgungsrate.

Ein Erbbaupachtgrundstück kostet den Erbbaupachtnehmer bei einem Pachtzins von 4%: 275 m² * 450€/ m² = 123.750€. Von dieser Summe 4% belaufen sich auf 4.950,00€/jährl. bzw. rd. **413 €/mtl.**, bei einem Pachtzins von 2% sind es 2.475 €/jährl. oder rd. **206 €/mtl.**

Die reinen Erstellungskosten für ein Haus mit einer Wohnfläche von 125 m² und Baukosten i.H.v. 4.000 €/ m² belaufen sich auf 500.000 €. Bei 4,5% Zinsen kostet die Finanzierung 22.500 €/jährl. bzw. 1.875 €/mtl. zzgl. Tilgungsrate.

Bei Kauf des Grundstückes belaufen sich die monatlichen Zinsbelastungen auf 464 € für das Grundstück und 1.875 € Baukosten, insgesamt auf **2.339 €/mtl. zzgl. Tilgungsrate.**

Bei einem Erbbaupachtverhältnis mit 4% Erbbaupachtzins ergeben sich monatliche Zinsbelastungen i.H.v. 413 € Pachtzins und 1.875 € Baukosten, insgesamt **2.288 €/mtl. zzgl. Tilgungsrate.**

Es ergibt sich in diesem Fall also eine Differenz i.H.v. 51 €/mtl. bei den Erstellungskosten.

Bei einem Erbbaupachtverhältnis mit 2% Erbbaupachtzins ergeben sich Zinsbelastungen i.H.v. 206 € Pachtzins und 1.875 € Baukosten, insgesamt **2.081 €/mtl. zzgl. Tilgungsrate.**

Es ergibt sich also in diesem anderen Beispielsfall eine Differenz i.H.v. 258 €/mtl. bei den Erstellungskosten.

Bei Sozialwissenschaftlern wie Immobilienexperten gilt eine Belastungsquote durch Wohnkosten oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch. Demzufolge setzt alleine schon die (kummulierte) Zinsbelastung von rund 2.081 € (wie sie im günstigsten Fall der Modellrechnung in etwa erreicht werden dürfte) ein Nettohaushaltseinkommen von rund 6.937 € voraus. Haushaltseinkommen in dieser Größenordnung werden aber – einer Studie des IW zufolge – nur im obersten Fünftel der (Paar-)einkommen erzielt. Aber selbst wenn man eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von 40% noch als möglich zulassen würde, läge man mit einem erforderlichen Einkommen von rd. 5203 € noch weit oberhalb des vom IW berechneten Medians

von 3730 € Nettopaareinkommens. Letzteres müsste aber ja gerade unterschritten werden können, wenn die Zielgruppe erreicht werden soll. **Damit scheint es ausgeschlossen zu sein, dass im derzeitigen Umfeld ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnen geleistet werden kann.**

3. In einem Gespräch der Verwaltung mit dem **Geschäftsführer der Erftland GmbH**, Herrn Wastrauk, bereits im Dezember 2022 zur Möglichkeit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums unter den heutigen Bedingungen am Kapitalmarkt und der stetig steigenden Baumaterialkosten erklärte dieser:

1. Ein Neubauprojekt der Erftland in Elsdorf-Heppendorf wird z. Z. mit 13.50 €/m² (reiner Mietzins ohne Nebenkosten) kalkuliert, um eine Kostendeckung zu erreichen. Das Ende der Maßnahme/Bezugsfertigkeit der Objekte ist für Frühjahr 2026 geplant. Bedingt durch die Preisentwicklung bei den Baupreisen sowie den stark angestiegenen Baufinanzierungskosten, unterliegt die Kalkulation einem Risiko. Ob die kalkulierte Miete bei Bezugsfertigkeit der Objekte wie geplant noch auskömmlich ist, ist fraglich. Darüber hinaus ist fraglich, ob Wohnraum mit einer m²-Miete jenseits der 13,50 € in der hiesigen Umgebung und bei den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen genügend Interessenten findet. Bei einem aktuellen Bauprojekt in Bedburg, wird in der Vermietung eine Miete zwischen 11 und 12 Euro erzielt. Die Nachfrage ist preisbedingt eingeschränkt, aber zufriedenstellend.

2. Das für die Stadt Bergheim seinerzeit berechnete Angebotsmodell zum bezahlbaren Wohnen basierte auf vorgegebenen Zahlen, die mittlerweile weit von der Realität entfernt sind. Unter jetzigen Voraussetzungen wäre ein solches Projekt nicht realisierbar. Der überwiegende Teil aller geplanten Neubauprojekte wird derzeit gestoppt, bei den Mitgliedsunternehmen des Branchenverbandes vdw sind dies 70%. Seit dieser Erhebung wurden zudem weitere Fördergelder der KfW gestoppt oder reduziert.

Wenn in der Zukunft die Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben wieder realistisch sind, würde Herr Wastrauk den Grunderwerb eines Grundstücks einer Erbbaurechtsvariante vorziehen, jedoch auch Erbbaurechtsvarianten in Betracht ziehen, wenn diese z. B. für bestimmte Bauvorhaben als Voraussetzung vorgegeben wären. Letztlich muss bei allen Varianten die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens gegeben sein und es ist immer der Einzelfall zu betrachten. Viele Kommunen erlauben auf kommunalen Grundstücken Neubauvorhaben ausschließlich oder fast ausschließlich im Erbbaurechtsverfahren, um dessen Vorteile zu nutzen. Investoren finden sich für diese Projekte immer, so dass das Erbbaurechtsverfahren aus kommunaler Sicht durchaus sinnvoll ist.

3. Als preiswerter Wohnraum versteht die Kreisstadt Bergheim einen m²-Preis innerhalb einer Spanne von mittlerer marktüblicher Miete und Miete im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus. Auch die zur Verfügungstellung von Bauland durch die Kreisstadt Bergheim bedeutet für den potentiellen Investor Kosten, die in die Kalkulation des zukünftigen m²-Preises einfließen müssen. Hinsichtlich der Entscheidung für oder gegen ein Neubauprojekt scheint unter den jetzigen Bedingungen jedoch der Faktor Baulandkosten im Verhältnis zu Baumaterialkosten das weniger bedeutsame Element zu sein. Alles in allem scheint das Projekt, von Seiten der Kreisstadt Bergheim mit der zur Verfügung Stellung von Bauland die Schaffung preiswerten Wohnraums zu fördern, z.Z. nicht realisierbar.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

entfällt

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Zu den Auswirkungen auf den städtischen Haushalt wird auf die Ausführungen in der Sachverhaltsdarstellung verwiesen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle nochmals, dass bei einer Entscheidung für ein Erbbaurechtmodell je nach Ausgestaltung ein gleich hoher Konsolidierungsvorschlag (bis zu rd. 2,8 Mio. € Ertrag und 6,8 Mio. € investive Einzahlung) für die Haushaltsjahre im DHH 23/24 zu beschließen ist, in dem die Einnahmen und Erträge aus Grundstücksverkäufen aus diesem Grund nicht realisiert werden können. Sollte die Konsolidierung nicht beschlossen werden, droht der städtische Haushalt nicht mehr genehmigungsfähig zu sein.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

entfällt