

**5. Veranstaltung mit den wachsenden Kommunen im Berliner Umland  
Schwerpunktthema Baulandstrategien und soziale Infrastruktur**

am 13.1.2016  
in Potsdam

**Baulandmodelle  
und weitere bodenpolitische Instrumente**

Theo Kötter

# Baulandmodelle und weitere bodenpolitische Instrumente

## 1. Entwicklungen

- Städte und Gemeinden im Wandel
- Bauland- und Wohnungsmärkte unter Druck

## 2. Baulandstrategien im Überblick

## 3. Baulandmodelle

- Begriffe
- Anforderungen und Regelungen
- Beispiele Kooperativer Baulandmodelle

## 4. Weitere bodenpolitische Instrumente

## 5. Schlussfolgerungen

# Städte und Gemeinden im Wandel

## Bevölkerungsprognose 2030:

Zuwanderungsgewinn: 2,9 Mio. E

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

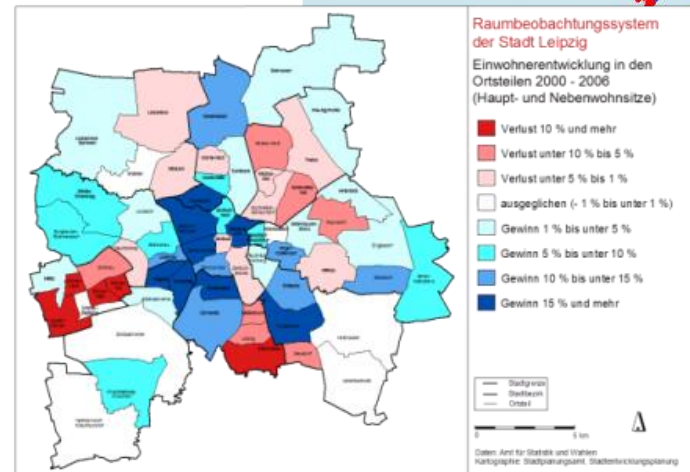
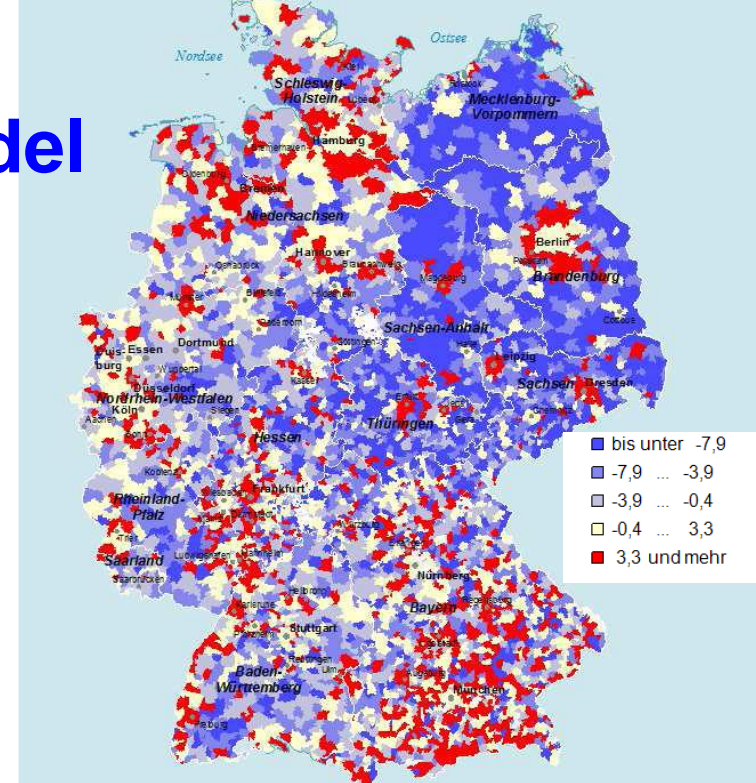
- 4,9 Mio. E

Haushaltsentwicklung: + 500.000

+ 1,8 % westl. Länder

- 1,2 % östl. Länder

BBSR (2015)



**Bevölkerungsentwicklung 2009-2012**

**Innerstädtische Wanderungen in Leipzig 2006-2013**

# Städte und Gemeinden im Wandel

Wohnungsbedarfsprognose  
2030:

Neubaubedarf:

272.000 WE/a bis 2020

danach 200.000 WE/a

Wohnflächenwachstum von

42 auf 57 m<sup>2</sup> in EFH

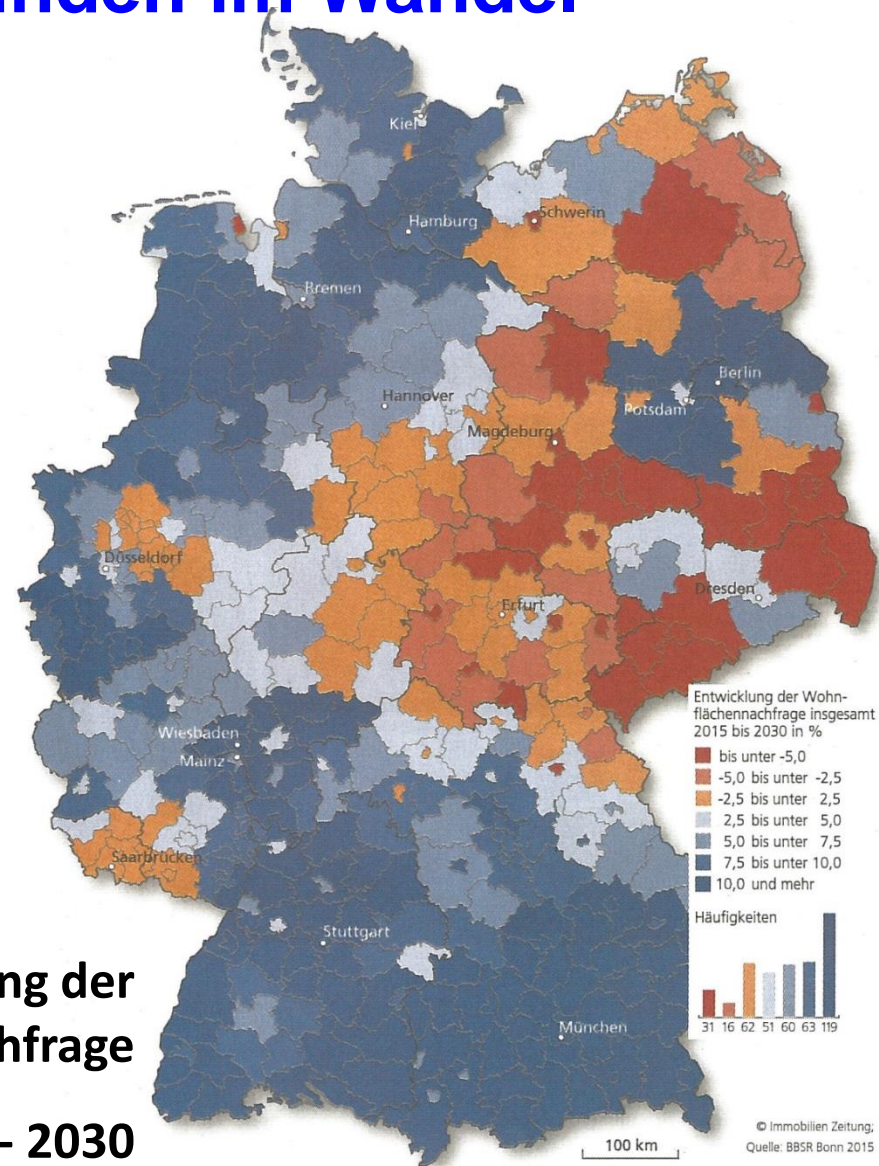
Zusätzlicher Wohnflächenbedarf:

2,3 Mrd. m<sup>2</sup>

BBSR (2015)

**Entwicklung der  
Wohnflächennachfrage**

**2015 - 2030**



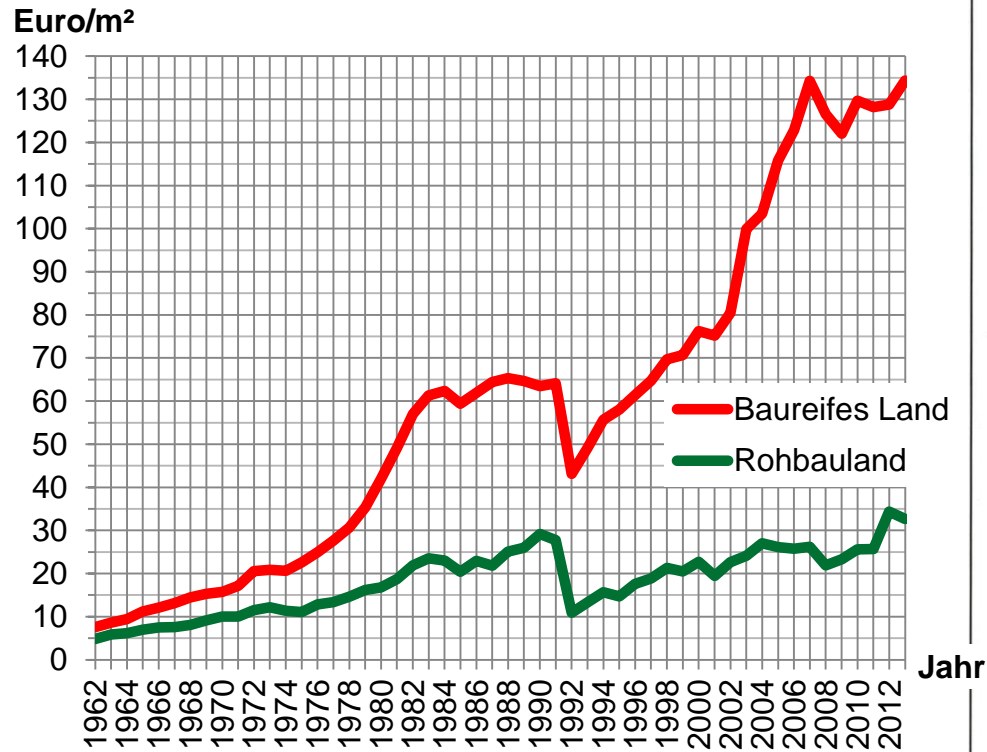
# Wohnungsbedarf



Quelle: de.statistik 2014



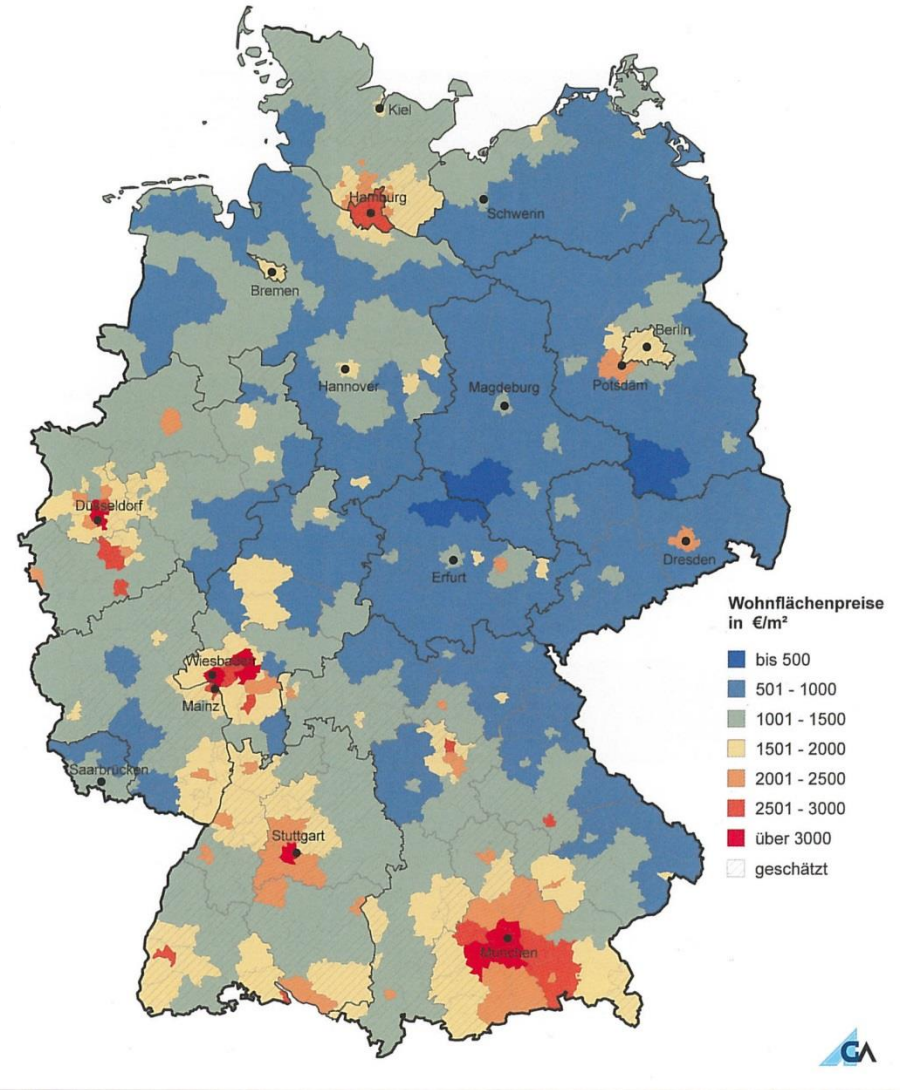
# Kaufwerte für Bauland



Anmerkung: Bis 1990 Früheres Bundesgebiet  
Bis einschl. 2004 ohne Hamburg

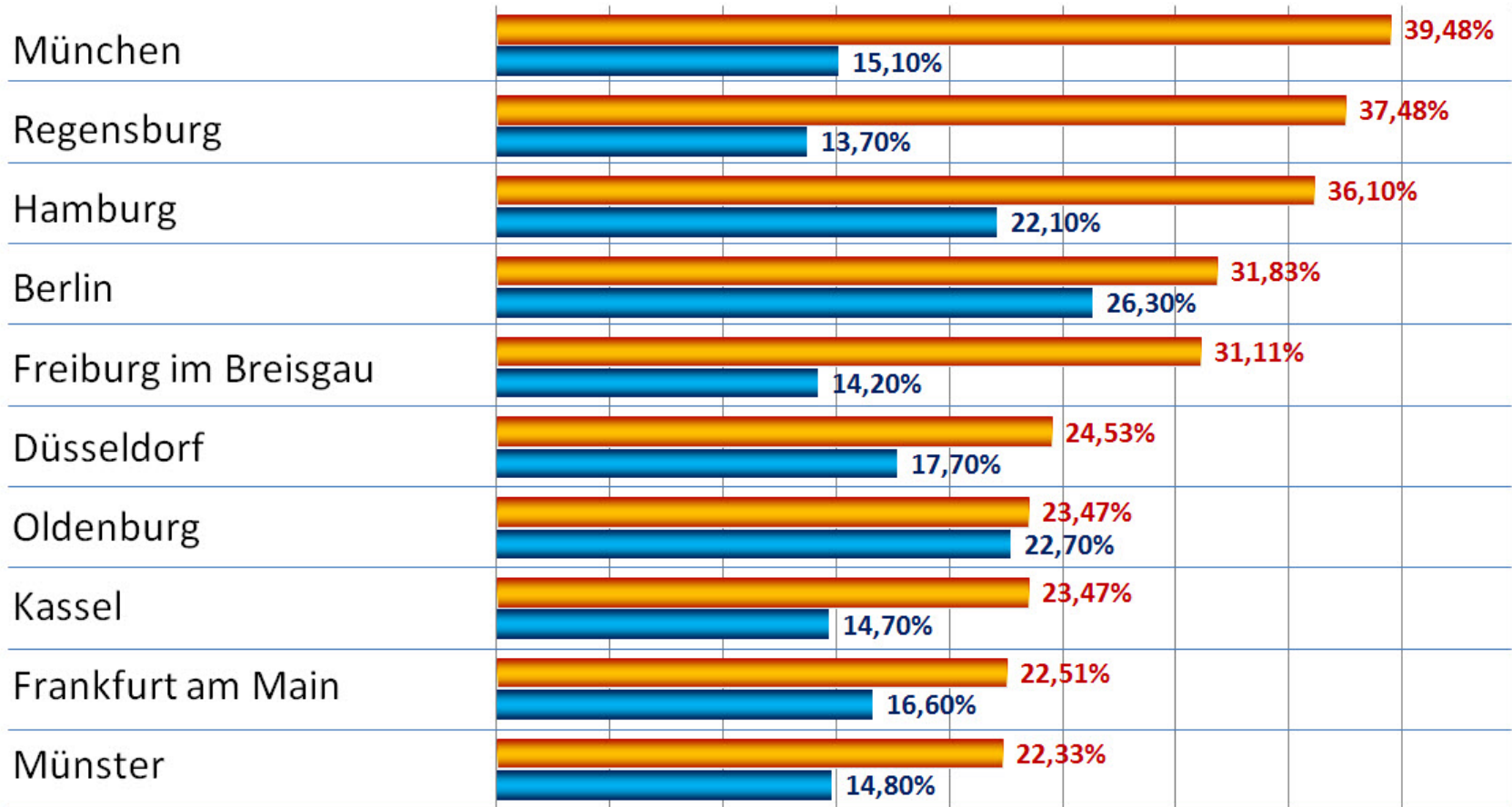
Datengrundlage: Preise, Kaufwerte für Bauland, Fachserie 17, Reihe 5,  
2. Vierteljahr 2014, © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014

Wohnflächenpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 2012 in €/m²



Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2013, S. 92, Hrsg.: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, 2014

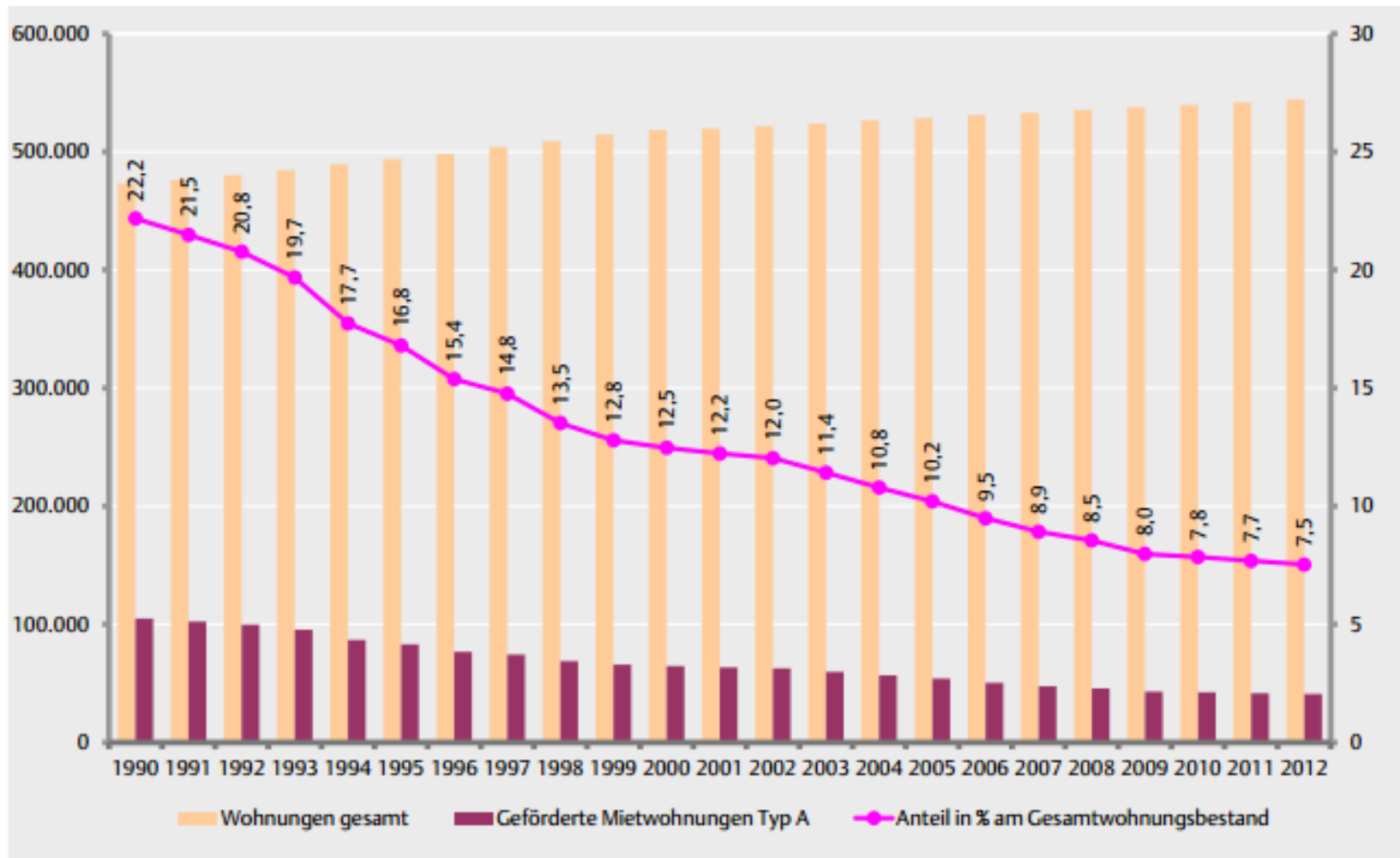
# Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise 2007-12



■ Kaufpreissteigerung    
 ■ Mietpreissteigerung

Quelle: fc finanz consult, SZ, immoscout24

# Geförderter Wohnungsbau in Köln



Quelle: Amt für Wohnungswesen; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem



# Zwischenfazit

## Problemlagen bei der Wohnraumversorgung

1. **Mengenproblem:** Fertigstellungsrate bleibt hinter quantitativem Bedarf zurück
2. **Preisproblem:** steigende Wohnkosten aufgrund steigender Baulandpreise
3. **Qualitätsproblem:** Mangel an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

# Baulandstrategien

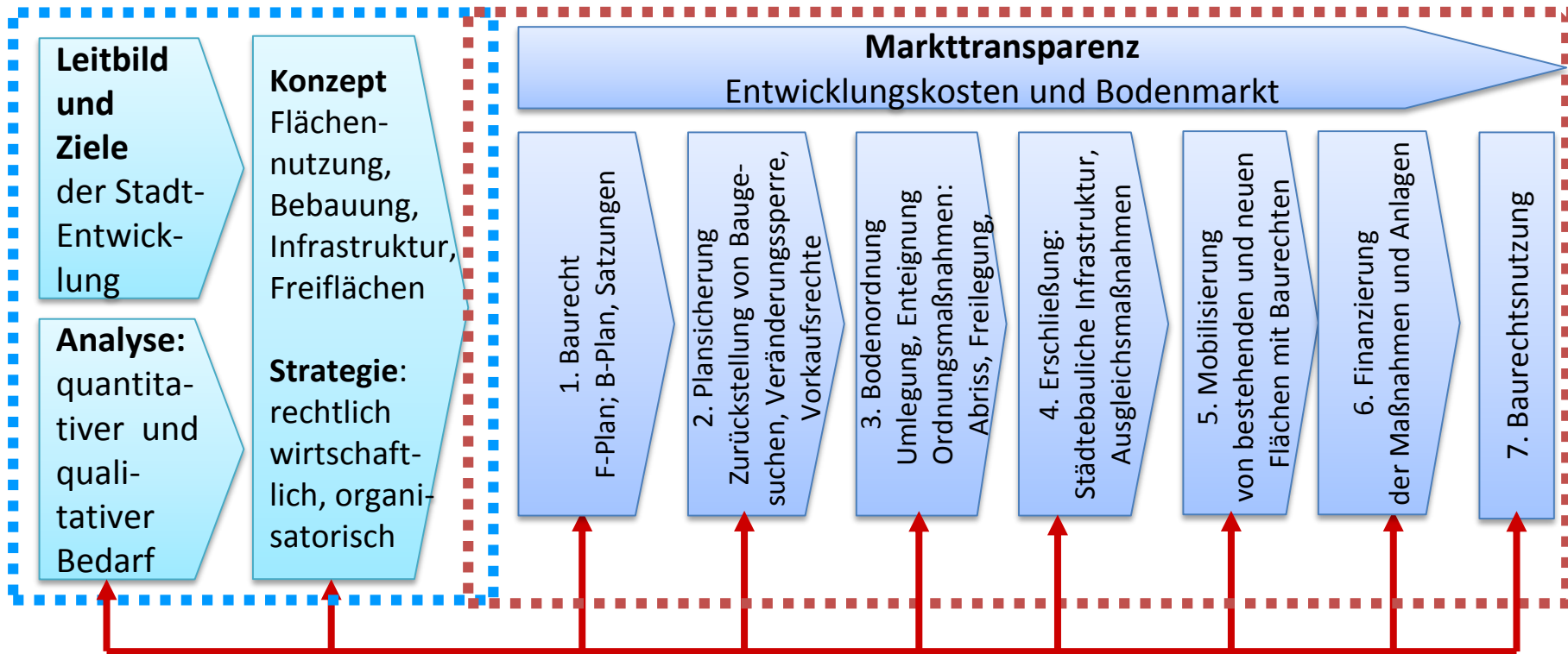
# Baulandstrategie

Konzeptionsphase

Umsetzungsphase

Integriertes  
Handlungskonzept

Flächenmanagement



# Strategien der Baulandentwicklung

## Hoheitliche Strategien

### A 1 Gemeinde

- Bebauungsplan
- ggfs. Bodenordnung durch hoheitliche Umlegung mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils
- öff.-rechtl. Erschließung
- Beitragserhebung

### A 2 Gemeinde

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Zwischenerwerb ggfs. durch Enteignung
- Bebauungsplan
- Abschöpfung des entwicklungsbedingten Mehrwertes

## Kooperationsstrategien

### K 1 Gemeinde - Eigentümer

- Bebauungsplan
- ggfs. private Umlegung
- Erschließungsvertrag
- Folgekostenvertrag
- sonstige Regelungen durch städtebauliche Verträge

### K 2 Gemeinde - Developer

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag
- Satzung

## Zwischenerwerbsstrategien

### Z 1 Gemeinde

- Zwischenerwerb
- Bebauungsplan
- Erschließung
- Grundstücksvermarktung

### Z 2 Treuhänder

- Zwischenerwerb
- Bebauungsplan
- Erschließungsvertrag
- Grundstücksvermarktung

### Z 3 Developer

- Zwischenerwerb
- Bebauungsplan
- Erschließungsvertrag
- Grundstücksvermarktung

Kommunale  
Grundsatzbeschlüsse

# Anforderungen an Baulandstrategien

- ❑ Verwirklichung der quantitativen und qualitativen Ziele der Baulandentwicklung:
  - Bereitstellung von Flächen für quantitativ ausreichende Wohnraumversorgung
  - Bereitstellung von ausreichender Flächen für bezahlbaren Wohnraum
- ❑ Wirtschaftlichkeit und Kostentragung: angemessene Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten
- ❑ Risikotragung: Geringes wirtschaftliches Risiko für Stadt
- ❑ Kooperativ und konsensorientiert: Mitwirkungsbereitschaft erforderlich
- ❑ Umsetzungs- und vollzugsorientiert: Verpflichtung zur zeitnahen Realisierung des Baurechts durch Eigentümer
- ❑ Innenentwicklung, bestandsorientiert, klimaangepasst, Baukultur



# Baulandmodelle

# Baulandmodelle

- ❑ Baulandmodell : konkrete Ausgestaltung einer Baulandstrategie
- ❑ Grundsätzliche Festlegung einer Strategie für das Flächenmanagement
- ❑ Baulandentwicklung durch Baurechtssatzung und städtebauliche Verträge
- ❑ Verknüpfung von städtebaulich-strategischen mit sozialen, ökologischen und finanziellen Zielsetzungen der Baulandbereitstellung
- ❑ Keine gesetzliche Normierung im BauGB
- ❑ Entwicklung in der kommunalen Praxis (kommunale Bodenpolitik)



# Baulandmodelle

## Zielbereiche kommunaler Baulandmodelle

### Soziale Ziele

Verbesserung des Wohnungsangebotes durch

- **Wohnraumförderquote:** stadtwweit einheitliche oder nach Stadtteilen differenzierte Quote für geförderten Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung
- **Wohnungsbauquote:** Quote für Anteil des Wohnens zur Schaffung funktionsgemischer Quartieren

### Ökonomische Ziele

- **Grundstücke:** Verbilligte Abgabe der Grundstücke und Bindungen für geförderten Wohnungsbau
- **Kosten:**
  - Planungskosten
  - Verfahrens- und Entwicklungskosten sowie
  - Sanierungs- und Ordnungskosten
  - Technische Infrastruktur
  - Soziale Infrastruktur

### Städtebauliche Ziele

- **Baukultur:**
  - städtebaulicher Wettbewerb
  - Bauverpflichtung
- **Städtebauliche Standards**
  - Dichtewerte
  - Freiflächenstandards
- **Umweltstandards**
  - Klimaanpassung
  - CO<sub>2</sub>-Ausstoß
  - nachhaltiges Bauen

# Rechtliche Schranken

## Anforderungen:

- 1. Angemessenheitsgebot:** Die Leistungen der Planungsbegünstigten und Vorteile durch Baulandentwicklung müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine pauschale Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist unzulässig, sondern nur Aufwendungsersatz.
- 2. Kausalitätsgebot:** Es sind nur solche Kosten und Leistungen übertragbar, die in einem kausalen Zusammenhang mit der Baulandentwicklung stehen (*Voraussetzung oder Folge*). Zuordnung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich.
- 3. Koppelungsverbot:** Es dürfen lediglich städtebauliche Ziele verfolgt werden. Erforderlichkeitsgebot der Bauleitplanung beachten:  
*...sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).*

# Beispiele kooperativer Baulandmodelle



# Modell Sozialgerechte Bodennutzung München (SoBoN)

- Grundsatzbeschluss 1994
- Auslöser:
  1. drohender **Planungsstillstand** aufgrund für die Stadt nicht mehr finanzierbarer Kosten und Lasten der Bauleitplanung
  2. Starker Anstieg des Bedarfs an **Sozialwohnungen**
- Rechtsgrundlage: Regelung der städtebaulichen Verträge durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz 1993
- § 11 BauGB Novelle 1998

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)

# Münchener Modell SoBoN

Die Planungsbegünstigten tragen fortan die Verantwortung für

- den **Ausbau** der Erschließungsstraßen und örtlichen Grünflächen einschließlich der **Bereitstellung** der dafür nötigen Grundstücke,
- der sozialen Infrastruktur für Kinder, von der Kindergrippe bis zur Grundschule, und zwar in der Regel in Form eines **Finanzierungsbeitrags** in Höhe von 66,47 €/qm Geschossfläche und durch Grundstückbereitstellung,
- den **Ausgleich** für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie
- die **Planungskosten** und ggf. Wettbewerbskosten sowie die zügige Verwirklichung der Planungen (Bauverpflichtung).

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)



# Baulandmodell München

## Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)

### Prinzip:

Kosten und Lasten werden nicht mehr nur von Allgemeinheit getragen, sondern auch denjenigen zugerechnet, die Vorteile aus der Bodenwertsteigerung ziehen.

### Voraussetzung:

Die Planung löst Lasten bei der Landeshauptstadt München aus und führt zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang

### Verfahren:

Beschluss der „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ im Jahr 1994

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)

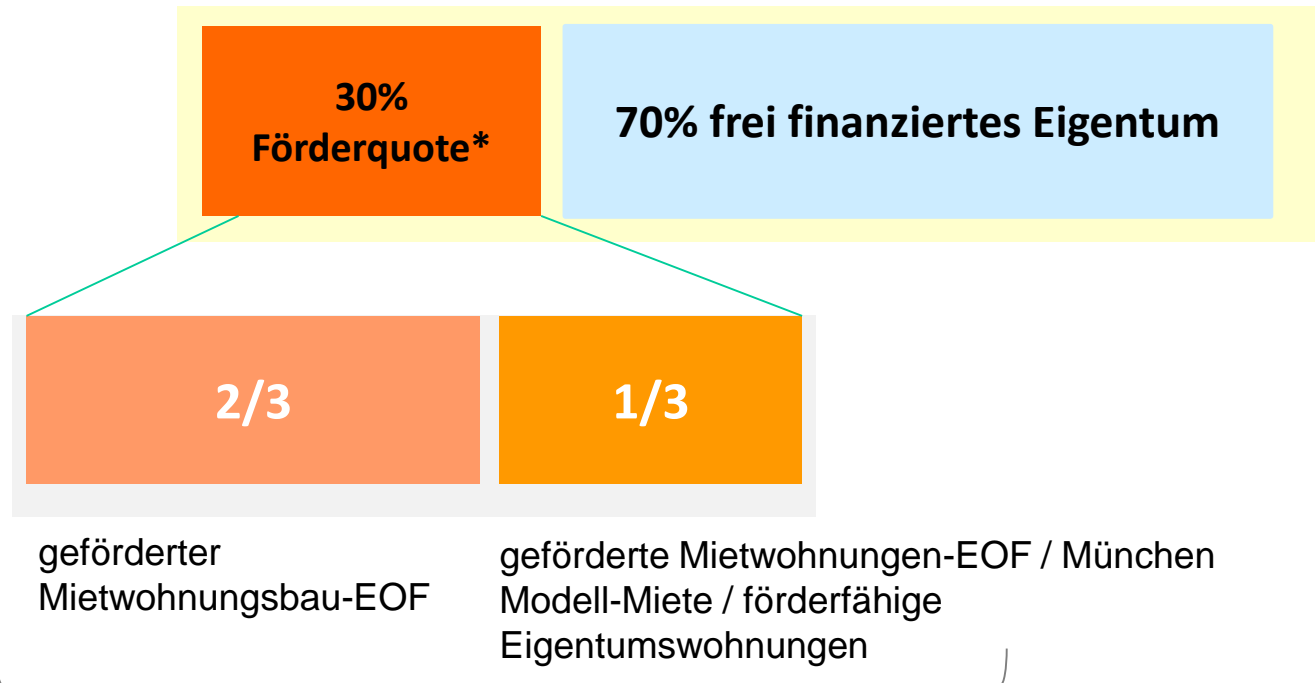


# Baulandmodell München

## SoBoN – Verpflichtung der Planungsbegünstigten

### Förderung des Wohnungsbaus

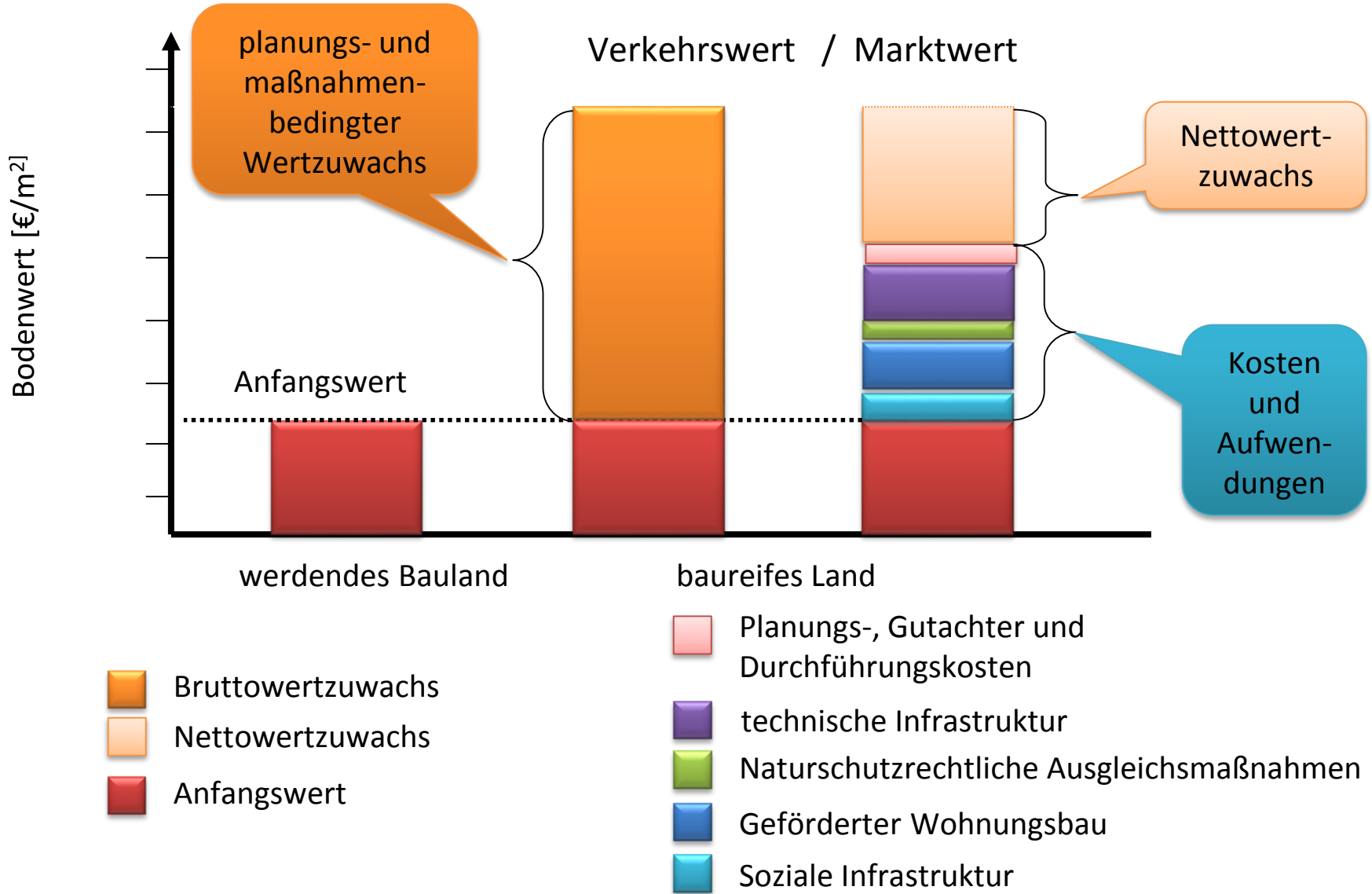
- insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, und/oder
- Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur



3 mögliche Varianten zur Erfüllung der Förderquote im Planungsgebiet oder einem Ersatzstandort in räumlicher Nähe

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)

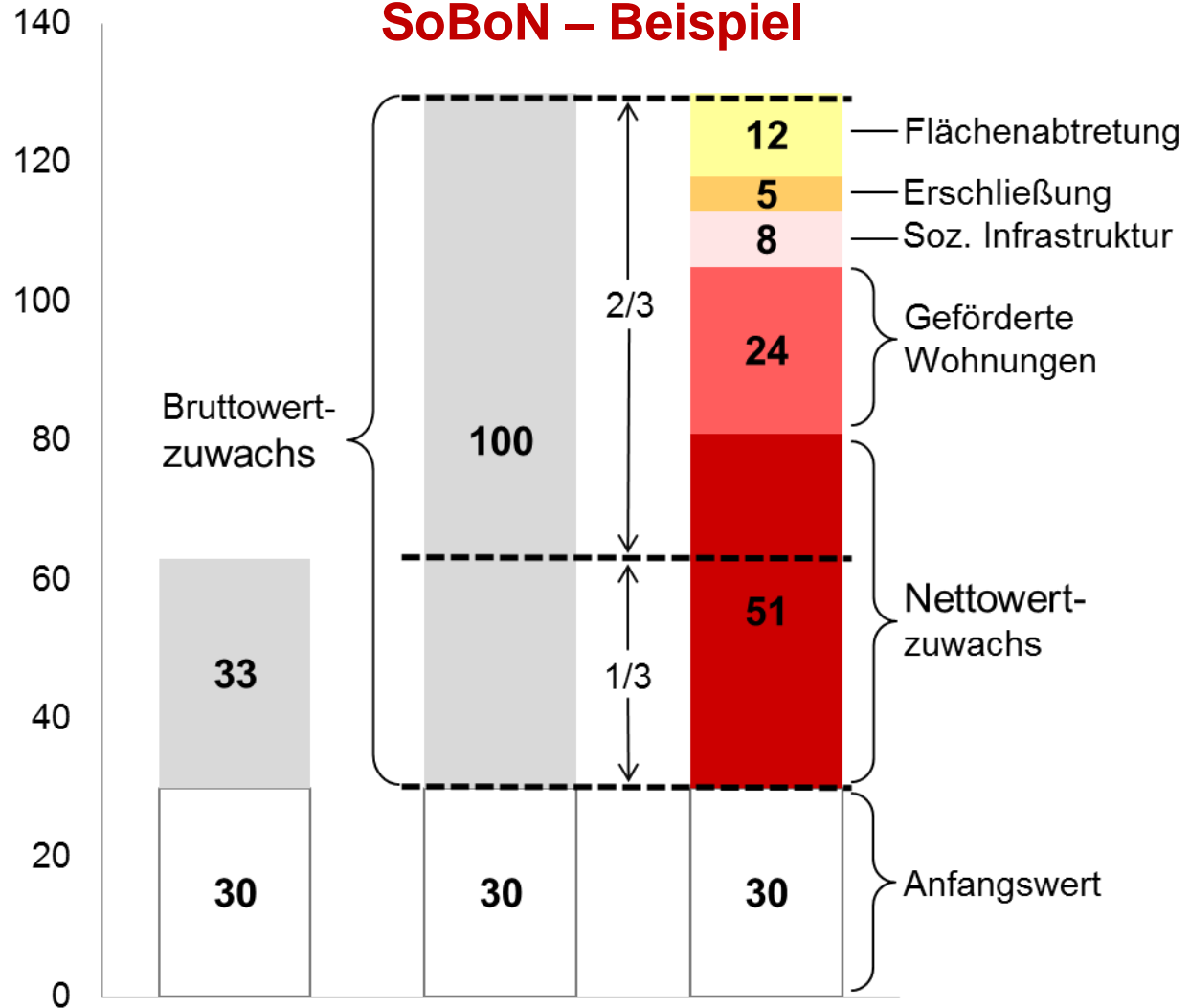
# Kostenstruktur der Baulandentwicklung





# Baulandmodell München

## SoBoN – Beispiel



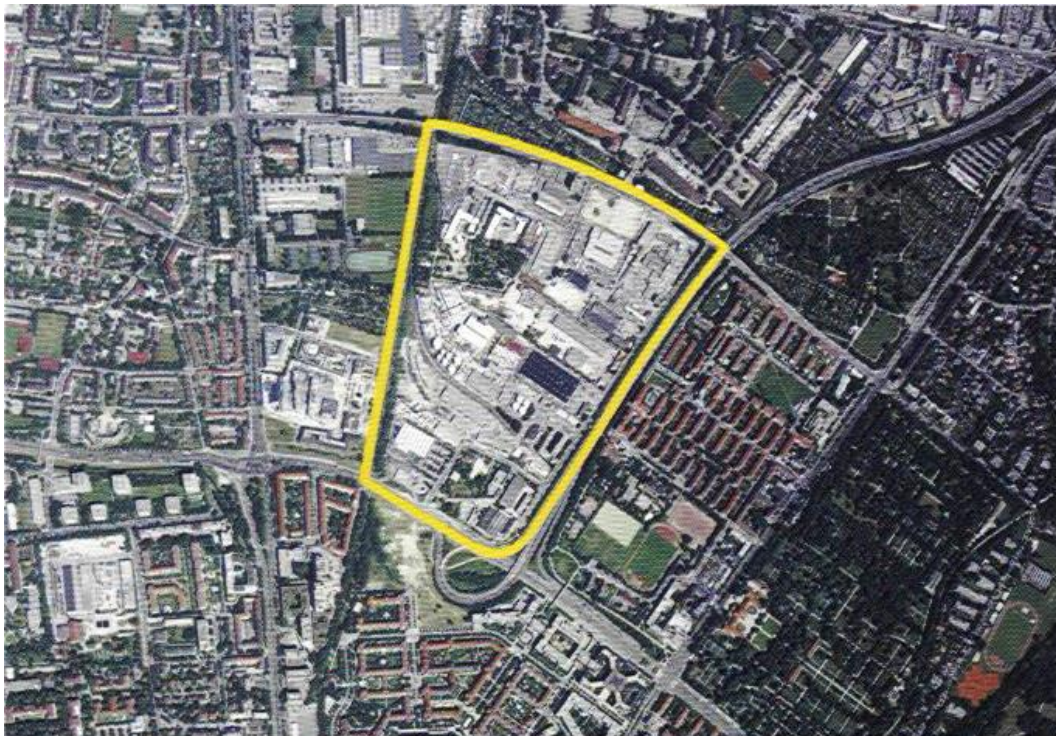
**Anfangswert Endwert brutto Endwert netto**

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)



# SoBoN München im Rahmen der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung

## Parkstadt Schwabing, München



40 ha Industrie- und Gewerbebrache  
16 Eigentümer



Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)



# Umlegung mit städtebaulichen Verträgen

Parkstadt Schwabing, München

16 GrundeigentümerInnen,  
davon 1 WEG mit 122  
Miteigentümern

## Planung:

- Fläche 40,2 ha
- 1.500 Wohnungen
- 10.000 Arbeitsplätze
- MK 450.000 m<sup>2</sup> BGF
- GE 89.000 m<sup>2</sup> BGF
- 7 ha öffentliche Verkehrsflächen
- 7 ha öffentliche Grünflächen
- davon 2,2 ha zentraler Park
- soziale Infrastruktur
  - 9 Kindergartengruppen
  - 4 Kinderkrippengruppen
  - 3 Hortgruppen



Quelle: Veith 2006

# Umlegung mit städtebaulichen Verträgen

Parkstadt Schwabing, München

## Regelungen in der Umlegung

- Auflassungsvormerkungen für geförderten Wohnungsbau
- Flächenbereitstellung für geplante U-Bahnaufgänge
- Bauverpflichtungen für Gebäude mit Lärmschutzfunktion
- Regelungen für Instandhaltung von Lärmschutzwänden
- Recht zur Abhaltung eines Wochenmarktes
- Gemeinschaftstiefgaragen
- Stellplatzübernahmeregelungen und private Zufahrten
- Räumungs- und Freimachungsverpflichtungen (auch Altlasten)
- Dienstbarkeiten für Freiflächen von Kindertageseinrichtungen
- Absiedlung von Gewerbebetrieben



Quelle: Veith 2006



# Umlegung mit städtebaulichen Verträgen

Parkstadt Schwabing, München

## Leistungen der Planungsbegünstigten

- Flächenabtretungen 42,0 Mio. €
- Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen: 13,5 Mio. €
- Finanzierungsbeitrag zur sozialen Infrastruktur: 9,0 Mio. €
- Grundstückssubventionierung geförderter Wohnungsbau 18,5 Mio. €
- Ausgleichsbetrag gemäß § 57 BauGB: 6,5 Mio. €



Quelle: Veith 2006

# Baulandmodell München

## SoBoN – Bilanz 1994 - 2013

### Baurechtschaffung

- 128 rechtsverbindliche Bebauungspläne
- Baurecht in Geschossflächen gesamt 7.865.000 m<sup>2</sup>
  - Davon Wohnen 3.088.000 m<sup>2</sup>
  - wohnverträgl. Gewerbe 2.939.000 m<sup>2</sup>
  - Gewerbe und Industrie 1.838.000 m<sup>2</sup>
- **Wohnungen** gesamt **36.550**
- davon **gefördert** **9.610**

### Unentgeltliche Abtretung von Grundstücksflächen oder Nutzungsrechten

- öffentliche Verkehrsflächen 1.087.000 m<sup>2</sup>
- Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für soziale Infrastruktur 344.000 m<sup>2</sup>
- Soziale Infrastruktur in integrierter Lage 51.000 m<sup>2</sup>
- Dienstbarkeiten (Fuß- & Radwege etc.) 295.000 m<sup>2</sup>

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)



# Baulandmodell München

## SoBoN – Bilanz 1994 - 2013

Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten

■ öffentlicher Verkehrsflächen	215,4 Mio. €
■ öffentl. Grün- und Ausgleichsflächen	100,8 Mio. €
■ Soziale Infrastruktur	152,4 Mio. €
■ Planungs- und sonstige Kosten	40,2 Mio. €
	<u>508,8 Mio. €</u>

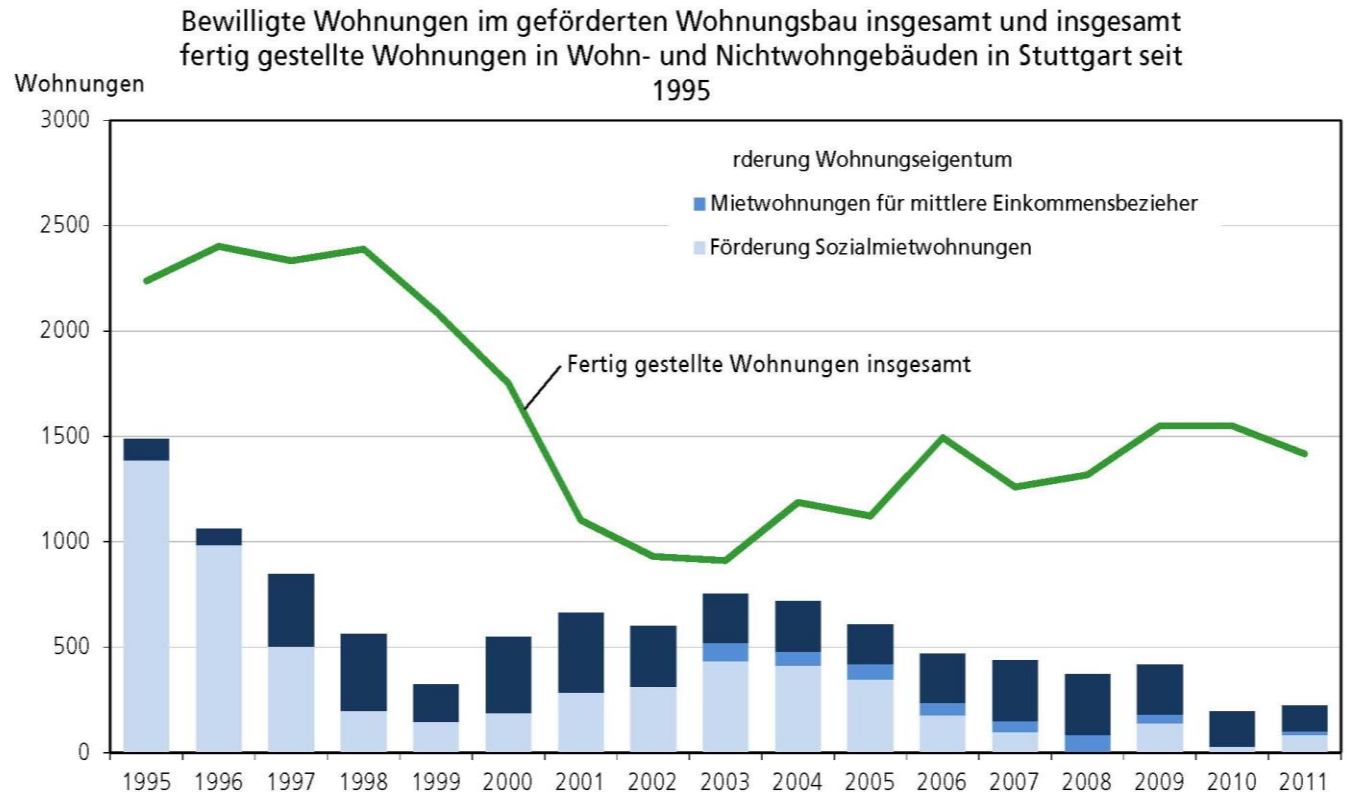
## Errichtung sozialer Infrastruktur

Einrichtung	Gruppen	Plätze
Kinderkrippe	170	2.040
Kindergarten	225	5.625
Kinderhort	58	1.450
Grundschule	48	1.536

Quelle: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung\\_Eigentum.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Sozialgerechte-Bodennutzung_Eigentum.html)

# Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

## Ausgangslage



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

# Die drei Säulen des SIM

## Anwendung bei folgenden Kriterien:

- Bauvorhaben in Innenstad oder Stadtteilzentren, sofern Planungsrecht zugunsten höherwertigen Nutzungen entsteht
- Mind. 1/3 der planungsbedingten Grundstückswertsteigerung bleibt als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten
- auch bei geringerer Wertsteigerung, dann mit modifizierten Bedingungen

## Zielbalance von SIM

I

### WOHNBAU-FÖRDERUNG

20% Quote bei **allen** Bauvorhaben ab GF von 450 m<sup>2</sup> (mit flexibler Ausgestaltung)

- Möglichst ausgeglichener Einsatz der drei Förderprogramme, i.d.R. Aufteilung zu je einem Drittel
- abhängig von bestimmten Faktoren sind flexiblere Ersatzmaßnahmen möglich

II

### REFINANZIERUNG

Flächenabzug + Kostentragung

- Begünstigter trägt
  - 100% der Erschließungskosten
  - 40% der Kosten für gebietsbezogene Gemeinbedarfsinfrastruktur
  - Unentgeltliche Verfügbarmachung öffentlich ausgewiesener Flächen

III

### STADTQUALITÄT

Planungsgrundsätze und Mindeststandards

- CO2 und Energieeinsparung, Klimaschutz
- Nachhaltigkeit im Bauen
- Freiräumliche und grünordnerische Mindeststandards

Quelle: <http://www.stuttgart.de/SIM>

# Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

## Konditionen der Wohnraumförderung:

20% der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für Wohnbauförderung

Abtretung der Fläche an die Stadt zum verminderten Wert oder Verpflichtung zum Bau, eine Ablösung in Geld ist nicht möglich

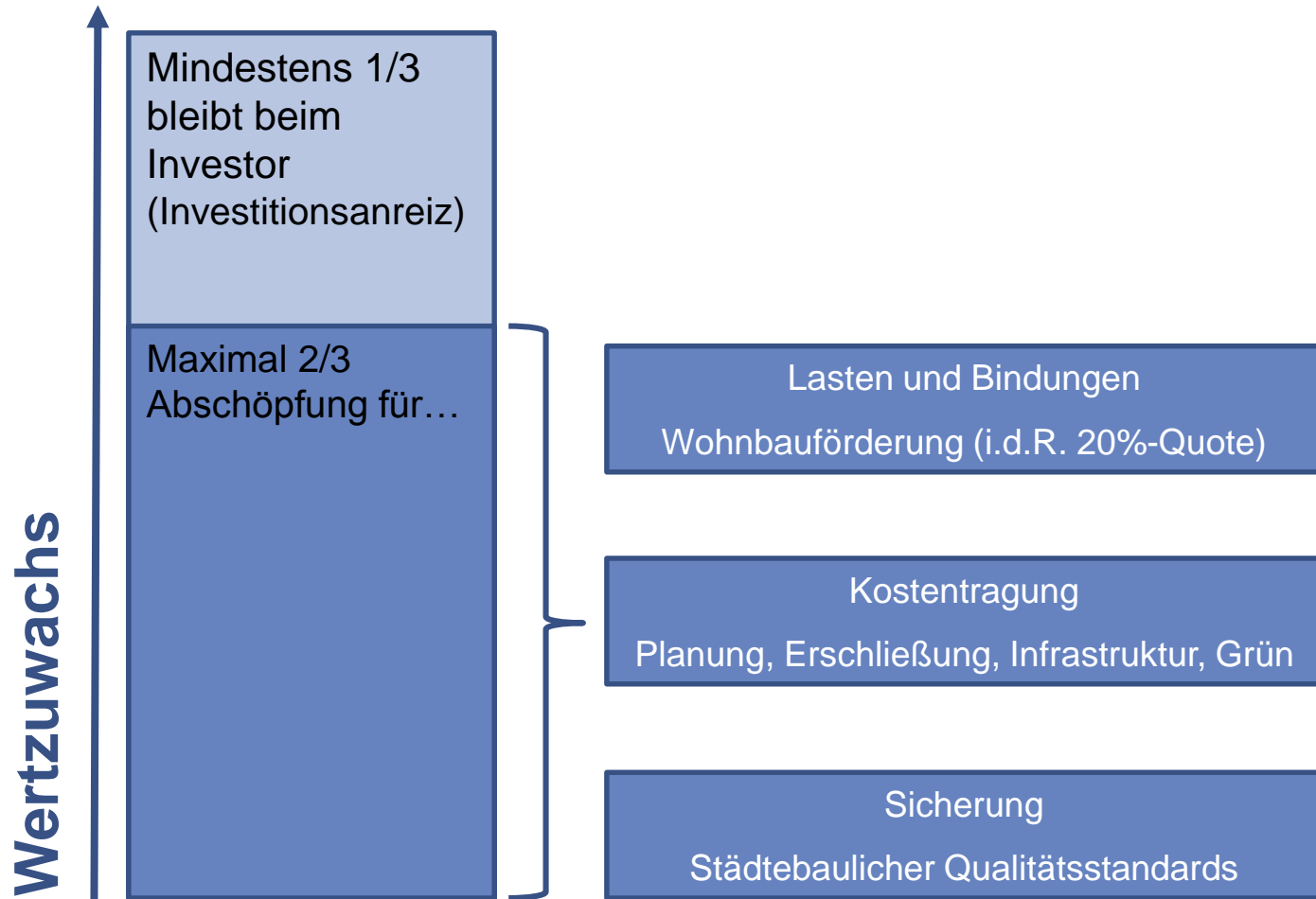
Preiswertes Wohneigentum (PWE) 1/3	Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher 1/3	Sozialmietwohnungen (SMW) 1/3
MW mittlere Einkommensbezieher 50 %	Sozialmietwohnungen (SMW) 50 %	
Preiswertes Wohneigentum (PWE) 50 %		

## Schwellenwerte für Förderprogramme:

- Erste geförderte Wohnung ab 450 m<sup>2</sup> GF: ab 5 Wohnungen
- Erste sozial geförderte Wohnung ab 1.350 m<sup>2</sup> GF: ab 15 Wohnungen

Quelle: <http://www.stuttgart.de/SIM>

# Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



Quelle: <http://www.stuttgart.de/SIM>





## SIM - Konditionen

- Verpflichtung zur Projektrealisierung innerhalb von drei Jahren
- Verpflichtung zur Durchführung eines städtebaulichen Gutachter- oder Wettbewerbsverfahrens
- Einhaltung von bestimmten Mindestqualitätsstandards (Konzeptvielfalt, Grünordnung etc.)
- Einhaltung energetischer Standards im Wohnungsneubau
- Empfehlung ggf. modifizierter Konditionen durch eine einzurichtende SIM-Kommission und Entscheidung durch ein Gremium des Stadtrates

Quelle: <http://www.stuttgart.de/SIM>



# SIM – Beispiel



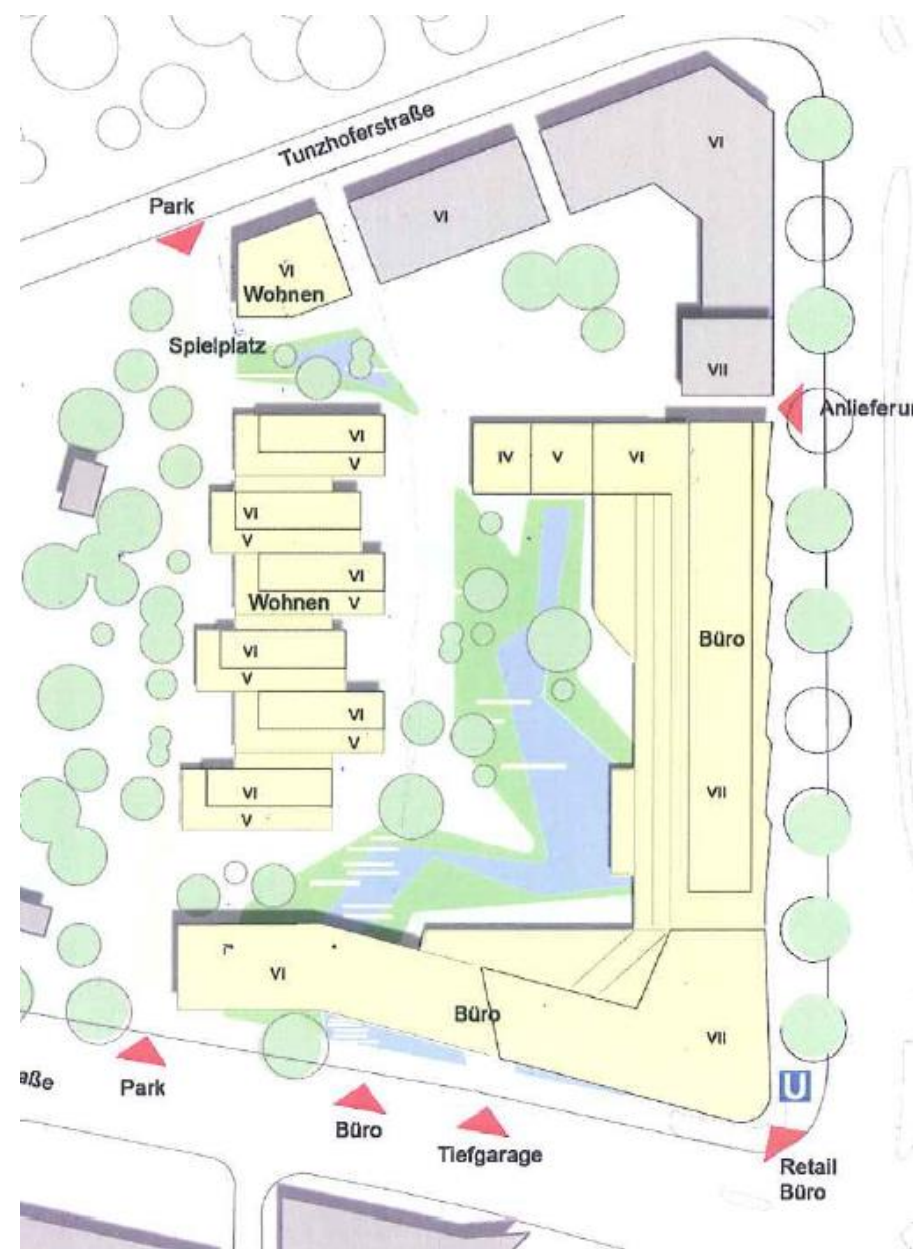
Nutzung alt:  
Kerngebiet mit  
gewerblicher  
Nutzung /  
Heilbronner  
Straße



Quelle: Stadt Stuttgart

# SIM - Beispiel

Neues Stadtquartier „Look 21“ mit Büros und 113 Wohnungen



Quellen: Schaller Architekten BDA



# SIM – vorläufige Bewertung

- 20 realisierte Verfahren, 500 geförderte Wohnungen
- Kritik von Investorensseite zu Beginn, Einbindung der Bau- und Immobilienwirtschaft bei der Fortschreibung (Korrekturbedarf)
- SIM als vergleichsweise restriktives Modell (Anwendung bei allen Neubauvorhaben, Miteinbeziehung der gewerblichen Objekte: Wohn- und Förderquote)
- Sorge vor abschreckender Wirkung des Modells auf potentielle Investoren hat sich nicht bestätigt
- Bei aktuell sehr hoher Wohnungsnachfrage stellt die Wohnquote aus Investorensicht kein Problem dar.

# Modell der Kooperativen Baulandentwicklung Köln

## Grundsatzziele:

- ❑ Grundsatzbeschluss 2014
- ❑ Stadtweit feste Quote für geförderten Wohnungsbau (Förderwege A und B) bei neuen Wohnungsbauvorhaben mindestens 30 %
- ❑ Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Entwicklungs- und Folgekosten der Baugebiete, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur
- ❑ Qualitätssicherung bei der Baugebietsentwicklung (z.B. durch städtebauliche Wettbewerbe, zielgruppenorientierte Grundstücksvergabeverfahren)



Quellen: TIM-Online,  
Moderne Stadt Köln

Quelle: <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln>

# Kooperative Baulandentwicklung Köln

## Standards:

- ❑ Einsatz des **planungsbedingten Wertzuwachses**: Wertspanne zwischen Flächen ohne (oder geringem) Baurecht und Flächen mit Baurecht für Infrastruktur und geförderten Wohnungsbau
- ❑ Beteiligung der Planungsbegünstigten an der **Finanzierung** der Infrastruktur und des geförderten Wohnungsbaus
- ❑ **Leistungen** der Planungsbegünstigten:
  - Städtebauliche Planungs- und Verfahrenskosten
  - Technische Infrastruktur und Ordnungsmaßnahmen (unentgeltliche Flächenabtretungen und Herstellungskosten zu 150,- €/m<sup>2</sup>)
  - soziale Infrastruktur (Herstellung und/oder Finanzierungsbeitrag 47,- €/m<sup>2</sup> GF Wohnen )
  - Anteil geförderter Wohnungsbau 30%, max. Grundstücksanteil 400,- €/m<sup>2</sup> GF
- ❑ Engagement der Stadt für eine zügige Planung und Umsetzung Ko-Finanzierung, personelle Ressourcen, referatsübergreifende **Arbeitsgruppe**
- ❑ **1/3 Drittel** der Bodenwertsteigerung verbleibt bei Planungsbegünstigten

Quelle: <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln>

# Modell der Kooperativen Baulandentwicklung Köln

## Anwendungsvoraussetzungen:

- ❑ Anwendung ausschließlich bei neuen Baugebieten
- ❑ Schaffung von neuem Baurecht durch Bebauungspläne (§§ 12, 13a und 30 BauGB)
- ❑ Keine Anwendung bei bestehendem Baurecht im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ❑ **Mindestgröße: 25** Wohneinheiten für die Neubauvorhaben



Quelle: <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln>



# Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- Stadtweit einheitliche Basis für städtebauliche Verträge
- Konzentration der Bauleitplanung auf solche Flächen, deren Eigentümer zeitnah zu einer Entwicklung auf Vertragsbasis bereit sind
- Anwendungspflicht, wenn Bebauungsplan Voraussetzung für Baugenehmigung für ein Wohnungsbauprojekt ist
- Kostenübertragung auf Projektträger: alle Aufwendungen, die dem Land Berlin entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Projekts sind:
  - Planung
  - Gutachter
  - Technische Erschließung
  - Kita, Grundschule
  - Unentgeltliche Übertragung öffentlicher Flächen
  - Mietpreis- und Belegungsbindung (Quote 25 %)

Quelle: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

# Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

## Vereinfachte Angemessenheitsprüfung

- Grundlage amtliche Bodenrichtwerte (BRW)
- Eingangswert: 50 % des BRW (Übergangszeit 60 %)
- Städtebaulicher Vertrag mit Vereinbarungen gilt als angemessen, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten



Quelle: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

# Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung



## Kostenansätze

### Erschließung

- Herstellung öffentlicher Grünflächen 60 €/m<sup>2</sup>
- Herstellung der Straßenflächen 150 €/m<sup>2</sup>
- Herstellung der Wegeflächen 40 €/m<sup>2</sup>
- Kostenlose Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen 5 €/m<sup>2</sup>
- Kostenlose Übertragung der öffentlichen Grünflächen 30 €/m<sup>2</sup>
- Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des zu entwickelnden Bereichs 150 €/m<sup>2</sup>

### Soziale Infrastruktur

- Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze (Verursacher) 37.000 €/Platz
- Herstellung öffentlicher Spielplätze 100€/m<sup>2</sup>
- Übertragung der Kita-Fläche 25.000 €/Platz
- Kostenlose Übertragung Spielplatzflächen 30 €/m<sup>2</sup>

Quelle: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

# Zum Angemessenheitsgebot Berliner Modell

- Kappungsgrenze von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung ist rechtlich nicht geboten!

## Begründung:

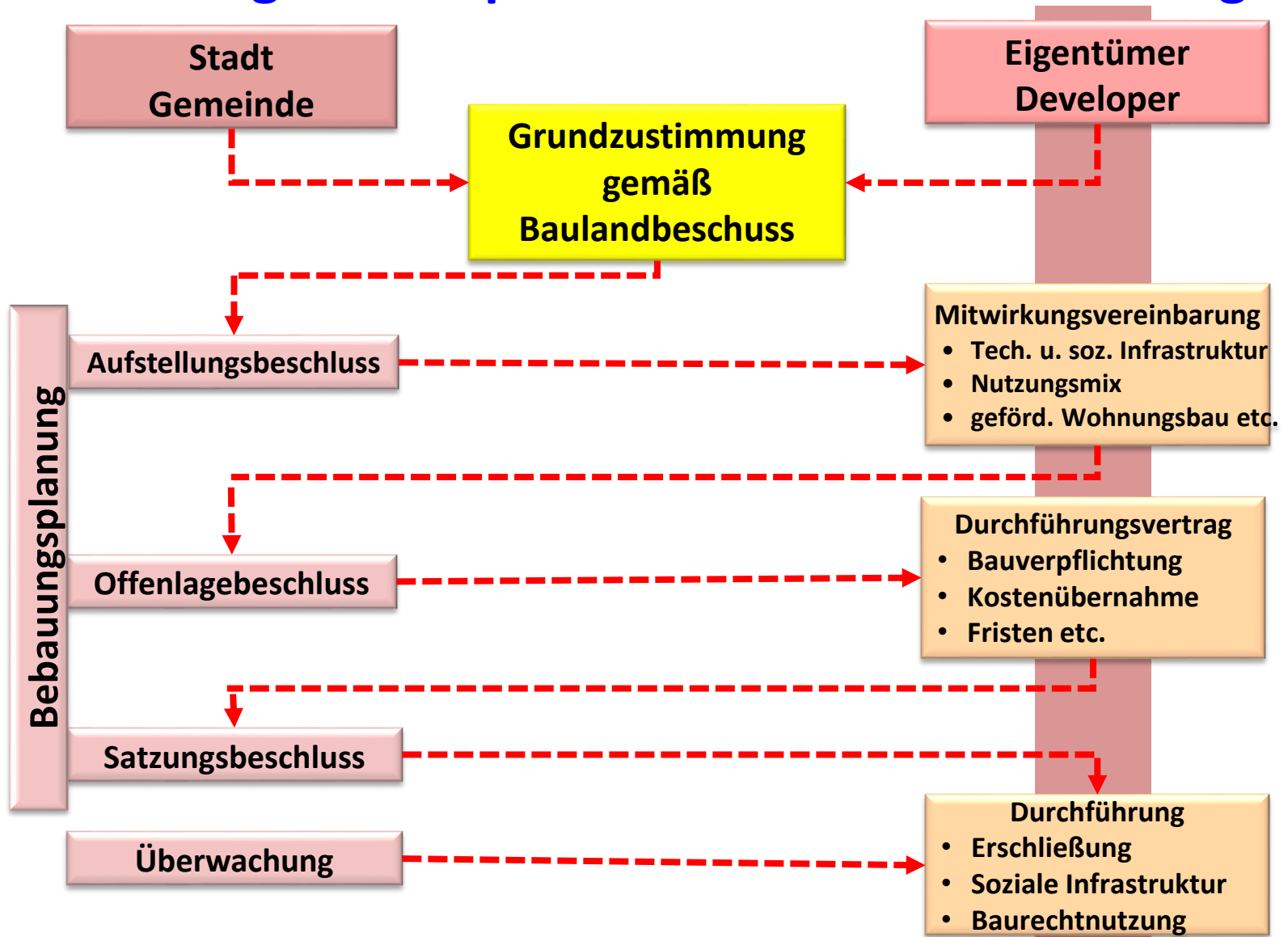
- Sanierungs- und Entwicklungsrecht gebieten finanzielle Beteiligung bis zur Grenze der sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung (Ausgleichsbeträge)
- Umlegungsrecht: mindestens wertgleiche Zuteilung (§ 57 BauGB)
- Auch das Planungsschadensrecht sichert grundsätzlich lediglich den Bodenwert mit seinem Status Quo (§ 42 BauGB)
- Halbteilungsgrundsatz aus dem Recht der Vermögensbesteuerung nicht anwendbar („keine Abschöpfung“, sondern Begrenzung der wirtschaftlichen Lasten)

Vgl. Bunzel, ZfBR 1/2015, S. 11ff.

# Vergleich ausgewählter Baulandmodelle

Modell Jahr der Einführung	Aufteilung der Bodenwertsteigerung - Eigentümer - Gemeinde	Wohnungsquote Quote geförderter Wohnungsbau	Kostenübertragung Planung ... Infrastruktur	Flächenbereitstellung für geförderten Wohnungsbau	Anwendungsvoraussetzung
<b>München</b> SoBoN 1994	1/3 2/3	- 30 %	66,47 €/m <sup>2</sup>	max. Bodenpreis anteil 281,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	≥20 WE
<b>Köln</b> KBK 2013	1/3 2/3	- 30 %	47,00 €/m <sup>2</sup>	max. Bodenpreis anteil 400,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	≥25 WE
<b>Stuttgart</b> SIM 2011	1/3 2/3	20 % 20 %	100 % 40 %	4,-€/m <sup>2</sup> unter Marktmiete	≥ 450 m <sup>2</sup> GF

# Steuerung der kooperativen Baulandentwicklung





# Weitere bodenpolitische Instrumente

1. Strategische Bodenvorratspolitik
2. Projektbezogener Zwischenerwerb
3. Strategischer Einsatz der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächenverfügbarkeit?)
4. Innenentwicklungskataster und Strategien für Mobilisierung des Baulandes im Bestand und zur Nachverdichtung
5. Hoheitliche und freiwillige Umlegung in Kombination mit Durchführungs-, Kostenübernahme- und Erschließungsvertrag etc.
6. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
7. Zielgruppenorientierte Vergabe
8. Konzeptvergabe und Bauverpflichtung
9. Erbbaurechte



# Schlussbemerkungen

## Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen

### I. Bodenpolitische Aspekte

1. Wohnungsbaukonzept 20xx mit quantitativem und qualitativem Bedarf
2. Diskurs in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit
3. Abstimmung mit Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft
4. Grundsatzbeschluss zum Baulandmodell
5. Breiter politischer Konsens
6. Quantitativ ausreichende Flächenentwicklung durch Bauleitplanung erforderlich, um Mengenproblem zu lösen



# Schlussbemerkungen

## Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen

### II. Inhaltlich-strategische Aspekte

1. Einfache und eindeutige Regelungen
2. Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten
3. Transparenz und Kostenklarheit
4. Langfristigkeit und Verlässlichkeit
5. Räumliche Steuerung des geförderten Wohnungsbaus



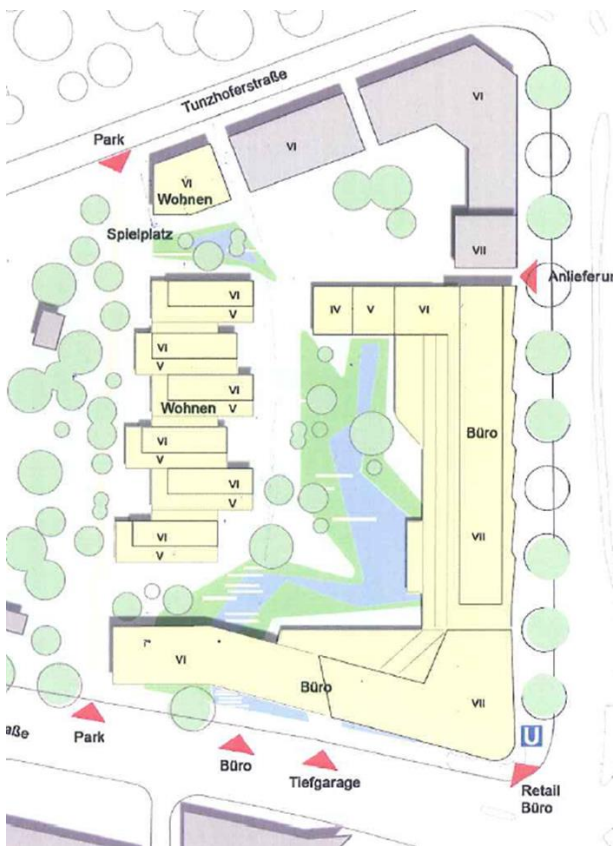


# Schlussbemerkungen

## Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen

### III. Implementierung und Steuerung

1. Konsequente Anwendung
2. Einsatz der kommunalen Planungshoheit  
Bebauungsplanung zur Steuerung der vertraglichen Vereinbarungen
3. Ämterübergreifende Bauland-AG
4. Bedarfsorientierter Instrumenteneinsatz: private oder hoheitliche Umlegung, städtebauliche Verträge
5. Kombination mit Wohnungsbauförderungsprogrammen
6. Effiziente Verfahren durch Standards und Baulandkommissionen
7. Regionale Abstimmung





# Schlussbemerkungen

## Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen

### Begrenzungen und offene Fragen

1. Vorhandene Baurechte werden nicht erfasst
2. Wirksamkeit bei kleinteiliger Innenentwicklung
3. Bewältigung des Mengenproblems
4. Wirkungen auf freifinanzierten Wohnungsbau



# Literaturhinweise

- T. Kötter (2014): Kommunale Baulandmodelle – die Lösung für die aktuellen Wohnungsprobleme? In: fub H. 3/2014, S. 98-106
- T. Kötter, E. Drixler, F. Friesecke, A. Weitkamp, D. Weiß (2014): Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten. Schriftenreihe des DVW (Hrsg.), Bd. 76/2014, Wißner-Verlag, Augsburg. ISBN: 978-3-89639-996-0; 144 S.
- T. Kötter, F. Friesecke (2013): Modelle und Strategien kommunaler Bodenpolitik. In: Kummer/Frankenberger/Kötter (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformations-wesen, Themenschwerpunkt 2014: Stadtentwicklung und Städtebau, Stadterneuerung und Stadtumbau, Flächenmanagement und Bodenordnung, Immobilienmärkte und Grundstückswertermittlung, Verlag Wichmann, S. 373-419, Berlin 2013.

## **Kontakt:**

Prof. Dr.- Ing. T. Kötter  
Professur für Städtebau und Bodenordnung  
Institut für Geodäsie und Geoinformation  
Rheinische Friedrichs-Wilhelms-Universität Bonn  
Nußallee 1  
53115 Bonn

Tel.: +49(0)228/73-26 12

Fax: +49(0)228/73-37 08

[www.igg.uni-bonn.de/psb](http://www.igg.uni-bonn.de/psb)

[koetter@uni-bonn.de](mailto:koetter@uni-bonn.de)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**