

Baulandmodelle: Gerechte Beteiligung an der Bauleitplanung?

03. August 2021

Baulandmodelle werden hoch gehandelt, fast jede größere Stadt hat eins, aber was verbirgt sich dahinter und was bedeuten sie für die Bebaubarkeit von Grundstücken?



Welches Ziel haben Baulandmodelle?

Baulandmodelle werden in vielen – meist größeren – Städten etabliert mit dem Verweis, dass die Bauleitplanung für Wohnungen dadurch transparenter und (sozial-)gerechter von statten gehen soll. Darüber hinaus stellen Baulandmodelle auch einen „Fahrplan“ für ein strategisches Vorgehen der Stadt dar, Grundstückseigentümer an den Kosten für die baurechtliche Überplanung der Grundstücke zu beteiligen und bestimmte Quoten für mietpreisgebundene Wohnungen festzulegen.

Was ist das eigentlich?

Baulandmodelle sind kommunale Handlungsstrategien, unter welchen Voraussetzungen die Stadt Bauleitplanung betreibt und wie davon „profitierende“ Vorhabenträger und Eigentümer bei der Planung beteiligt werden. Unter kooperativen Baulandmodellen werden in der Regel Modelle verstanden, die als Instrument städtebauliche Verträge

benutzen. Teilweise wird zusätzlich auch mit dem – ggf. freiwilligen – Umlegungsverfahren gearbeitet, in welchem die Vorhabenträger manche Vorgaben durch Flächenabtretungen erfüllen. Seltener machen Kommunen den Erwerb von einem bestimmten prozentualen Anteil der zu überplanenden Flächen (sog. Zwischenerwerbsmodelle) zur Voraussetzung.

Welche Kosten fallen bei der Überplanung an?

Der Dreh- und Angelpunkt sind die nicht zu unterschätzenden Kosten, die die Überplanung eines Gebietes auslöst und die Tatsache, dass viele Kommunen sich mit einer knappen Haushaltslage konfrontiert sehen. Die anfallenden Kosten bestehen nicht nur aus der Planung selbst in Form der Beschäftigung von Stadtplanern und Architekten mit der Entwicklung des Gebietes, sondern auch mit der Ermittlung – und später dann der Herstellung – von öffentlich zu nutzenden (Grün-)Flächen und dem Bau von verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, wie Straßen und (Spiel-)Plätzen, Kindertageseinrichtungen oder Grundschulen, Kosten für Kanal, Beleuchtung und andere Erschließungsanlagen oder auch die Herstellung von ökologisch notwendigen Ausgleichsflächen, wie die Aufforstung an anderer Stelle und – wenn notwendig – auch die Neuordnung von Grundstücken. Dazu kommt, dass die Überplanung mit Baurecht oder die Erhöhung der Ausnutzbarkeit oft enorme Wertsteigerungen von Grund und Boden zur Folge haben, welche jedoch beim Eigentümer bzw. Vorhabenträger verbleiben. Aufgrund dessen haben sich Kommunen – allen voran bereits München in den 1990iger Jahren – Strategien überlegt, wie „die Profiteure“ der Überplanung an den Kosten beteiligt werden können, denn in Deutschland – anders als z.B. in der Schweiz - gibt es keine gesetzliche Grundlage für eine sog. „Planmehrwertabschöpfung“ (Steuer für die Wertsteigerung eines Grundstücks durch baurechtliche Überplanung). So haben sich immer mehr Städte zur Abschöpfung durch die Hintertür entschieden, indem sie Vorhabenträger und Eigentümer an den Kosten, die durch die Planung selbst, aber auch durch die Neuschaffung von sozialer Infrastruktur, Grünflächen, Verkehrseinrichtungen und anderen notwendigen Voraussetzungen für eine Quartiersentwicklung entstehen, zu beteiligen.

Was für unterschiedliche Modelle gibt es?

Die meisten Modelle haben einen kooperativen Ansatz durch Nutzung städtebaulicher Verträge und spiegeln diesen Ansatz auch in ihrem Namen wider, wie bspw. das Kooperative Baulandmodell Köln. Daneben gibt es noch die Zwischenerwerbsmodelle, die den Ankauf eines bestimmten Prozentsatzes der Grundstücke im zu überplanenden Gebiet vorsehen. Die Grundstücke werden von der Stadt (zwischen) erworben, überplant und dann weiterveräußert. Manche Modelle bestehen auch aus einer

Kombination, wie z. B. das Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Münster, welche beide Instrumente vorsieht.

In den kooperativen Modellen schließen die Städte städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern, in welchen sich diese zu einer prozentualen Beteiligung an den o. g. Kosten, die bei der Planaufstellung und als Folge der Überplanung anfallen, verpflichten. Darüber hinaus werden als typisches Merkmal Quoten für die Schaffung mitpreisgebundenen Wohnraums vereinbart, um der Verteuerung von Wohnraum in den Städten entgegen zu wirken. Die Kommunen machen sich hier die Tatsache zu eigen, dass ihnen die Planungshoheit über ihr Gebiet obliegt und grundgesetzlich zugesichert ist. So wird in § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB klargestellt, dass es keinen Anspruch auf Bauleitplanung gibt und auch vertraglich ein solcher Anspruch nicht begründet werden kann.

Welche Bindung haben Baulandmodelle und was bedeuten sie für die Immobilienwirtschaft?

Interessant ist, dass die Baulandmodelle der Städte einen gewissen Regelungscharakter aufweisen, diese jedoch keine gemeindlichen Satzungen darstellen. Eine rechtliche Verbindlichkeit ist in der Regel somit nicht gegeben. Die Verbindlichkeit entsteht meist erst durch die vertraglichen Vereinbarungen. In der jeweiligen Ausgestaltung der Verträge ist somit durchaus Verhandlungspotential, da auch die Städte – gerade heute – unter enormem Druck bei der Schaffung von Wohnraum stehen. Auch stellt sich die Frage, ob alle von den Städten vorgegebenen Parameter rechtlich wirksam in einem Vertrag oder durch einen Zwischenerwerb dem Vorhabenträger aufgegeben werden können, denn gem. § 11 Abs. 2 BauGB müssen die Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dies lässt sich nicht pauschal sagen und bedarf einer einzelfallgerechten Prüfung. Vor der Anerkennung der Regelungen eines Baulandmodells empfiehlt sich somit eine Beratung zu den jeweiligen rechtlichen Aspekten des Modells inklusive der Sondierung, wie die Planung am besten zum eigenen Vorteil genutzt werden kann, denn Baulandmodelle werden nicht mehr verschwinden.

Der Vorteil für die Kommunen liegt auf der Hand und ist zu groß, als dass diese auf ein wirksames Instrument zur Kostenbeteiligung und Mietpreisbindung verzichten werden. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, sich auf die Reglementierungen einzustellen. Im Einzelfall der Anwendung der Modelle sollten diese immer genau prüfen lassen, ob die Beteiligung angemessen ist und sich darüber klar ein, dass auch hier durch eine geschickte Verhandlungsführung ein nicht zu unterschätzender Verhandlungsspielraum bestehen kann.

Bei Fragen zum Thema stehen Ihnen unsere Ansprechpartner des **> Kompetenzteams Wohnungsbau** gerne zur Verfügung.

> #wohnungsbau_kapellmann

Unser Kompetenzteam Wohnungsbau berät bundesweit Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen und Investoren. Es bündelt die Expertise und langjährige Erfahrung aus allen für den Wohnungsbau relevanten Bereichen: Immobilienrecht, öffentliches Recht, Vergaberecht, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht wie auch IT- und Datenschutzrecht.

Mehr **> hier**.

AUTOREN



Anna Ruth Leo

 Standort Frankfurt

 +49 69 719133-56

 anna.leo@kapellmann.de