

Baulandmodelle – Flexibilisierungsmöglichkeiten zur Anpassung an städtebauliche Herausforderungen

Building Land Strategies – Flexibilization Possibilities for Adaptation to Urban Development Challenges

Alexandra Weitkamp, Isabelle Adolphs, Anja Jahn, Annette Lombard, Bastian Sell, Torben Stefani

Derzeit sehen sich die deutschen Städte verschiedenen städtebaulichen Herausforderungen gegenüber. Dabei stehen nicht mehr nur wohnungspolitische Themen im Fokus – angesichts des Klimawandels rücken klimapolitische Aspekte vermehrt in den Vordergrund. In der Praxis haben sich Baulandmodelle bewährt, um in Verbindung mit dem Abschluss städtebaulicher Verträge einen Teil der Kosten auf Investoren umzulegen und nicht zuletzt, um die Transparenz des städtebaulichen Prozesses zu erhöhen. Im Hinblick auf den städtebaulichen Vertrag fordert § 11 Abs. 2 BauGB die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen. Um auf die unterschiedlichen städtebaulichen Herausforderungen flexibel reagieren zu können, ist die praktische Handhabung in den einzelnen Städten unterschiedlich. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit der Gegenüberstellung der Baulandmodelle bei vorhabenbezogener Planung und Angebotsplanung. Hauptaugenmerk wird dabei auf die Umsetzung der Angemessenheitsprüfung mittels des klassischen Bodenwertmodells und die Vorstellung des neueren Renditemodells gelegt. Praktische Herangehensweisen sowie die Abschöpfung in der Angebotsplanung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Umlegung vervollständigen die Thematik.

Schlüsselwörter: Baulandmodelle, Bereitstellung von angemessenem Wohnraum, Angebotsplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag

German cities are currently facing various urban development challenges. The focus is no longer only on housing policy issues – in view of climate change, climate policy aspects are increasingly coming into account. In practice, building land models have proven to be a good way of passing on part of the costs to investors in connection with the conclusion of urban development contracts, and not least of all to increase the transparency of the urban development process. With regard to the urban development contract, § 11 (2) BauGB requires the appropriateness of the agreed services. In order to be able to react flexibly to the different urban development challenges, the practical handling differs in the individual cities. This article deals with the comparison of the building land models in project-related planning and tender planning. The main focus is on the implementation of the appropriateness test using the classical land value model and the presentation of the more recent yield model. Practical approaches as well as the value capture in offer planning in connection with urban readjustment measure complete the topic.

Keywords: Building land strategy, implementation of affordable housing, land use planning, urban contract

1 MOTIVATION

In der überwiegenden Mehrheit der deutschen Groß-, Mittel- und vermehrt auch Kleinstädte sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren durch die zunehmende Attraktivität der Städte stark angestiegen. Wohnen wird teurer. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Im Jahr 2014 wurde durch das damalige Bundesamt für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit¹ das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen initiiert. Die Baukostensenkungskommission, Teil dieses Bündnisses, hatte zur Aufgabe, „preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren insbesondere der energetischen Sanierung“ zu überprüfen /Deutscher Bundestag 2013/. Im Abschlussbericht der Kommission werden Faktoren identifiziert, die maßgeblich für die Steigerungen der Baukosten verantwortlich sind /BMUB 2015/. Darunter zählen die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften sowie die veränderten Qualitätsstandards. Bedingt durch den Klimawandel spielt die Einsparung von CO₂ im Gebäudesektor eine zunehmend große Rolle. Der Einsatz energieeffizienter und moderner Gebäudetechnik im Neubau und zur energetischen Sanierung reduziert den Energieverbrauch und senkt langfristig die Wohnkosten. Kurzfristig allerdings führen solche Maßnahmen zu einer weiteren Steigerung des Mietkostenniveaus. Auch für den Planungsprozess an sich wird durch veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen mehr Zeit in Anspruch genommen, was zu einer Preissteigerung führt und die zügige Zurverfügungstellung von neuem Wohnraum erschwert. Die zusätzlich gestiegenen Kosten für Bauprodukte und -leistungen verteuern den Neubau sowie die Sanierungen. Das niedrige Zinsniveau macht zudem die Investition in Bestandsimmobilien und Neubauten im Hinblick auf die zu erwartende Rendite für Investoren lukrativ. Durch den Bau von hochpreisigen Wohnimmobilien und die Durchführung von Luxussanierungen kann der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden. Zudem sinkt der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen stark, da die Bindungen auslaufen und im vergangenen Jahrzehnt wenig bis keine neuen Sozialwohnungen errichtet wurden. Die gestiegenen Immobilienpreise setzen Kommunen unter Druck, bezahlbaren Wohnraum für die unteren und zunehmend auch für mittlere Einkommenschichten bereitzustellen, denn die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt stellen viele Haushalte vor große finanzielle Herausforderungen.

Gerade in den wachsenden ostdeutschen Großstädten, in denen das Lohnniveau im Vergleich zu Westdeutschland niedriger ist und im Zuge des Stadtumbau Ost in der Vergangenheit eine Vielzahl an Mietwohnimmobilien zurückgebaut worden ist, wird die Anzahl an günstigen Mietwohnungen stetig geringer. Ziel des Stadtumbau Ost war es, den Wohnungsleerstand in schrumpfenden Städten zu minimieren und diese dadurch aufzuwerten /BMI 2020/. In einigen Städten, wie zum Beispiel in Dresden, wurde der gesamte kommunale Wohnungsbestand an teils ausländische Investoren veräußert, da die damaligen Prognosen ein erneutes Wachstum der Stadt aufgrund stagnierender oder rückläufiger Einwohnerzahlen ausschlossen. Mit den Verkäufen konnten die Städte ihre

Schulden abbauen. Seit jedoch die Bevölkerungszahlen auch in den ehemaligen ostdeutschen Städten wieder steigen, versuchen die Städte, neuen kommunalen Wohnungsbestand aufzubauen bzw. den Bestand zurückzukaufen.

Trotz neuer gesetzlicher Vorgaben auf Bundesebene, wie beispielsweise die Mietpreisbremse oder die Grundgesetzänderung zu Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau, sind es die Kommunen, auf denen der größte Druck lastet. Viele Städte haben bereits eigene kommunale Strategien entwickelt und Programme zur finanziellen Förderung verabschiedet.

Die Problematik der angespannten Wohnungsmärkte setzt die Städte unter Druck, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Dies wird verschärft durch stetig steigende Baukosten und veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen (ENEV, aufwendigere Planungsprozesse). Letztere spiegeln sich ebenfalls in Form steigender Baukosten wider. Somit fokussieren sich Investoren weiterhin auf den hochpreisigen Wohnungsbau. In den wachsenden Städten der neuen Bundesländer kommen Aspekte wie der Stadtumbau (Rückbau günstiger Mietwohnungen) und das sehr niedrige Lohnniveau im Vergleich zu westdeutschen Städten hinzu. Eine Möglichkeit zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für unterschiedliche Einkommenschichten bieten sogenannte Baulandmodelle. Diese erlauben es, städtebauliche Zielsetzungen, wie die Schaffung angemessenen, bezahlbaren Wohnraums, neben weiteren Herausforderungen, wie der Begegnung des Klimawandels oder der Schaffung kommunaler Infrastrukturen, zu begegnen.

2 BAULANDMODELLE ZUR BEHEBUNG STÄDTEBAULICHER HERAUSFORDERUNGEN

Insofern stehen viele Städte vor unterschiedlichsten Herausforderungen. In Verbindung mit zum Teil hohen Bodenwertsteigerungen entstand die Idee, Entwickler stärker wirtschaftlich in die Entwicklung einzubinden. Die städtebaulichen Verträge fanden schon in § 6 des BauGB-MaßnahmenG 1993 und letztendlich 1997 Eingang in das Baugesetz. Sie erlauben eine einzelvertragliche Regelung zur Übernahme von Kosten in der Entwicklung von Baugebieten. Mit der Kodifizierung des städtebaulichen Vertrags wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadtentwicklung als zu gestaltender Gemeinwohlauftrag der öffentlichen Hand und des privaten Sektors verstanden werden soll /Krautzberger in: Ernst et al. 2020/.

Mittels städtebaulicher Verträge gelingt es den Städten, Developer an den durch die Entwicklung ausgelösten Kosten und Lasten zu beteiligen. § 11 Baugesetzbuch systematisiert etwaige Vertragsgegenstände – so z.B. die Übernahme der Planungs- und Folgekosten städtebaulicher Maßnahmen, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder die Festsetzung energetischer Standards. Des Weiteren ist es unabdingbar, dass alle vereinbarten Vertragsinhalte angemessen sein müssen /Burmeister 2019; Süring & Weitkamp 2019/.

¹ Seit 2018 Bundesamt für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

Städtebauliche Verträge werden individuell mit dem jeweiligen Developer verhandelt. Hat eine Kommune spezielle Kernthemen, wie die Abwälzung von Entwicklungskosten, die Realisierung von angemessenem Wohnraum oder Anpassungsmaßnahmen für den Klimawandel, die sie regelmäßig in städtebaulichen Verträgen verhandelt, so kann sie einen Grundsatzbeschluss über die Eckpunkte der städtebaulichen Verträge im Rahmen eines Baulandmodells beschließen. Neben dem Vorteil, dass die Einzelfallentscheidungen entfallen, bindet die Gemeinde sich selbst an ihre städtebauliche Ausrichtung. Mit der Erstellung eines Regelwerks, nach dem im Baulandmodell verfahren wird, schafft sie zudem Transparenz für die privaten Dritten. Eine Flexibilisierung der Forderung kann in Abhängigkeit von beispielsweise der Bodenwertsteigerung erfolgen, sodass die Angemessenheit analog zu den städtebaulichen Verträgen gewährleistet werden kann. Dazu definieren die Kommunen vielfach zu erfüllende Kernkriterien (z.B. Überwälzen von Entwicklungskosten) und Wahlkriterien, die abhängig von den zu erreichenden Bodenwertsteigerungen zum Tragen kommen. Sehr zeitnah ist nach Abschluss (standardisierter) städtebaulicher Verträge eine Umsetzung möglich /Süring & Weitkamp 2019/. Wie auch bei städtebaulichen Verträgen wird durch Baulandmodelle der Finanzhaushalt der Städte entlastet. In angemessenem Umfang erfolgt eine Kostenabwälzung auf die privaten Dritten. Dazu gehören Kernthemen der Stadtentwicklung, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Sozialwohnungen zu reduzierten Mieten oder Verkauf von Eigentum zu gedämpften Preisen für bestimmte Bevölkerungsschichten), die mit Gewinnaufschlägen auf Seiten der Planungsbegünstigten als Last verbunden ist /Weitkamp et al. 2017/.

Seinen Ursprung haben die Baulandmodelle in München. Hier wird seit 1994 der Weg der Münchener sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verfolgt, welcher seitdem in vielen anderen Städten übernommen wurde. Die Einführung der Bodenwertmethode fand in München zu einer Zeit Eingang, in der durch die Baulandentwicklung hohe Planungsgewinne durch die erstmalige Entwicklung von Ackerland in Bauland zu verzeichnen waren. Nach dem Maßstab der SoBoN sind die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen angemessen, wenn sie zwei Drittel der durch die Planung erzeugten Bodenwertsteigerung nicht überschreiten. Ein Drittel der Bodenwertsteigerung soll demnach beim Vorhabenträger verbleiben. Entsprechend erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans nur, wenn sich ein Developer zuvor in einem städtebaulichen Vertrag zur Erbringung bestimmter Leistungen verpflichtet hat. Durch hohe Bodenwertsteigerung ließ und lässt sich eine Vielzahl an städtebaulichen Themen realisieren. Zunächst in vornehmlich süddeutschen Städten, später in vielen weiteren wachsenden Städten wurde diese Idee adaptiert /Faller & Beyer 2018/.

Die Bedingungen für städtebauliche Verträge kommen auch hier zum Tragen. Angemessenheit, Kausalität und Kopplungsverbot sind einzuhalten. So dürfen nur Leistungen in kausalem Zusammenhang mit der städtebaulichen Maßnahme vereinbart werden. Auch die Kopplung von „sowieso-Leistungen“ ist unzulässig. So kann zum Beispiel der städtebauliche Vertrag nicht erzwungen werden, indem die Baugenehmigung vorenthalten wird. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt klassisch über die Bodenwertsteigerungen. Rechtliche Vorgaben finden in allen Baulandmodellen Beachtung

/Süring & Weitkamp 2019/. Im Folgenden werden Baulandmodelle bei vorhabenbezogener Bebauungsplanung näher betrachtet.

3 GEGENÜBERSTELLUNG DER BAULANDMODELLE BEI VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLANUNG

Entsprechend § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB („Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein“) ist bezüglich der Angemessenheit für eine Verhältnismäßigkeit von Leistung der Behörde und Wert des Vorhabens zur Gegenleistung zu sorgen. Hier gilt es, die wirtschaftliche (objektive) Ausgewogenheit der Höhe von Leistung und Gegenleistung herzustellen. Eine reine Abschöpfung ohne Unterlegung mit tatsächlichen Kosten und Lasten ist hingegen nicht zulässig /Krautzberger in: Ernst et al. 2020, § 11, Rn. 167 ff/.

Das Gebot der Angemessenheit von vereinbarter Leistung und Gegenleistung wird klassisch an der Bodenwertsteigerung gemessen. Die Auslegung des zunächst unbestimmten Rechtsbegriffs orientiert sich dabei klassisch an anderen städtebaulichen Maßnahmen, wie der Umlegung oder der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die eine Abschöpfung der maßnahmebedingten Mehrwerte an die Bodenwertsteigerung knüpfen. In verschiedenen Baulandmodellen richtet sich die Angemessenheit an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung aus – allerdings bedarfsweise unter Berücksichtigung der Akquise von Fördermitteln bei Mietpreis- oder Belegungsbindungen /Reidt in: Battis et al. 2019, § 11, Rn. 75 ff/.

Baulandmodelle können genutzt werden, wenn neues Planrecht geschaffen oder die Nutzung geändert wird und daraus eine Bodenwertsteigerung resultiert /Hendricks et al. 2017, S. 259/. Die meisten Grundsatzbeschlüsse geben der Innenentwicklung Vorrang bzw. schließen sogar eine Außenentwicklung mit dem Baulandmodell aus. Hinsichtlich der weiteren Anwendbarkeit variieren die Modelle bzgl. der Nutzung (meist auf Wohnen beschränkt), aber auch bzgl. der Vorgaben zu Größe und Anzahl von Wohneinheiten – somit kann das Baulandmodell erst ab einem bestimmten Schwellenwert (Maße sind Wohnflächen oder Wohneinheiten) verwendet werden. Im Vergleich der verschiedenen Baulandmodelle zeigt sich, dass der Einsatz des Baulandmodells bei geringen Bodenrichtwerten (und damit verbundenen geringen Bodenwertsteigerungen) komplexer ist. Je geringer die Steigerungen sind, desto weniger kann mit dem Baulandmodell realisiert werden /Süring & Weitkamp 2019/.

Zur Überprüfung der Angemessenheit, die entsprechend § 11 BauGB zu gewährleisten ist, haben die Kommunen unterschiedliche Prüfungen etabliert /Hendricks et al. 2017, S. 272/. Klassisch nutzen die Kommunen dazu die Bodenwertsteigerung als Prüfmaß für die Angemessenheit. Einige Kommunen übertragen Kosten und Lasten in Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung, andere hingegen die gesamten durch die Entwicklung entstehenden Kosten und Lasten. Einige wenige Städte gehen bei der Anwendung von einer generischen Angemessenheit aus und verzichten auf eine Einzelfallprüfung /Süring & Weitkamp 2019/.

Faller und Beyer weisen bei dieser klassischen Vorgehensweise auf zwei Probleme hin. Durch unterschiedliche Bodenwertniveaus variieren auch die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen und insofern unterscheiden sich die verfügbaren Preisspannen für die

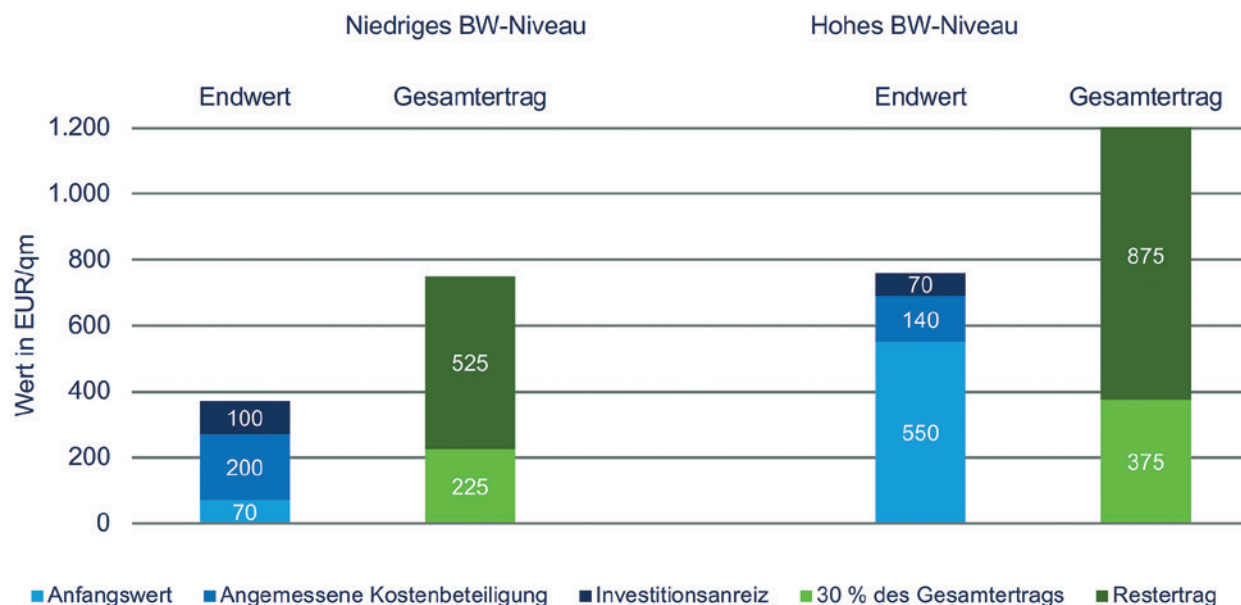


Abb. 1 | Vergleich der klassischen Bodenwertabschöpfung und der Abschöpfung von Ertragszuwächsen für ein niedriges Bodenwertniveau (links) und ein hohes Bodenwertniveau (rechts) /verändert nach Faller & Beyer 2018/

Überwälzung von Kosten und Lasten. Zudem erreichen Entwicklungen in innerstädtischen Lagen deutlich geringere planungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der hohen Ausgangswerte (oftmals erfolgt hier nur eine Nachverdichtung) /Faller & Beyer 2018/. Abb. 1 verdeutlicht dies: Während eine Entwicklung am Stadtrand (geringe Anfangswerte) ein hohes Bodenwertsteigerungspotenzial aufweist (300 €/m²), sind die Bodenwertsteigerungen in einer innerstädtischen Lage mit höherem Anfangswert deutlich geringer (210 €/m²). Damit verbleiben als 2/3 der Bodenwertsteigerung der Entwicklung am Stadtrand (links, blaue Säule) 200 €/m² für die Überwälzung von Kosten, während im innerstädtischen Bereich (rechts, blaue Säule) lediglich 140 €/m² zur Verfügung stehen.

Hier setzt eine neuartige Sicht auf die Angemessenheitsprüfungen durch Faller und Beyer an: Private Gewinne drücken sich für die Developer oder Investoren nicht (nur) im Bodenwert aus. Die Investition erfolgt im Hinblick auf eine Vermarktung der Immobilien und des damit verbundenen Ertrags, der als solcher zwar auch die Lage, also den Bodenwert berücksichtigt, aber sich vornehmlich in der Rendite widerspiegelt. So lassen innerstädtische Grundstücke größere Renditen erwarten als Grundstücke am Stadtrand. Hier setzen die neueren Ideen zur Prüfung der Angemessenheit anhand der zu realisierenden Mieten an: Werden 30 % des zu realisierenden Gesamtertrages als angemessen beurteilt, so ist es möglich, in der innerstädtischen Lage höhere Kosten und Lasten zu übertragen (im dargestellten Beispiel stehen hier 225 €/m² in der Stadtrandlage 375 €/m² in innerstädtischer Lage gegenüber).

Während in der Entwicklung durch Developer soziales Wohnen realisierbar ist, gibt es derzeit noch keine Möglichkeit, dies ohne städtebaulichen Vertrag in der Umlegung zu realisieren. Erste Überlegungen durch /Kötter & Rehorst 2019/ sowie /Stefani 2020/ fordern eine Anpassung des Bodenordnungsinstruments. Der für Erschließungsanlagen getragene Solidargedanke sollte hiernach auf die Realisierung von angemessenem Wohnraum ausgeweitet werden.

Im Folgenden werden Möglichkeiten der Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung mit klassischer Angemessenheitsprüfung (vgl. Abschnitt 3.1) und der neuen Renditebetrachtung (vgl. Abschnitt 3.2) aufgezeigt.

3.1 Bodenwertmodell

Je nach Grundsatzbeschluss der Kommune stehen verschiedene städtebauliche Ausrichtungen im Fokus der Umsetzung. Am meisten wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums priorisiert, wohingegen andere Bestandteile, wie Begegnung des Klimawandels, soziale Infrastruktur oder Ausgleichsmaßnahmen, unterschiedliche Stellenwerte haben. Welche konkreten städtebaulichen Kriterien zwischen Planungsbegünstigten und der Stadt beschlossen werden, hängt in der Regel von der planungsbedingten Bodenwertsteigerung ab: Je höher diese durch die Entwicklung der Fläche ist, desto mehr Modellinhalte (Kernkriterien unter Hinzunahme weiterer Wahlkriterien) können vereinbart werden /Weitkamp et al. 2017, S. 227/.

Süring und Weitkamp präsentieren einen Vergleich verschiedener Baulandmodelle nach klassischer Angemessenheitsprüfung. Dazu werden ausgewählte Baulandmodelle hinsichtlich ihrer Verfahrensweise verglichen. Allen untersuchten Modellen ist zu eigen, dass sie Regelungen zum bezahlbaren Wohnen treffen und dass dies höchste Priorität hat. Hierbei wird ein prozentualer Anteil der Wohneinheiten (z. B. 20 %) bzw. der Geschossfläche (25 % bis 30 %) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnen verwendet (Abb. 2); zum Teil ist ein Schwellenwert vorgeschaltet, sodass diese Vorgaben erst ab einer bestimmten Größe des Entwicklungsprojekts gelten. Ältere Baulandmodelle mit einer Regelung über einen Anteil an Wohneinheiten führten dazu, dass die Planungsbegünstigten vornehmlich kleinere Wohnungen im geförderten Segment realisierten und die verbleibende Geschossfläche für den frei finanzierten Wohnungsbau nutzten. Bei einer Regelung über die Geschossfläche ist die

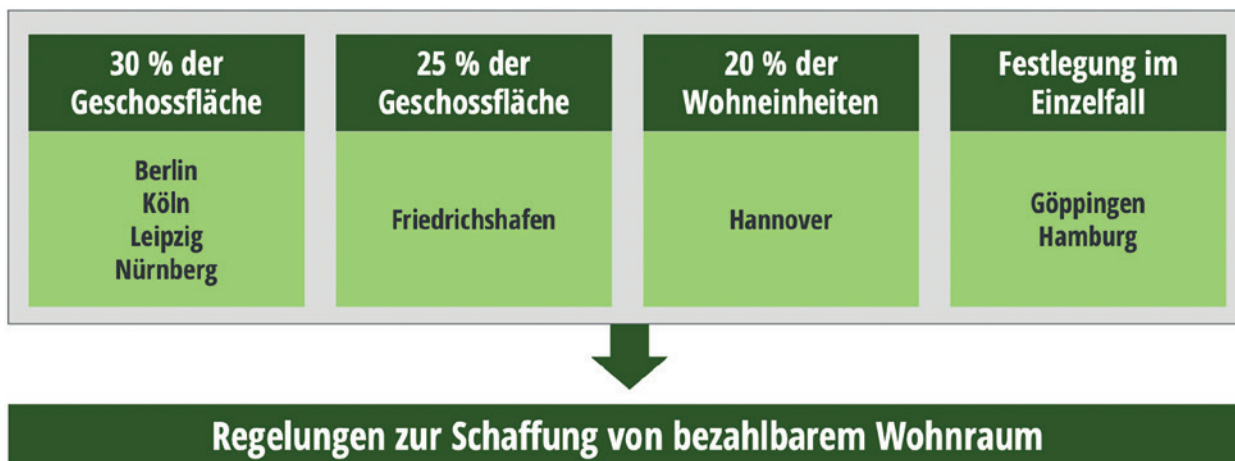


Abb. 2 | Unterschiedliche Regelungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnens /Süring & Weitkamp 2019/

Wahrscheinlichkeit höher, dass Wohnungen unterschiedlicher Größe errichtet werden /Süring & Weitkamp 2019/.

Auch innerhalb der Umsetzung der Quote sind Unterschiede zu erkennen: Zum Teil werden Sozialwohnungen im Mietsegment mit Bindungsfrist realisiert, für die nach bestehenden Landesgesetzen ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird. In anderen Modellen wählen die Planungsbegünstigten aus verschiedenen Förderprogrammen und Varianten aus, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren (z. B. vergünstigte Eigentumswohnungen, Mietwohnungen für Schwellenhaushalte) /Süring & Weitkamp 2019/.

Am häufigsten streben die Städte mit den Baulandmodellen folgende Ziele an:

- bessere und einfachere Verwaltungsstrukturen erzielen,
 - Entlastung der Haushaltskassen erreichen,
 - soziale und technische Infrastrukturen ausbauen,
 - Flächen bereitstellen,
 - geförderten und/oder bezahlbaren Wohnraum ausbauen und
 - sozial gemischte Bevölkerungsstrukturen erhalten oder ausweiten.
- Viele Baulandmodelle sind erst wenige Jahre in der Anwendung. Aber schon jetzt ist es gelungen, eine Grundstruktur zu schaffen, sodass durch die Baulandmodelle transparente Vorgaben existieren, die eine Gleichbehandlung der Vertragspartner erlaubt und Planungssicherheit schafft. Dies versetzt Kommunen in die Lage, weiterhin bedarfsgerecht und kontinuierlich Wohnraum bereitzustellen. Auch wenn derzeit noch keine Bodenpreisdämpfung einsetzt und viele Projekte auf Flächen realisiert werden, auf denen bereits Planungsrecht besteht, ist so der Grundstein für eine Entwicklung und Wohnbaulandbereitstellung gelegt /Süring & Weitkamp 2019/.

Neben dem klassischen Bodenwertmodell erreichen die Renditemodelle weiteres Potenzial. Ohne eine Ausweitung der bodenpolitischen Steuerungsmöglichkeiten werden die Miet- und Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vor dem Hintergrund einer zunehmend wachsenden Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls weiterhin steigen. Daher wird nachfolgend das Renditemodell vorgestellt.

3.2 Renditemodell

Das sogenannte Renditemodell verfolgt einen erweiterten Ansatz im Gegensatz zum Bodenwertmodell. Während bei der Bodenwertmethode für die Angemessenheitsprüfung der durch den Investor zu tragenden Leistungen auf die durch die Planung erzeugte Bodenwertsteigerung abgestellt wird (vgl. Abschnitt 2), erfolgt beim Renditemodell die Untersuchung der gesamten Wertschöpfung einer städtebaulichen Entwicklung. Das Erfordernis ergibt sich aus regional unterschiedlich hohen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen. In vielen Wachstumsregionen werden infolge einer städtebaulichen Entwicklung erhebliche Planungsgewinne erzielt². Es gibt jedoch auch viele Regionen, in denen die Planungsgewinne des Grund und Bodens nicht derartig hoch sind, dass diese für eine Angemessenheitsprüfung herangezogen werden können. Des Weiteren findet eine Baulandentwicklung heute oftmals nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern als Nachverdichtung statt. Demnach fallen die Planungsgewinne geringer aus – mit der Folge, dass das Baulandmodell unter diesen Umständen wegen fehlender (an der Bodenwertsteigerung gemessenen) Angemessenheit nicht zur Anwendung kommt.

Da innerhalb einer Stadt die Wertschöpfungspotenziale unterschiedliche Ausprägungen aufweisen können, zeigen sich in der Anwendung der Bodenwertmethode Ungerechtigkeiten. In der Folge ist es möglich, dass Investoren in Stadtrandlagen wesentlich höhere Belastungen aus dem Baulandmodell tragen als in innerstädtischen Lagen mit bereits hohen Bodenwertniveaus³. Da auch in diesen Regionen regelmäßig – aus Sicht eines Investors – hohe Renditen erzielt werden, erscheint es sinnvoll, diese für die Angemessenheitsprüfung zu verwenden und nicht nur auf die planungsbedingte Bodenwertsteigerung abzustellen. Basierend auf diesen Überlegungen wurde das Renditemodell entwickelt, das derzeit unter anderem in den Städten Bonn und Erfurt Anwendung findet.

Um den Herausforderungen des dynamischen Wohnungsmarkts in Bonn zu begegnen, hat der Stadtrat die Einführung eines Baulandmodells beschlossen (Grundsatzbeschluss DS Nr. 1613742EB5

² Diese Effekte treten vor allem im Südwesten von Deutschland und der Rhein-Main-Schiene auf.

³ Exemplarisch wurde dieser Effekt in Bonn durch umfangreiche Analysen belegt.

vom 30.03.2017, modifizierter Beschluss DS Nr. 1811574EB5 vom 10.07.2018). Demnach müssen sich die Planungsbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, 40 % der für Wohnzwecke geplanten Bruttogrundfläche eines Neubauvorhabens zu den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus (nach Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen) zu errichten und eine Kostenbeteiligung zur Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kinderbetreuungsplätze) zu leisten.

Aus besagten Gründen entwickelte Bonn für die Angemessenheitsprüfung ein Renditemodell, das in der Fachliteratur zwar diskutiert, aber vorher in der Praxis noch nicht angewandt wurde. Die Verankerung der gewählten Methode erfolgte im Ratsbeschluss zum Baulandmodell: „Es werden eine Angemessenheitsprüfung der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen des Planungsbegünstigten durchgeführt und eine Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines für den Standort ermittelten pauschalisierten Gesamtertrags des Wohnbauvorhabens festgelegt; als Angemessenheitsgrenze werden 30 % des pauschalisiert ermittelten Gesamtertrags festgesetzt. Liegt die Summe der durch das Bonner Baulandmodell beschriebenen Belastungen für den Planungsbegünstigten über der Angemessenheitsgrenze, sind die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen soweit zu reduzieren, dass die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird“ (aus DS Nr. 1811574EB5 vom 10.07.2018).

Bonn ist damit die erste Stadt, in der der zu erwartende Ertrag eines Wohnungsbauvorhabens die Grundlage einer Angemessenheitsprüfung bildet. Diese orientiert sich – wie in vielen Bereichen der Wohnungswirtschaft üblich – an dynamischen Investitionsberechnungen. In einem standardisierten Prozess ist für das konkrete Projekt der Kapitalwert der Investition zu ermitteln, welcher dem in Zukunft zu erwartenden Ertrag des Wohnungsbauvorhabens entspricht. Dieser wird auf den Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags abgezinst /Faller & Beyer 2019/. Für die Angemessenheitsprüfung (im Vorfeld der Entwicklung) sind begründete Annahmen zu treffen; es gehen insbesondere die standardisierten Baukosten, die Bodenwerte, das Mietniveau oder das Zinsniveau ein, die regelmäßig durch die Stadt Bonn aktualisiert werden. Ausgehend von diesem Wert ermittelt sich die Angemessenheitsgrenze (gemäß Ratsbeschluss 30 %).

Für die Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils aus der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus wird die Berechnung des zukünftigen Ertrags des Wohnungsbauvorhabens parallel für den ungebundenen und für den geförderten Mietwohnungsbau durchgeführt. Der auslösende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann anhand statistischer Erfahrungswerte ermittelt werden; die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ergibt sich aus Mittelwerten von fertiggestellten Kindertagesbetreuungseinrichtungen.

In Bonn war gewünscht, den Investoren die Belastungen, die aus dem Bonner Baulandmodell erwachsen, sehr transparent und frühzeitig darzustellen. Da zur Durchführung der Angemessenheitsprüfung die spätere Grundstücksausnutzung eine entscheidende Rolle spielt, hat man sich für eine zweistufige Durchführung der Angemessenheitsprüfung – zunächst als „vorläufige Angemessenheitsprüfung“ und später als „verbindliche Angemessenheitsprüfung“ – entschieden.

Bei Bedarf wird in der Verwaltung eine sogenannte „vorläufige Angemessenheitsprüfung“ auf Basis der avisierten Grundstücksausnutzung vollzogen. Somit hat der Investor zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine Orientierung über die aus dem Baulandmodell zu erwartenden finanziellen Belastungen und kann sie kalkulatorisch berücksichtigen. Die Prüfung zu diesem Zeitpunkt gewährleistet also eine frühzeitige Transparenz und eine hohe Wettbewerbsneutralität. Die zur Berechnung erforderlichen Module sind in der Verwaltung vorhanden und die zeitabhängigen Variablen werden bei Bedarf aktualisiert. Dies ermöglicht die Prüfung in einem schnellen Prozess und innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums.

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wird die „verbindliche Angemessenheitsprüfung“ durchgeführt. Dies geschieht zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Planung konkretisiert hat und liegt in aller Regel im Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan. Zu diesem Stichtag gibt es verlässliche Aussagen zu den planungsrechtlichen Ausnutzungen und die Ergebnisse können in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch übernommen werden.

Auch in Erfurt hat der Stadtrat das Renditemodell als Bestandteil des Baulandmodells für die Angemessenheitsprüfung beschlossen (Kommunaler Sitzungsdienst der LH Erfurt, DS 0346/19). Betroffen von der Erfurter Regelung ist nur der Geschosswohnungsbau, für den ein Bebauungsplan notwendig ist. Die Regelung gilt weder für Grundstücke in den Großwohnsiedlungen noch für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Methodik für die Angemessenheitsprüfung ist vergleichbar mit derjenigen in Bonn. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf zusätzliche Ausführungen verzichtet. Da die Rendite in Erfurt infolge der niedriger zu erzielenden Mieten geringer ausfällt als in Bonn, ist die Umsetzbarkeit des Erfurter Baulandmodells auf die Förderung des Sozialwohnungsbaus durch den Freistaat angewiesen. Momentan ist die Förderung nicht umfassend gesichert. Aufgrund dessen wird das Erfurter Baulandmodell derzeit auf den Prüfstand gestellt /Wetzel 2020/.

Im Folgenden werden die Möglichkeiten zukünftiger Abschöpfungen im Rahmen der Angebotsplanung mit Bodenordnung näher betrachtet. In diesem Zusammenhang soll ebenfalls die Weiterentwicklung der Interpretation von Angemessenheit diskutiert werden.

4 DISKUSSIONSBEITRAG ZUR UMSETZUNG BEI ANGEBOTSPLANUNG IN VERBINDUNG MIT UMLEGUNG

In der Regel möchte im klassischen Bodenwert- und im Renditemodell ein Developer bzw. meist sogar Investor Planungsrecht erlangen. Dies nutzt die Stadt als Ausgangspunkt für ihre Baulandmodelle. In der Angebotsplanung mit Umlegung sind jedoch oftmals viele Eigentümer beteiligt. Die Bauleitplanung ignoriert im Aufstellungsverfahren die vorhandenen Eigentumsverhältnisse. Es ist daher durchaus möglich, dass nur wenige Großeigentümer, dafür aber sehr viele Kleineigentümer von einer Angebotsplanung betroffen sind.

Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Eigentümer ist in der Regel keine privatrechtliche Einigung bezüglich einer Neuaufteilung der Grundstücksverhältnisse zu erwarten. Zur Realisierung eines

Angebotsbebauungsplans erfolgt daher üblicherweise die Durchführung einer Umlegung. Im Ergebnis werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans so neu geordnet, dass für die jeweils festgesetzte Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

In Kommunen mit Baulandbeschlüssen, deren Forderungen sich nicht nur auf die vorhabenbezogene Planung, sondern auch auf die Angebotsplanung erstrecken, liegt es daher nahe, die Umsetzung des Baulandbeschlusses mit der Umlegung zu kombinieren. Die Realisierung der Forderungen eines Baulandbeschlusses wird in der Regel mit einem städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dieser oder ein entsprechender Vorvertrag ist üblicherweise vor Offenlage des Bebauungsplans von jedem betroffenen Eigentümer zu unterzeichnen.

Anhand der in fast jedem Baulandbeschluss gefassten Forderung nach gefördertem Wohnungsbau soll das Thema näher beleuchtet werden. Geförderter Wohnungsbau erstreckt sich normalerweise auf Mehrfamilienhäuser (MFH). In Bebauungsplänen, in denen sowohl Einfamilienhäuser (EFH) als auch Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt ist, wird sich der geförderte Wohnungsbau daher im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung konzentrieren. Besteht insofern die Forderung nach 30 % gefördertem Wohnraum im Plangebiet, so schlägt sich dieser Anteil im MFH-Bereich mit einem entsprechend höheren Anteil nieder (Tab. 1). Ein Investor würde dies im Rahmen der gesamtheitlichen Entwicklung kalkulieren.

Wird diese Systematik auf die Angebotsplanung mit Umlegung übertragen, so ist hier bezüglich der unterschiedlichen Planungsbegünstigten zu unterscheiden. Beteiligte, die eine Zuteilung im Einfamilienhausbereich erhalten, müssten sich nicht zur Errichtung geförderten Wohnungsbaus verpflichten. Werden hingegen Beteiligte im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung zugeteilt, müssten diese zur Errichtung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau verpflichtet werden, der über die pauschalen Forderungen des Baulandbeschlusses hinausgeht.

Als Voraussetzung für den Abschluss städtebaulicher Verträge müssen im Hinblick auf den geförderten Wohnungsbau daher zwei Faktoren bekannt sein:

- die Stelle, an der geförderter Wohnungsbau entstehen soll, und
- ein Zuteilungskonzept für die Umlegung.

Der erste Punkt obliegt der Stadtplanung, indem sie den Mehrfamilienhausbereich im Bebauungsplan festsetzt. Zusätzlich kann eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB erfolgen, um den Bereich oder den Anteil im Planungsgebiet zu spezifizieren. Dies kann dabei aber lediglich zur Vorgabe der Gestaltung der Grundrisse herangezogen werden.

Für das Zuteilungskonzept der Umlegung sind die städtebauliche Planung und eine Wertermittlung erforderlich. Im Rahmen des Parallelverfahrens sollte die Umlegung daher bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan angeordnet werden. Haben vor dem Aufstellungsbeschluss bereits Gespräche mit allen Eigentümern mit dem Ziel, eine Grundzustimmung zur Vorgehensweise des Baulandbeschlusses zu erreichen, stattgefunden, kann die Anhörung zeitnah erfolgen. Die Einleitung ist ebenfalls kurzfristig zu erwirken, damit die Einwurfs- und Zuteilungswerte ermittelt werden können. Da zum Zeitpunkt der Einleitung vermutlich nur ein städtebaulicher Entwurf für das Baugebiet vorliegt, wird die Wertermittlung zunächst auf dieser Grundlage durchgeführt. Sie ist

	BGF-Wohnen	BGF-Wohnen gefördert	Anteil
Gesamtbereich	120 000 m ²	36 000 m ²	30 %
MFH-Bereich	80 000 m ²	36 000 m ²	45 %
EFH-Bereich	40 000 m ²	0 m ²	0 %

Tab. 1 | Verteilung von 30 % geförderten Wohnungsbaus

aufgrund der Änderungen im Planungsprozess regelmäßig zu aktualisieren. Nur auf diese Weise kann ein erstes Zuteilungskonzept als Grundlage für die abzuschließenden städtebaulichen Verträge erstellt werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplan und Umlegungsplan erfolgt nach Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge. Hier sei klargestellt, dass eine Zuteilung in der Umlegung nicht an eine Unterschrift unter einem städtebaulichen Vertrag gebunden sein darf – lediglich die Schaffung des Planungsrechts kann als Verhandlungsbasis genutzt werden. Eine Regelung, nach der z. B. eine Zuteilung im Mehrfamilienhausbereich nur mit einer Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags möglich sei, würde dem Kopplungsverbot widersprechen. Als Resultat dessen hätte der Eigentümer zu Recht die Möglichkeit, nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Aufstellung des Umlegungsplans vom städtebaulichen Vertrag zurückzutreten bzw. diesen rechtlich überprüfen zu lassen.



**STADT
REGENSBURG**

Die Stadt Regensburg sucht eine/einen

Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter (d)
für das Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung und Kartographie

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium (Dipl. [FH] oder Bachelor) der Informatik mit Schwerpunkt Vermessung oder Geoinformatik oder über ein Hochschulstudium als Diplom-Ingenieurin/Diplom-Ingenieur (d) (FH) bzw. Bachelor of Engineering der Fachrichtungen Vermessung oder Geoinformatik oder einer vergleichbaren Studienrichtung und können einem Informatikstudium gleichwertige Fähigkeiten und Erfahrungen nachweisen.

Die unbefristete Vollzeitstelle (**Stellen-Nr. 66-09:717**) entspricht den Tätigkeitsmerkmalen der Entgeltgruppe 11 TVöD.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen eine Arbeitsmarktzulage in Höhe von 300 € pro Monat im 1. Jahr und 400 € pro Monat ab dem 2. Jahr entsprechend den städtischen Regelungen.

Für weitergehende Fragen zu dieser Stellenausschreibung steht Ihnen der Leiter der Abteilung Vermessung und Kartographie, Herr Schönhammer (Tel. 0941 507-2660), zur Verfügung.

Bitte bewerben Sie sich bis zum 04.01.2021 über unser Stellenportal www.regensburg.de/stellenangebote.

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.regensburg.de/datenschutz>.

Weitere Informationen zu dieser Stellenausschreibung finden Sie im Internet auf www.regensburg.de/stellenangebote. E-Mail: bewerbung@regensburg.de

Wie oben beschrieben, führt die Tatsache der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus auf nicht allen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer Ungleichbehandlung der Beteiligten in der Umlegung. Kleineigentümer werden durch eine Zuteilung von Einfamilienhausgrundstücken von der Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu schaffen, freigestellt. Großeigentümer sind mit einer Zuteilung im Mehrfamilienhausbereich hingegen stärker belastet. Ein wesentlicher Grundstein der Umlegung ist jedoch der Solidargedanke: Lasten (klassisch verstanden als Flächen für die örtliche Infrastruktur) sind unter allen Beteiligten gleichermaßen zu verteilen. Eine Möglichkeit dieser Lastenverteilung bietet die Wertermittlung in der Umlegung.

Grundidee ist es nun, diese Solidarisierung auf die Flächen für den geförderten Wohnraum zu erweitern. Die Übernahme der Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu realisieren, führt zu einer finanziellen Belastung aufgrund der Mindererträge, die durch Fördermittel nicht gedeckt werden können. Dies hat einen dämpfenden Einfluss auf den Wert des Grundstücks, auf dem geförderter Wohnungsbau realisiert wird. In der Umlegung führt diese Dämpfung dazu, dass die Zuteilungswerte für den geförderten Wohnungsbau niedriger liegen als die Zuteilungswerte für den freifinanzierten Wohnungsbau. Im Rahmen der Deduktion wird dann aus einem gewichteten durchschnittlichen Zuteilungswert ein ebenfalls gedämpfter Einwurfswert ermittelt.

Die Gewährleistung der Solidarisierung der aus den Mindererträgen entstandenen Lasten erfolgt durch:

- das Ansetzen gedämpfter Einwurfswerte bei grundsätzlich jedem Beteiligten als Einwurfswert;
- keine Dämpfung der Zuteilungswerte.

Mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Errichtung von geförderten Wohnungsbau wird der individuelle Minderertrag des betroffenen Grundstücks ermittelt und im Umlegungsplan im Rahmen der Geldleistung als Abschlag verwendet. Beteiligte, die keinen geförderten Wohnraum schaffen, zahlen somit durch die Dämpfung des Einwurfswerts einen Beitrag, der den anderen Beteiligten zugutekommt, um die nicht durch Fördermittel gedeckten Mindererträge zu verringern. Hierzu ist keine individuelle Vereinbarung nach § 56 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Vorgehen kann über die Funktionsweise des Immobilienmarkts gerechtfertigt werden: Die bekannten Anforderungen der Kommune an die Realisierung von Baugebieten im Baulandmodell veranlassen die Investoren zur Anpassung ihrer Kalkulationen. Als Folge sinken die Kaufpreise für das zu entwickelnde Bauland. Da Bodenwerte – hierzu zählt auch der Rohbaulandwert – vorwiegend aus Vergleichspreisen zu ermitteln sind, wird sich aus den geringeren Kaufpreisen über das Vergleichsverfahren ein geringerer Rohbaulandwert ergeben. Dieser kann die oben angeführte Ermittlung eines gedämpften Rohbaulandwerts nach dem Deduktivverfahren stützen.

Umgekehrt kann eine Dämpfung des Zuteilungswerts aufgrund von Mindererträgen erst erfolgen, wenn sich der Beteiligte, der die Zuteilung erhalten soll, vertraglich zur Errichtung von geförderten Wohnungsbau verpflichtet hat. Die oft diskutierte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB führt grundsätzlich nicht zu einer Wertminderung. Hiermit können Eigentümer nur verpflichtet werden, Gebäude zu errichten, die förderfähig wären. Eine Verpflichtung zur

Betreibung von geförderten Wohnungsbau, der Inanspruchnahme von Fördermitteln und das Eingehen einer Bindung über einen gewissen Zeitraum lässt sich daraus nicht ableiten und nur durch eine Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag realisieren.

FAZIT UND AUSBLICK

Zusammenfassend bieten städtebauliche Verträge im Rahmen von Baulandmodellen die Möglichkeit, situationsangemessen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu den in der Praxis etablierten Modellen gehört das Bodenwertmodell. Die Bodenwertsteigerung wird dabei als Maß zur Beurteilung der Angemessenheit genutzt. Insbesondere motiviert dies zur Entwicklung von Grüne-Wiese-Standorten mit großem Bodenwertsteigerungspotenzial, was unter den Gesichtspunkten des Flächensparens und der Innenentwicklung zu vermeiden ist. In Lagen mit geringen Bodenwertsteigerungen durch die Entwicklung gelangt das Bodenwertmodell jedoch trotz zu erwartender hoher Renditen vielerorts an seine Grenzen. Hier setzt das Renditemodell an: Es stellt auf die gesamte Rendite ab und prüft darüber die Angemessenheit, was mit einer Abkehr von der traditionellen und etablierten Sichtweise einhergeht. Die Angemessenheit ist indes nicht legal definiert. Ihre Interpretation orientiert sich an anderen städtebaulichen Verfahren, wie der Umlegung oder auch der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die auf die Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen abstellen. Es besteht insofern die Anforderung, die objektive Angemessenheit des jeweiligen städtebaulichen Vertrags einzuhalten. Dabei geht es um die Begrenzung der zu tragenden Kosten, nicht um die Abschöpfung von Bruchteilen einer Bodenwertsteigerung, Rendite o.ä. Im Renditemodell findet diese objektive Angemessenheit einen Eingang, bemisst die Grenze der Kostenüberwälzung allerdings am Gesamtertrag anstatt an der Bodenwertsteigerung.

Während Bodenwert- und Renditemodell darauf abzielen, dass es lediglich einen Developer bzw. Investor gibt, bietet ein Baulandmodell mit Angebotsplanung und Umlegung eine Möglichkeit, bezahlbares Wohnen über einen städtebaulichen Vertrag und Umlegung zu solidarisieren. Wie auch von Kötter und Stefani gefordert, wird hier ein Weg aufgezeigt, die Flächen für bezahlbares Wohnen gerecht von allen Eigentümern aufzubringen. Hier wird der klassische Gedanke der Umlegung auf die Realisierung der Flächen für bezahlbares Wohnen ausgedehnt. Damit erweitern sowohl das Renditemodell als auch das Baulandmodell in Kombination mit der Umlegung die Auslegung der Angemessenheit. Sie eröffnen damit eine erweiterte und angepasste Anwendbarkeit für die Baulandmodelle in Innenstadtlagen ohne große Bodenwertsteigerungen, aber hohen Renditeerwartungen, sowie für Lagen mit vielen Eigentümern und Bodenordnungsbedarf.

Weiterhin offen bleiben Vorgehensmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich und für Baulücken. Hier muss die Kommune auf andere bodenpolitische Instrumente zurückgreifen, um den bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können. Es bietet sich eine geschickte Bodenvorratspolitik kombiniert mit der Vergabe von Erbbaurechten (mit der Auflage, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen) an. Auch die Konzeptvergabe, die als Bedingung die Schaffung angemessenen Wohnraums beinhaltet, stellt eine Möglichkeit der Steuerung dar.

LITERATUR

Battis, U.; Krautzberger, M.; Löhr, R.-P.; Mitschang, S.; Reidt, O. (2019): BauGB – Baugesetzbuch Kommentar. Beck, München.

BMI (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) (2020): Stadtumbau Ost. https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauOst_node.html, Zugriff 10/2020.

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (2015): Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Endbericht November 2015. 181 Seiten, veröffentlicht, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-baukostensenkungskommission.html>, Zugriff 10/2020.

Burmeister, T. (2019): Praxishandbuch städtebauliche Verträge. vhw, Bonn.

Deutscher Bundestag (2013): Deutschlands Zukunft gestalten – Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD (18. Legislaturperiode). <https://www.bundestag.de/resource/blob/194886/696f36f795961df200fb27fb6803d83e/koalitionsvertrag-data.pdf>, Zugriff 10/2020.

Ernst, W.; Zinkahn, W.; Bielenberg, W. (2020): Baugesetzbuch – Kommentar (Loseblattsammlung). Beck, München.

Faller, B.; Beyer, C. (2018): Baulandmodelle nach dem Vorbild der Münchener SoBoN – Beurteilung der Angemessenheit unter veränderten Rahmenbedingungen. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS) (2018)3, 127–130.

Faller, B.; Beyer, C. (2019): Baulandrichtlinien: Ein neuer Ansatz zur Prüfung der Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 81(2019)1, 16–25.

Hendricks, A.; Kalbro, T.; Llorente, M.; Vilmin, T.; Weitkamp, A. (2017): Public Value Capture of Increasing Property Values – What are “Unearned Increments?”. In: Hepperle, E.; Dixon-Gough, R. W.; Mansberger, R.; Paulsson, J.; Hernik, J.; Kalbro, T. (Hrsg.): Land Ownership and Land Use Development – The Integration of Past, Present, and Future in Spatial Planning and Land Management Policies. vdf Hochschulverlag, Zürich, 257–281.

Kötter, T.; Rehorst, F. (2019): Die Soziale Umlegung – ein Vorschlag zur Weiterentwicklung der Baulandumlegung zur Flächenbereitstellung für den sozialen Wohnungsbau. In: Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv) 144(2019)H.1, 57–65.

Stefani, T. (2020): Das Solidaritätsprinzip in der Umlegung – Eine erweiterte Betrachtung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 82(2020)5, 206-213.

Süring, J.; Weitkamp, A. (2019): Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen – Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Lösungsansätze. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 81(2019)3, 134–141.

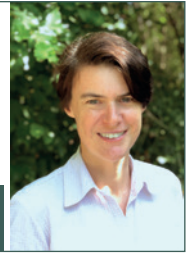
Weitkamp, A.; Klein, I. M.; Friesecke, F. (2017): Strategies of Developing Building Land in Growing Cities. In: Hepperle, E.; Dixon-Gough, R. W.; Mansberger, R.; Paulsson, J.; Hernik, J.; Kalbro, T. (Hrsg.): Land Ownership and Land Use Development – The Integration of Past, Present, and Future in Spatial Planning and Land Management Policies. vdf Hochschulverlag, Zürich, 327–340.

Wetzel, H. (2020): Erfurter Baulandmodell scheidet am Fördergeld. In: Thüringer Allgemeine am 26. August 2020.

Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN
PROFESSUR FÜR LANDMANAGEMENT

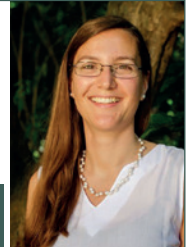
Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden
landmanagement@tu-dresden.de



Isabelle Adolphs, M.Sc

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND
RAUMFORSCHUNG (BBSR)
REFERAT I 1 – RAUMENTWICKLUNG

Deichmanns Aue 31 – 37 | 53179 Bonn
isabelle.adolphs@bbr.bund.de



Dipl.-Ing. Anja Jahn

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN
PROFESSUR FÜR LANDMANAGEMENT

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden
anja.jahn1@tu-dresden.de



Dipl.-Ing. Annette Lombard

AMT FÜR BODENMANAGEMENT UND
GEOINFORMATION DER BUNDESSTADT
BONN

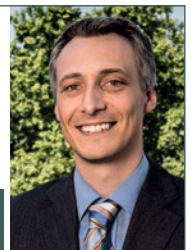
Berliner Platz 2 | 53111 Bonn
annette.lombard@Bonn.de



Dipl.-Ing. Bastian Sell

STADTVERMESSUNGSAMT DER STADT
FRANKFURT AM MAIN, BODENORDNUNG

Kurt-Schumacher-Str. 10 | 60311 Frankfurt a. M.
bastian.sell@stadt-frankfurt.de



Dr.-Ing. Torben Stefani

AMT FÜR GEOINFORMATION,
BODENORDNUNG UND LIEGENSCHAFTEN
STADTVERWALTUNG ERFURT

Warsbergstraße 3 | 99092 Erfurt
torben.stefani@erfurt.de

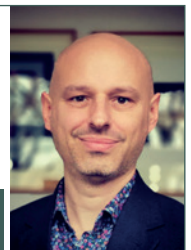


Bild: Sebastian Matthias

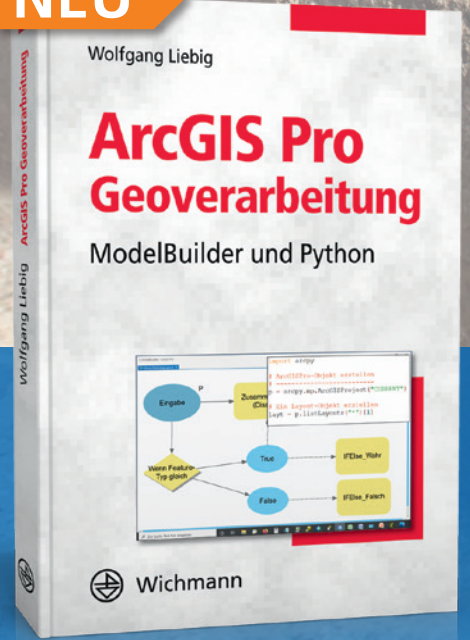


Wichmann



Landmanagement
 Geoinformationssysteme
 Fernerkundung
 GIS
 Photogrammetrie
 Geodateninfrastruktur
 Digitale Bildverarbeitung
 Verkehrsplanung
 Geoinformationswissenschaft
 GIScience
 Geodaten
 Visualisierung
 ArcGIS
 Kataster
 Vermessung

NEU



Werb.-Nr. 200951

**Technikwissen punktgenau:
 Fachwissen zur Analyse raumbezogener
 Daten in ArcGIS Pro**

Die Analyse bzw. Verarbeitung von raumbezogenen Daten können Anwender von ArcGIS Pro mithilfe des ModelBuilders und der Programmiersprache Python realisieren. Wer lernen möchte, wie die in den Toolboxes vorhandenen Geoverarbeitungswerkzeuge gestartet und wie Geoprozesse (Verkettung mehrerer Werkzeuge) zur Automatisierung erstellt werden können, findet in diesem Buch das notwendige Fachwissen.

Preisänderungen und Irrtümer vorbehalten. Sowohl das E-Book als auch das Kombiangebot (Buch + E-Book) sind ausschließlich auf www.vde-verlag.de erhältlich.

2020 **Wichmann**
 ca. 354 Seiten,
 58,- € (Buch/E-Book)
 81,20 € (Kombi)

Bestellen Sie jetzt: (030) 34 80 01-222 oder www.vde-verlag.de/buecher/537684

