

Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung/Mitfinanzierung von Kosten/Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung

- rechtliche Rahmenbedingungen -

Vorbemerkung

Im Rahmen der herkömmlichen Angebotsplanung waren nach allgemeinem Verständnis die Kosten und Folgekosten der Bauleitplanung (Planungskosten, öffentliche Erschließung, Infrastruktur etc.) ausschließlich von der Gemeinde zu tragen, während die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen den jeweiligen Grundstückseigentümern zufließen. Seit der Einführung von Realisierungsplanungen Anfang der 90iger Jahre zunächst im BauGB-MaßnahmenG und dann in §§ 11, 12 BauGB und der damit verbundenen Möglichkeit, auf der Grundlage von Städtebaulichen Verträgen planungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Kosten und Aufwendungen der Bauleitplanung einzusetzen, wird auch die Frage, in welchem Umfang dies rechtlich zulässig ist, zum Teil sehr unterschiedlich diskutiert und praktiziert.

Unbestritten ist dabei allerdings, dass der planungsbedingte Bodenwertzuwachs vom Grundsatz her nach wie vor dem Grundstückseigentümer zusteht. Das ergibt sich u.a. aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes. Eine gesetzlich legitimierte allgemeine Nutzbarmachung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit kennt das geltende Grundgesetz nicht. Eine Initiative des Bundesrates, eine solche zuzulassen, hat es zuletzt 1997 gegeben, die im Ergebnis aber gescheitert ist.

Zulässig ist eine entsprechende Nutzbarmachung nur im gesetzlich normierten Umfang, d.h. dass es für Eingriffe in das Privateigentum eine gesetzliche Grundlage geben muss. Fehlt diese, ist der Eingriff rechtswidrig. Für Städtebauliche Verträge gelten für die Generierung von Bodenwertsteigerungen zur Deckung von Kosten und Aufwendungen der Bauleitplanung die §§ 11, 12 BauGB. Die Praxis dazu sieht sehr unterschiedlich aus. Allgemein wird (zutreffend) konstatiert, dass zwischen der auf diesem Rechtsgebiet durch Rechtsprechung und juristischer Literatur sich allmählich entwickelnden Rechtsdogmatik und den tatsächlichen Verhältnissen in der Praxis (noch) eine große Lücke klafft. Zum Ausdruck kommt dies u.a. in den höchst unterschiedlichen Grundsatzbeschlüssen, die bundesweit in verschiedenen Städten und Gemeinden zu diesem Thema vom jeweiligen Rat gefasst worden sind.

Der vom Rat der Stadt Münster dazu gefasste Grundsatzbeschluss datiert aus dem Jahre 2002 (Beschluss vom 10.07.2002, Vorlage Nr. 331/2002). Dieser Beschluss, der eine Nutzbarmachung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen bis zur gesetzlich zulässigen Grenze vorsieht, ist bis heute die Grundlage der Baulandpolitik - Funktion Wohnen – und zwar hinsichtlich der wichtigsten in der Praxis angewandten städtebaulichen Instrumente. Auf dieser Grundlage werden die Möglichkeiten zur Generierung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung von Kosten, Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung im Rahmen der rechtlich zulässigen Grenzen in jedem Einzelfall in vollem Umfang auch tatsächlich ausgeschöpft.

Kritische Anmerkungen bzw. Forderungen auch aus dem politischen Raum in Einzelfällen, mit der Bauleitplanung auch einen darüber hinaus gehenden „Mehrwert“ zu schaffen, haben die Verwaltung veranlasst, die rechtlichen Rahmenbedingungen dazu bzgl. der in der Praxis wichtigsten Instrumente der Baulandbereitstellung (Städtebauliche Verträge, Bodenvorratspolitik/kommunaler Zwischenerwerb und Umlegungsmodelle) in einer Übersicht darzustellen und damit - auch im Verhältnis zu Investoren - zu einer transparenten, nachvollziehbaren und rechtlich unbedenklichen Handlungsweise des „Konzerns Stadt“ beizutragen.

I.) Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge sind öffentlich-rechtliche Verträge, die hinsichtlich der Vereinbarkeit von Leistungen neben den allgemein geltenden Schranken (Verstoß gegen gesetzliche Verbote und gegen die guten Sitten (§§ 134 und 138 BGB)) weiteren engeren Schranken unterliegen. Der Hauptgrund ist darin zu sehen, dass bei Städtebaulichen Verträgen als Vertragspartner immer eine öffentlich-rechtliche Institution beteiligt ist. Die damit automatisch verbundene Monopolstellung darf nicht zu Lasten des anderen Vertragspartners ausgenutzt werden können.

1.) Einschränkung der Vertragsfreiheit

Gem. § 56 Verwaltungsverfahrensgesetz gilt zunächst ganz allgemein für öffentlich-rechtliche Verträge und gem. §§ 11, 12 BauGB speziell für Städtebauliche Verträge, dass die vom Vorhabenträger bzw. vom Vertragspartner zu erbringenden Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang (d.h. im Ursachenzusammenhang) mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen müssen. Andere Leistungen dürfen an den Vertragschluss nicht gekoppelt werden (Koppelungsverbot). Für die Übernahme von Kosten, Folgekosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen in Städtebaulichen Verträgen ist dieser Ursachenzusammenhang gem. § 11 BauGB konkretisiert als „Folge oder Voraussetzung“ des Vorhabens. Die Angemessenheit ist ein Begriff, der wesentlich unbestimmter ist als der Begriff des Ursachenzusammenhangs. Er betrifft die Gesamtrelation zwischen Gesamtinvestition und Kostenübernahme und damit im Ergebnis die Rentabilität auf Seiten des Vertragspartners.

Leistungen, die die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllen, dürfen in städtebaulichen Verträgen selbst dann nicht vereinbart werden, wenn sich der Vertragspartner damit einverstanden erklärt oder diese Leistungen - wie auch immer motiviert - gar selber unaufgefordert anbietet, d.h. auf der anderen Seite, sie dürfen vom Vertragspartner als Folge der eingeschränkten Vertragsfreiheit in den Verhandlungen erst gar nicht gefordert bzw. angenommen werden.

2.) konkrete Regelungsgegenstände

Allgemein üblich und rechtlich unbedenklich sind Vereinbarungen u.a. zur Übernahme der Herstellungsverpflichtung bzw. der Finanzierung für die städtebauliche Planung, Erschließungsmaßnahmen, Infrastruktureinrichtungen, naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Bei der Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vertragspartner ist stets zu beachten, dass aufgrund des Kausalitätserfordernisses der Bedarf in jedem Einzelfall konkret ermittelt und berechnet werden muss. Eine abstrakt ermittelte allgemeine Abgabe ist nach der Rechtsprechung als „Zuzugsabgabe“ unzulässig. Ablösevereinbarungen für konkret erforderliche Infrastrukturmaßnahmen sind anstelle der tatsächlichen Herstellungsverpflichtung zulässig. Die Stadt muss allerdings sicher stellen, dass sie den gezahlten Ablösebetrag vertragsgemäß verwendet und die finanzierte Einrichtung zeitnah dem neuen Baugebiet auch zur Verfügung stellt. Je nach dem Kreis der Begünstigten ist die Finanzierung ggfs. auch nur anteilsweise zu vereinbaren.

Eine Vereinbarung, die zum Inhalt hat, dass der Vertragspartner der Stadt einen bestimmten Anteil der Netto-Baulandfläche zu einem Preis, der etwa dem Preis von Bauerwartungsland entspricht, abtreten muss (sog. „liegenschaftliche Partizipation“) ist nach den o.g. Grundsätzen zu beurteilen. Danach ist wie folgt zu differenzieren:

Die liegenschaftliche Partizipation wäre nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die der Stadt zufließenden Grundstückswerte die Grenze der Kosten, Folgekosten, Aufwendungen nicht überschreitet. Die konkreten Folgekosten müssten allerdings in gleicher Weise wie oben dargestellt ermittelt und gegen die ebenfalls zu ermittelnden Grundstückswerte verrechnet werden. Dann wäre die Kostendeckung lediglich in anderer Form als in Barzahlung, nämlich in Form von Grundstückswerten erbracht. Die „Flüssigmachung“ dieser Sachwerte und damit das Vermarktungsrisiko läge dann allerdings bei der Stadt. Dies wäre ein grundsätzlicher Nachteil, die Verfahrensweise aber immerhin zulässig.

Geht die liegenschaftliche Partizipation wertmäßig über die o.g. Grenze hinaus, wäre sie für diesen Teil unzulässig. Das trifft auch dann zu, wenn die Grundstücksübertragung in einem vom Städtebaulichen Vertrag getrennten Grundstücksvertrag vereinbart wird. In diesem Fall wären beide Verträge insoweit im Zusammenhang zu sehen.

3.) Rechtsfolgen bei Fehlerhaftigkeit (insbesondere bei Verstoß gegen das Koppelungsverbot)

Die Rechtsfolgen von fehlerhaft abgeschlossenen Städtebaulichen Verträgen, insbesondere wenn sie aufgrund unzulässiger Vereinbarung von vertraglichen Leistungen gegen das Koppelungsverbot verstoßen, sind gravierend:

a) Der Rechtsverstoß hat nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (grundlegend dazu: Urteil BVerwG vom 16.05.2000, in BauR 11/2000, S. 1699 ff.) in der Regel die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge und löst hinsichtlich der unzulässig vereinbarten Leistungen einen Rückgewähranspruch gegen die Gemeinde auch dann noch aus, wenn die Gemeinde das Planungsrecht bereits in Kraft gesetzt und der Vertragspartner vom Planungsrecht Gebrauch gemacht hat.

b) Die Nichtigkeit des Vertrages hat im Rahmen des § 12 BauGB, d.h. bei vorhabenbezogenen Planungen, automatisch auch die Unwirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) zur Folge, weil Durchführungsvertrag und VBP unlösbar verknüpft sind. Ob diese Rechtsfolge auch im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB eintritt, hängt im Ergebnis vom Einfluss des Vertragsinhaltes auf das Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes ab. Im Streitfall obliegt diese Entscheidung dem Judiz des entscheidenden Gerichtes und ist dem Einfluss der Gemeinde entzogen.

c) Die Vereinbarung von unzulässigen Leistungen in Kenntnis der Rechtslage ist strafrechtlich relevant: Das Anbieten einer Leistung, für die es keine Rechtsgrundlage gibt, ist auf Seiten des Investors eine Vorteilsgewährung im Sinne des § 333 Strafgesetzbuch (StGB), für den/die Mitarbeiter/in der Verwaltung eine Vorteilsannahme nach § 331 StGB; für den Fall, dass der Mitarbeiter dem Vertragspartner droht, ohne die Leistung kein Planungsrecht zu bekommen, kann je nach Umständen eine Erpressung im Sinne des § 253 StGB vorliegen, für Vorgesetzte ist § 257 StGB (Verleitung zur Straftat) relevant, wenn aufgrund seiner Erwartungshaltung der/die Mitarbeiter/in entsprechend animiert wird.

Eine Vertiefung dieser Problematik erübrigt sich hier. Es sei nur darauf hingewiesen, dass in Veranstaltungen beim Difu in Berlin und beim Deutschen Städtetag in Köln gerade auch diese Problematik eingehend erörtert und vor einer entsprechenden Verfahrensweise ausdrücklich gewarnt wurde. Die Problematik hat außerdem Eingang gefunden in die 3. Auflage 2007 des Handbuches „Städtebauliche Verträge“ Edition Difu.

d) Neben den strafrechtlichen kommen natürlich auch noch die dienst- und beamtenrechtlichen Folgen einer Amtspflichtverletzung für die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Betracht. Diese sind im Übrigen aufgrund einer Dienstanweisung zur Vermeidung von Korruption ausdrücklich aufgefordert, jeden Verdacht diesbezüglicher Art zu melden.

II.) klassische Bodenvorratspolitik/ kommunaler Zwischenerwerb mit Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds

Grundlage für die auch in Münster über Jahre hinweg praktizierte Bodenvorratspolitik sind die Ratsbeschlüsse des Rates aus dem Jahre 1983 (Anlage zur anlieg. Vorlage 331/2002). Das Grundprinzip bestand darin, mit den Erlösen aus dem Verkauf baureifer Grundstücke in Verfolgung fiskalischer, wohnungs- und städtebaulicher Zielsetzungen neue Grundstücke zu einem planungsunbeeinflussten Wert für eine spätere Überplanung zu erwerben.

So gelang es der Stadt aufgrund der erfolgten vorausschauenden Bodenvorratspolitik ab dem im Jahre 2002 gefassten Grundsatzbeschluss, der von einem Nebeneinander von Angebotsplanungen auf städtischen Grundstücken und der Einleitung von Planverfahren auf Initiative von privaten Dritten ausgeht, bis zum heutigen Tage insgesamt 724 Baugrundstücke nach den „Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ sowie 39 Baugrundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ca. 371 Wohneinheiten) zu

veräußern. Entsprechend den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte war die Stadt Münster in der Vergangenheit regelmäßig der größte Anbieter von baureifen Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes.

Aufgrund veränderter Schwerpunktsetzung in der städtischen Liegenschaftspolitik (Stichwort: Optimierung des städtischen Liegenschaftsportfolios) sowie das stetig anwachsende Angebot privater Baulandbereitstellung mit Kaufpreisorientierung an den Verkehrswert auf der Grundlage Städtebaulicher Verträge in Konkurrenz zum städtischen Angebot konnte in den letzten Jahren Bauerwartungsland städtischerseits nur noch in einem sehr bescheidenen Rahmen gesichert werden. Im Hinblick auf die städtischerseits verfolgten Ziele eines preisdämpfenden Einflusses auf das Marktgeschehen ist die Stadt zudem nicht in der Lage, den über adäquate Grundstücke verfügenden Grundstückseigentümern vergleichbare finanzielle Konditionen beim Erwerb zukünftig zu entwickelnder und zu vermarktender Wohnbauflächen zu unterbreiten. Dies hat bei einer unveränderten Vorgehensweise zur Folge, dass voraussichtlich ab dem Jahre 2012 keine Baugrundstücke mehr sowohl für die Einfamilien- aus auch für die Mehrfamilienhausbebauung aus städtischem Bestand zur Verfügung stehen.

Das bedeutet neben dem Verzicht auf städtische Steuerungsmöglichkeiten in sozial-, wohnungspolitischer und städtebaulicher Hinsicht auch ein Verzicht auf eine fiskalische Teilhabe der Stadt an planungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die in diesem Rahmen jedenfalls rechtlich nicht zu beanstanden wäre. Im Rahmen dieses Grunderwerbsmodells steht der Stadt als Eigentümerin der angekauften Flächen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung zu, die dann für Kosten, Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung eingesetzt werden können.

Die Entscheidung über die Erforderlichkeit der Planung darf allerdings vom Grundsatz her nicht von den Eigentumsverhältnissen abhängig gemacht werden. Diese Entscheidung muss stets – und das ist die einzige rechtliche Schranke – städtebaulich begründet sein (vgl. Vorlage 331/2002, Begründung Ziff. 2.) a), S. 3). Die Frage, wer Eigentümer der Grundstücksflächen ist, ist in diesem Sinne keine städtebauliche Frage, allerdings obliegt dem Rat als Souverän, bei städtebaulich ähnlich vorliegenden Verhältnissen die Priorisierung von Baulandentwicklungen von anderen Faktoren, z.B. der Mobilisierbarkeit von Flächen, positiven Wirkungen für das Bodenmarktgefüge oder gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt abhängig zu machen.

III.) Umlegungsmodelle

Zur Umlage planungs- und erschließungsbedingter Kosten stehen neben den städtebaulichen Verträgen die gesetzliche sowie die freiwillige Umlegung mit ihren jeweiligen Verfahrensvarianten – ggf. auch in Kombination mit städtebaulichen Verträgen - zur Verfügung.

1.) gesetzliche und vereinfachte Umlegung

Bei der gesetzlichen Umlegung gemäß §§ 45 – 79 BauGB sowie der vereinfachten Umlegung nach §§ 80 - 84 BauGB erfolgt die Abschöpfung der sog. Umlegungsvorteile. Die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen verbleiben im Übrigen bei den Grundstücks-

eigentümern. Bei diesem Ansatz handelt es sich um eine konsequente Wertlösung, d.h. die Umlegungsvorteile werden von der Gemeinde abgeschöpft, gleichgültig, welche Kosten notwendig waren, um sie zu bewirken. Im Gegenzug hat jedoch die Gemeinde die Verfahrenskosten und die nicht durch Einnahmen gedeckten Sachkosten zu tragen. Eine Bestimmung, dass die Einnahmen nicht höher als die Ausgaben sein dürfen, enthält das Gesetz nicht.

Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher sind bei gesetzlichen Verfahren frei von Gebühren sowie von Auslagen (Gebühren- und Auslagenfreiheit gem. § 79 BauGB). Zudem besteht in der Regel eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer. Kosten für notarielle Verträge fallen ebenfalls nicht an.

2.) einvernehmlich gesetzliche Umlegung

Neben der gesetzlichen Umlegung gibt es als Mischform die Kombination mit den städtebaulichen Verträgen. Bei der einvernehmlich gesetzlichen Umlegung erklären sich die Grundstückseigentümer frühzeitig mit den Ergebnissen einer amtlichen Umlegung einverstanden. Im Rahmen einer Umlegungsvereinbarung oder eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB treffen die Grundstückseigentümer mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis Regelungen zu entstehenden Kosten und Aufwendungen. Geregelt werden können hierbei z.B. Kosten für städtebauliche Planungen, Grundstücksneuordnungen, andere städtebauliche Maßnahmen (insbesondere Gesamterschließung des Baugebietes) sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen (Folgekosten) und Flächenabtretungen. Diese Vereinbarungen werden dann nach § 56 Abs. 2 BauGB als ein abweichender Verteilungsmaßstab behandelt. Der eigentliche Vollzug der Neuordnung erfolgt im gesetzlichen Umlegungsverfahren.

Bei einem einvernehmlich gesetzlichen Verfahren werden in der Regel keine notariellen Verträge geschlossen. Die Grundstückseigentümer erklären sich vielmehr einseitig mit den im Umlegungsverfahren zu treffenden Regelungen einverstanden. Ein weiterer Vorteil liegt wiederum in der Kostenersparnis, denn Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten fallen nicht an, im Regelfall auch keine Grunderwerbssteuer. Von den Grundstückseigentümern zu erbringende Geldleistungen gelten nach § 64 Abs. 3 BauGB als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück. Das Erbringen finanzieller Sicherheitsleistungen für Kosten und Aufwendungen ist beim gesetzlichen Verfahren nicht notwendig.

Das Modell der einvernehmlich gesetzlichen Umlegung wird z.Zt. von der Stadt Münster erfolgreich unter der Federführung des Umlegungsausschusses und seiner beim Vermessungs- und Katasteramt angesiedelten Geschäftsstelle im Grundsatz für den Bereich Roxel-Nord II praktiziert.

Ein allgemein bekanntes Anwendungsbeispiel aus der Praxis für die einvernehmlich gesetzliche Umlegung ist das sog. „Münchener Modell“ nach dem Beschluss des Münchener Stadtrates zur sozialgerechten Bodennutzung. Danach werden Bebauungsplan- bzw. VBP-Verfahren, die planungsbedingt Kosten und Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung führen, nur dann eingeleitet bzw. weitergeführt, wenn die Planungsbegünstigten diese Kosten und Lasten entweder im Rahmen einer einvernehmlichen Umlegungsvereinbarung oder in der Form eines Städtebaulichen Vertrages übernehmen. Regelungsgegenstände können z.B. Vereinbarungen über die Herstellungs- und Folgekosten für kommunale Infrastrukturen und ursächlich bedingte soziale Infrastruktur, Bauverpflichtungen, baukulturelle und ökologische Standards, kostenrelevante Bindungen für den sozialen Wohnungsbau, (preislimitierte)

Flächenabtretungen für Erschließungsanlagen etc., an die Gemeinde und die Verpflichtung einer sozialgerechten Bodennutzung sowie weitere Kosten z.B. für städtebauliche Wettbewerbe, Honorare, Gutachten, Umlegungskosten etc. sein.

Für die Vereinbarkeit derartiger Regelungen gelten insoweit auch hier die allgemeinen Schranken des Ursachenzusammenhangs und der Angemessenheit gem. Ziff. I. 1.). Die Höchstgrenze der Angemessenheit, die im Gesetz nur sehr unbestimmt definiert ist, definiert das Münchener Modell – und das ist das besondere an diesem Modell – in Höhe von 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung (sog. „Kappungsgrenze“). Dem Planungsbegünstigten verbleiben demnach mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung seiner individuellen Kosten. Die Berechnung des planungsbegünstigten Bodenwertzuwachses wird dabei aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet.

3.) freiwillige Umlegung

Neben dem oben beschriebenen gesetzlichen Verfahren gibt es die freiwillige Umlegung als weiteres Umlegungsmodell. Wie die amtliche Umlegung dient auch die freiwillige Umlegung der Neuordnung der Grundstücke zur besseren baulichen Nutzbarkeit. Beteiligt werden sämtliche Eigentümer und Nebenberechtigte auf der Grundlage eines Gesamtvertrages. Im Rahmen der zu treffenden Vereinbarungen können gegenüber der amtlichen Umlegung auch andere Verteilungsmaßstäbe als die „amtlichen“ bzw. auch höhere geldwerte Vorteile für die Gemeinde, ggfs. auch höhere Flächenabzüge als max. 30 % vereinbart werden.

Die Zulässigkeit freiwilliger Umlegungsvereinbarungen ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes anerkannt und mehrfach bestätigt worden. Die Zulässigkeit der Vereinbarkeit von Leistungen ist allerdings auch hier - wie oben dargelegt – das Erfordernis des sachlichen Zusammenhangs der vereinbarten Leistungen mit der Bodenordnung sowie die Angemessenheit.

Hinsichtlich der Verfahren haben sich in der Praxis verschiedene Verfahrensvarianten und auch Mischformen herausgebildet. Die freiwillige Umlegung kann sowohl in gemeindlicher als auch in privater Verfahrensträgerschaft erfolgen. Einen gewissen Bekanntheitsgrad hat das sog. „Stuttgarter Modell“ erreicht. Nach den Konditionen des z.Z. geltenden Modells sind von den Grundstückseigentümern hohe Flächenabzüge sowohl unentgeltlich in Höhe von 30 % wie auch entgeltlich in Höhe von 20 % (sog. Sozialbeitrag) ihrer Einwurfsfläche zu akzeptieren. Hinzu kommt die Verpflichtung zur Übernahme für die städtische Planung und Vermessung sowie der Folgekosten, der für das Gebiet notwendigen Sozial-Infrastruktur und der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Zudem beinhalten die Rahmenbedingungen die 100 %-ige Übernahme der Erschließungskosten durch die Eigentümer. Hierzu schließt die Stadt einen Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger gemäß § 124 BauGB ab. Die Eigentümer verpflichten sich wiederum über Kostenvereinbarungen gegenüber dem Erschließungsträger zur Übernahme ihrer anteiligen Kosten.

IV.) zusammenfassendes Ergebnis

1.) Der bodenpolitische Grundsatzbeschluss vom 10.07.2002 ist auch weiterhin konsequent und – bezogen auf das zur Verfügung stehende Instrumentarium – je nach Fallgestaltung variabel und flexibel anzuwenden. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind dabei im Rahmen des rechtlich Zulässigen für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

2.) Das Ziel, planungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung von Kosten, Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung nutzbar zu machen, kann – stets im Rahmen des sachlichen Zusammenhangs und der Angemessenheit - sowohl im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen als auch in Umlegungsmodellen erreicht werden. Bei den Umlegungsmodellen bietet die einvernehmlich gesetzliche Umlegung im Vergleich zum freiwilligen Verfahren weitere Vorteile durch die hier geltende Befreiung von der Grunderwerbssteuer sowie der Gebühren- und Auslagenbefreiung.

3.) In Städtebaulichen Verträgen (ggfs. auch in Kombination mit Umlegungsmodellen) können auch Vereinbarungen zur Erreichung wohnungspolitischer Zielsetzungen, z.B. Bindungen zum sozialen Wohnungsbau, erreicht werden. Das Thema ist im Rahmen dieses Berichtes nicht aufgegriffen worden, wird aber integriert in die in Vorbereitung befindliche Vorlage zu den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen.

4.) Eine liegenschaftliche Partizipation kumulativ zu Vereinbarungen über Kosten, Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung in Städtebaulichen oder Grundstücks-Verträgen, die damit im Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Zulässig wäre eine solche allerdings im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs nach Maßgabe der Ziff. II.). Nach diesem Grunderwerbsmodell können planungsbedingte Bodenwertsteigerungen auch über die Grenze der Kosten/Folgekosten und Aufwendungen hinaus zugunsten der Stadt zulässigerweise realisiert werden. Damit verbunden wäre die Rückgewinnung von Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf wohnungspolitische Zielsetzungen. Es stellt sich daher die Frage, ob dieses über lange Jahre (mit revolvierendem Bodenfonds) praktizierte Modell nicht wieder reaktiviert werden sollte. Mit dem bodenpolitischen Grundsatzbeschluss aus 2002 stände dies im Einklang. Die Verwaltung wird demnächst dazu eine Beschluss-Vorlage erarbeiten.