



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Planungs- und Folgekostenregelungen am Beispiel des neuen Kölner Baulandmodells

Dr. Michael Oerder



1. Die **Bauleitplanung**, der Bau der **Erschließungsmaßnahmen** und der notwendigen sonstigen **Infrastruktur** erfolgte ursprünglich durch die Gemeinde und auf eigene Kosten – Refinanzierung nur dort, wo gesetzlich vorgesehen (Erschließungsbeiträge)
2. Wirtschaftliche Probleme bei den Gemeinden und der Wunsch, am Plangewinn zu partizipieren, führen zu neuen Finanzierungsmodellen, i.d.R. in städtebaulichen Verträgen, die von den Gemeinden „erfunden“ und von der Rechtsprechung in bestimmten Grenzen abgesegnet wurden (keine Plangewinnabschöpfung)
3. Die Gemeinden suchen – ebenfalls mit gerichtlicher Billigung - Wege von der Angebotsplanung zur vorhabenbezogenen Planung mit Bauverpflichtung
4. Der Gesetzgeber zeichnet die von der Gemeinde entwickelten Modelle nach und schreibt sie behutsam fort. Er orientiert sich eng an den von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grenzen (seit 1989).
5. Heute §§ 11 (und 12) BauGB Städtebauliche Verträge

# §§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1.

die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch .....die **Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen** sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

2.

die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, ..... die **Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen** sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3.

die **Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen** oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

## **Schon bisher: Städtebauliche Verträge in der Wirtschaftlichkeitsberechnung**



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Planungskosten
- Personal- und Sachmittelkosten der Gemeinde
- Kosten als Gebühren für den Abschluss eines Vertrags
- Erschließungskosten
- Infrastrukturkosten, wie Kosten Kindertagesstätten Schulen, Jugendeinrichtungen u.v.a

# Das Kölner (kooperative) Baulandmodell in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 17.12.2013



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## Anwendbarkeit in zeitlicher Hinsicht:

- **Inkrafttreten am 24.02.2014:** Bei Bauleitplänen, die vor diesem Datum bereits einen Aufstellungsbeschluss aufweisen, findet die Richtlinie keine Anwendung
- Übergangsregelung für Verfahren, bei denen der Grunderwerb nach dem 14.12.2006 jedoch vor dem 30.06.2014 erfolgt ist, wenn der Einleitungsbeschluss bis nach dem 24.02.2014 und vor dem 31.12.2015 gefasst wird.

## Anwendbarkeit in sachlicher Hinsicht:

- nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (nicht in Baugenehmigungsverfahren)
- nicht in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten
- nur bei der Planung für Wohnbauvorhaben, also nicht für gewerbliche Nutzungen, wie Einzelhandel
- bei mindestens 25 Wohneinheiten
- Setzt die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers oder eines anderen von der Planung Begünstigten voraus.

## Inhalte /Verfahren (Ziff. 1.3)



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Der Aufstellungsbeschluss wird davon abhängig gemacht, dass die Planbegünstigten sich in einer „Grundzustimmung“ bereit erklären, nach dem Aufstellungsbeschluss aber vor Offenlagebeschluss sich in einer Grundvereinbarung zu verpflichten, vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB („Durchführungsvertrag“) abzuschließen, mit folgenden Inhalten:

-Übernahme der Planungskosten

- Übernahme der Folgekosten (Kosten der sozialen wie technischen Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden (aktuell Pauschale: 49 €/ qm BGF) und

- unter dem Vorbehalt der Förderfähigkeit und der der Bewilligung mindestens 30m % des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist, öffentlich gefördert zu errichten, davon mindestens 2/3 im Mietwohnungsbau Förderweg A, der Rest in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B

Ausnahmen sind gem. Ziff. 4.1 nur in besonders gelagerten Einzelfällen (z.B. maßgebliche städtebauliche Schlüsselstellung und erhebliche Vorlaufkosten für Abriss, Altlastensanierung pp beim Eigentümer) und bedürfen der Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses

Sicherung städtebaulicher Qualitäten z.B. durch Wettbewerbe, konzeptionelle Vorgaben zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Nutzung von Gebäuden als Vertragsziel

Bauverpflichtung binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes

# Welche Kosten übernimmt der Vorhabenträger?



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kosten für Städtebauliche Planungen (Wettbewerbe, Bebauungsplanerstellung usw.)

Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreimachung

Unentgeltliche Flächenübertragung

Erschließung

Öffentliche Grünflächen

Ausgleichsmaßnahmen

Geförderter Wohnungsbau

Abgabe soziale Infrastruktur Kita und Grundschule



Der Vorhabenträger sollen mindesten 1/3 der Plangewinns verbleiben, der wie folgt berechnet wird:

- Endwert
- Anfangswert
- Flächenabtretung
- Kosten für Freilegung und Altlastenbeseitigung
- Kosten für Erschließung, Ausgleich und Grünflächen
- Kostenpauschale für Infrastruktur 49 €/ qm BGF
- und Lasten aus der Verpflichtung für den sozialen Wohnungsbau
- = Beim Eigentümer verbleibender Planungsgewinn, der mindestens 1/3 der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert betragen muss





Was ist neu: Infrastrukturkostenpauschale (bedenklich) , Bauverpflichtung und geförderter Wohnungsbau (Renditeverzicht)

Sehr komplizierte Abwicklung mit mindestens 2 Städtebaulichen Verträgen

Bewirkt das Modell einen Rückgang der Bautätigkeit gerade in dem für Köln besonders wichtigen Wohnungsbau?

Besondere Nutzungerschwernisse wie Altlasten und Rückbaukosten werden in Grenzen sozialisiert.

Wie werden Fälle der Umnutzung /Nachverdichtung behandelt?

Ist der Flächenmaßstab der richtige Maßstab?

Welche Ausnahmepraktiken werden sich entwickeln.

Ist eine sachgerechte Verlinkung mit der Förderkulisse sichergestellt?

Rechtsfolgen der Nichterfüllung der Bauverpflichtung? Sicherungsmittel?

Was wenn der oder die Eigentümer nicht mitmachen?



Modell tauglich wohl nur in Gemeinden mit hoher Wohnraumnachfrage

Modell soll eine gewisse Kalkulationssicherheit bringen.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt offen

Umsetzung in der Praxis wirft noch einige Fragen auf, die erst mit der Zeit gelöst werden können.

Frühzeitige Einbeziehung des Modells in die Projektplanung unbedingt zu empfehlen.

Viel Erfolg !!!