



Egbert Dransfeld

Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik

Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand



Ohne Grund und Boden kann sich der Mensch nicht bewegen, nicht arbeiten, nicht wohnen, nicht leben – Grund und Boden sind eine Voraussetzung für die Entwicklung der Städte. Der Bodenmarkt ist im Übrigen ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt – Bodenmarktprobleme haben damit immer unmittelbare Auswirkungen auf das Wohnen! Die Verfügbarkeit von Boden ist nicht frei. Nutzungsrechte stehen i.d.R. nicht der Allgemeinheit zur Verfügung, sondern liegen beim Eigentümer. Die Interessen der Grundstückseigentümer sowie das Interesse der Allgemeinheit lassen sich aber nicht immer vereinbaren. Dazu kommt, dass Planung dazu beiträgt, Grund und Boden maßgeblich (erst) in Wert zu setzen.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass private Nutznießer schon „naturbedingt“ Interesse haben, Planungsinstitutionen im Sinne einer Erhöhung des Grundrentenpotenzials ihres Grundstücks zu beeinflussen (Löhr 2009). Stadtplanung – und damit auch Wohnungsbau – findet damit häufig nicht an den eigentlich geeigneten Standorten statt. Manchmal wird sie auch blockiert oder es gibt unerwünschte Abweichungen der geplanten von der tatsächlichen Bodennutzung. Manche nennen das – zu Recht – Bodenspekulation. In manchen Fällen kommt es gar nicht zur eigentlich gewollten Planrealisierung oder die Pläne werden weder eingehalten noch befolgt. Es gibt mithin (verursacht) durch das bestehende deutsche Bodenrecht nachhaltige Allokationsprobleme. Wenn dann in der Folge Bodenpreise und Wohnungsmieten über Gebühr ansteigen, hat nicht jeder Zugang zum Wohnbaulandmarkt (= das Distributionsproblem des Bodenmarktes).

Bodenrecht als Problem der Wohnbaulandmisere

Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, so schrieb einmal Oswald von Nell-Breuning (Jesuit und Vertreter der katholischen Soziallehre), „schwebt als ‚floating value‘ wie eine Wolke über der Landschaft und jeder Bodenbesitzer glaube oder hoffe zumindest, diese Wolke werde ihren Segen gerade über seinem Grundstück entladen“. (von Nell-Breuning 1983) Inwieweit planungsbedingte Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit abgeschöpft werden können, ist und bleibt wohl die zentrale (ungelöste) Grundsatzfrage des deutschen Bodenrechts. Sie ist aber das eigentliche Problem der Wohnbaulandmisere. Gleichwohl reagieren Städte und Gemeinden – in Ermangelung von Gesetzen und Instrumenten – darauf zunehmend mit eigenen, an die lokale Situation angepassten Baulandstrategien – (bei genauerem Hinsehen) quasi mit einer „Bodenreform von unten“.

Das Forschungsinstitut empirica schrieb in einem „Handlungskonzept Wohnen“ für die Stadt Münster: „Wo Wohnungen fehlen, müssen Wohnungen gebaut werden. Wenn dies politisch nicht gewollt ist, dann sind Wohnungsknappheit und hohe Mieten begründet.“ (empirica 2013, S. 9) Diese so gewählte Formulierung impliziert im Grunde genommen, dass der Wohnungsmangel ein Resultat politischen Handelns bzw. Nicht-Handelns ist und dieser durch eine verstärkte Angebotspolitik verhindert werden könnte. Ansatzpunkt ist hier die Baulandbereitstellung. Wenn das richtige Grundstück zur richtigen Zeit und zum angemessenen Preis zur Verfügung steht, dann wird es auch entwickelt. Der „Flaschenhals“ ist aber derzeit das fehlende Bauland, da sind sich wohl alle einig. Daher ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, ausreichend Baulandangebote zu schaffen. Die Baulandentwicklung muss wieder stärker als originäres Aufgabenfeld der Kommunen verstanden und Stadtplanung und Liegenschaftspolitik müssen dazu besser miteinander verzahnt werden. (Vgl. Dransfeld/Kiehle 2014)

Auf welchen Wegen kann Bauland bereitgestellt werden?

Die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung haben sich in den letzten 30 Jahren eigentlich nicht grundsätzlich verändert. Bei der reinen Angebotsplanung ermöglicht die Gemeinde (nur) das Angebot zum Bauen, nimmt aber selbst überhaupt keinen Einfluss auf die eigentliche Baurealisierung. Alteiligentümer und Investoren werden hier zu Lasten der Kommune nicht oder nur sehr gering an den Baulandproduktionskosten beteiligt. Des Weiteren gibt es die amtliche und freiwillige Umlegung sowie verschiedene Zwischenerwerbsmodelle – sowohl als klassische, langfristig angelegte Bodenvorratspolitik als auch als projektbezogener Zwischenerwerb. Auch die rein privat initiierte Baulandentwicklung mittels städtebaulicher



Weg der Baulandbereitstellung		Grad der Kostenbeteiligung*
Typ I	reine Angebotsplanung	-
Typ II	Zwischenerwerb ohne Bindung und ohne Beteiligung an der Wertschöpfung	+++
Typ III	Baulandbereitstellung durch Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	+++
Typ IV	Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung	++
Typ V	Zwischenerwerb außerhalb des Haushalts	+++ (++)
Typ VI	Zwischenerwerb durch private Developer	+++
Typ VII	amtliche Umlegung	+
Typ VIII	freiwillige Umlegung (städtebaulicher Vertrag)	++
- keine Kostenbeteiligung		++ mittel
+ gering		+++ hoch
* Kostenbeteiligung = Teilverzicht auf Bodenwertsteigerung		

Abb. 1: Wege der Baulandbereitstellung

Verträge gemäß § 11 BauGB gehört in diesen Kontext. Es gibt mithin schon heute verschiedene Wege und das ist auch sinnvoll, denn die Spielregeln können nicht überall gleich sein (vgl. Dransfeld 2003; in diesem Kontext vgl. auch: Drixler/Friesecke/Kötter/Weitkamp/Weiß 2014). Jede Kommune muss die für sich passende Strategie finden und dabei auch den Grad der Beteiligung der Eigentümer und Investoren an den Kosten der Baulandentwicklung den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

Je nachdem, welche Wege der Baulandbereitstellung also genutzt werden, hat dies unterschiedliche finanzielle Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte. Darüber hinaus spielt auch der Ort der Baulandentwicklung eine große Rolle für die mögliche Höhe der Wert(ab)schöpfung. Gerade bei der Innenentwicklung wird in Gebieten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB geplant, weshalb in diesen Fällen der Bodenwert schon vor Entwicklung relativ hoch und die planungsbedingte Wertsteigerung dementsprechend gering ist. Wird auf Brachflächen geplant, können zudem besondere Herrichtungs- und Aufbereitungskosten anfallen, weshalb in diesen Fällen häufig die Wertschöp-

fungspotenziale teils nicht ausreichend sind, um die Baulandproduktionskosten zu decken. Je nachdem, wo man entwickelt, sind also die Voraussetzungen für die Abschöpfung sehr unterschiedlich.

Eine zentrale Handlungsempfehlung der „AG Aktive Liegenschaftspolitik“ im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an die Kommunen ist, umfassende Baulandstrategien und -beschlüsse zu erstellen und umzusetzen, um Grundstückspreise und damit auch bezahlbare Wohnungsangebote mitzugestalten (vgl. BMUB – Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 2015 und Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 2016). Dies gelinge mithilfe integrierter Baulandstrategien, welche die vorhandenen hoheitlichen und kooperativen planungs-, bau- und bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches gebündelt einsetzen.

Erfolgsfaktoren

In der aktuellen Studie „Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand“ (vgl. Dransfeld/Hemprich 2017) wurden über 100 Baulandbeschlüsse und die dazugehörigen Baulandstrategien untersucht.¹ Es existieren bereits viele positive Beispiele umfassender Baulandstrategien. Die Entwicklung der Hafencity Hamburg konnte beispielsweise sehr strategisch und in kurzer Zeit erfolgen, weil die Grundstücke bereits im öffentlichen Eigentum waren. Langfristige liegenschaftliche Partizipation wurde hier mit konkreter Stadtentwicklung verknüpft. Ein anderes Beispiel ist die Stadt Ulm, welche seit mehr als 100 Jahren (klassische) Bodenvorratspolitik betreibt und dadurch nachhaltig unter anderem preisdämpfenden Einfluss auf den Bodenmarkt nimmt. Einen sehr modernen Beschluss hat sich die Stadt Münster gegeben: Hier werden kooperative Ansätze mit Investoren (Basis: § 11

¹ Nachfolgende Ausführungen und Erkenntnisse basieren auf der Studie von Dransfeld/Hemprich 2017.

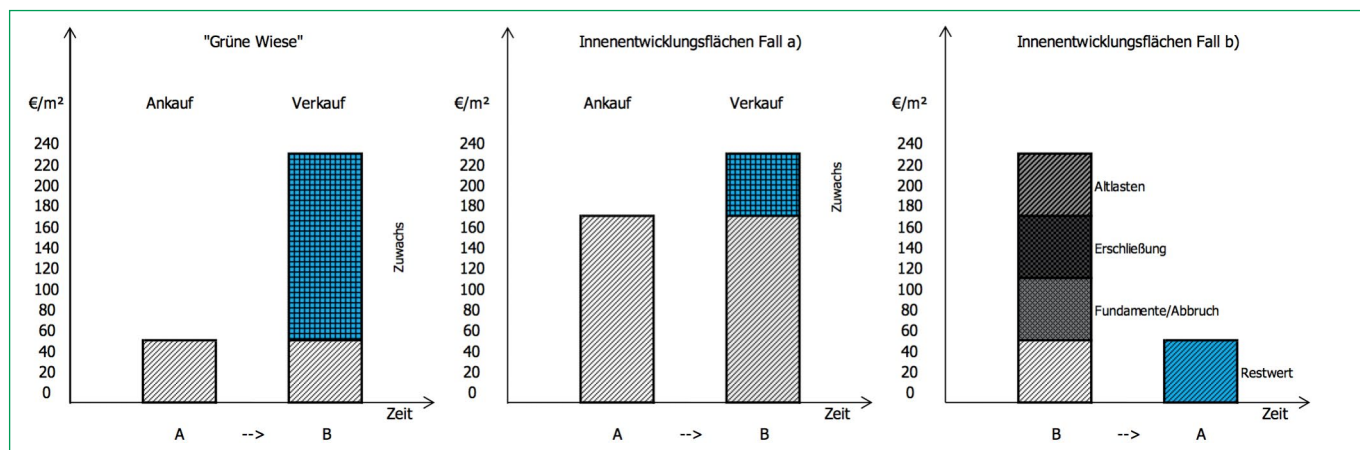


Abb. 2: Wertschöpfungsszenarien



BauGB) durch eine zusätzliche kommunale Bodenvorratspolitik (liegenschaftliche Partizipation) ergänzt.

Soziale Ziele	Ökonomische Ziele	Städtebauliche Ziele
Verbesserung des Wohnungsangebots durch <ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumförderquote: Stadtweit einheitliche oder nach Stadtteilen differenzierte Quote für den geförderten Wohnungsbau • Wohnungsbauquote: Quote für den Anteil des Wohnens zur Schaffung funktionsgemischter Quartiere 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke: verbilligte Abgabe der Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau • Kosten <ul style="list-style-type: none"> • Planungskosten • Verfahrens- und Entwicklungskosten • Sanierungs- und Ordnungskosten • Technische Infrastruktur • Soziale Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Baukultur <ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulicher Wettbewerb • Bauverpflichtung • Städtebauliche Standards <ul style="list-style-type: none"> • Dichtewerte • Freiflächenstandards • Umweltstandards <ul style="list-style-type: none"> • Klimaanpassung • CO₂-Ausstoß • Nachhaltiges Bauen

Abb. 3: Zielbereiche kommunale Baulandbeschlüsse

Die untersuchten Strategien können in allen Fällen dabei als Konzeptionen mit dem Ziel verstanden werden, sich in die Baulandentwicklung einzumischen, sich als Kommune für diese Entwicklung verantwortlich zu fühlen. Solche Strategien können dann über einen Baulandbeschluss auch zu „Papier“ gebracht werden. So sind sie für jedermann „sichtbar“ und damit für alle Bodenmarktakteure transparent. Dies verschafft auch den Investoren die nötige Planungssicherheit und der kommunalen Verwaltung die notwendige Rückendeckung im täglichen Handeln.

Für eine aktive und bedarfsorientierte Steuerung muss sich die Baulandstrategie intensiv mit folgenden Aspekten auseinandersetzen:

- Zielbezug: Was soll erreicht werden?
- (Re-)Finanzierungsfragen der Baulandproduktionskosten: Kostenbeteiligungen und Lastenverteilung;
- Zeitliche Dimension mit Prioritätensetzung;
- Soziale Dimension (sozialer Wohnungsbau, verbesserter Eigentumszugang usw.);
- Verwaltungsorganisatorische Dimension: Wer macht es und wie?
- Verfahrensgrundsätze.

Damit eine Baulandstrategie erfolgreich ist, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Generell sollten Baulandstrategie und -beschluss auf die Situation in der jeweiligen Kommune zugeschnitten sein. Darüber hinaus braucht es mehrere verfügbare Flächen, auf denen ein Beschluss theoretisch angewendet werden könnte. Eine arbeitsfähige Organisationsstruktur ermöglicht die Vorbereitung des Beschlusses und die spätere Anwendung; auch ein breiter politischer Konsens ist vonnöten, um die Baulandstrategie auch über Wahlperioden hinweg zu festigen. Dabei muss die Strategie flexi-

bel und anpassungsfähig bleiben, um aktuelle und künftige Herausforderungen zu meistern. Eine Evaluation ermöglicht in diesem Zusammenhang eine gezielte Weiterentwicklung. Letztlich spielt auch die Verbindlichkeit eine große Rolle, damit die Baulandstrategie auch nachhaltig von Bedeutung ist. So müssen die Weiterführung von Projekten und damit auch die Einleitung der Bauleitplanung von der Mitwirkungs- und Zustimmungsbereitschaft der Eigentümer und Investoren abhängig gemacht sein.

Zur Ableitung eines Baulandbeschlusses empfiehlt es sich, eine kleine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung zu bilden, welche dann drei bis vier Workshops organisiert. Zeitlich ist dabei mindestens ein halbes Jahr zu veranschlagen. Es ist hierbei abzuwägen, ob Vertreter der Politik von Beginn an dabei sind oder vorerst (nur) verwaltungsintern diskutiert werden soll.

Das hängt vor allem von den individuellen Gepflogenheiten in den Städten und Gemeinden ab.

Analyse der Strategien

Die Analyse der Baulandstrategien zeigt insbesondere folgendes Bild (vgl. Dransfeld/Hemprich 2017): Die Inhalte der Baulandbeschlüsse unterscheiden sich prinzipiell nach zwei Grundausrichtungen: Im ersten Fall wird eine „sozialgerechte Bodennutzung“ durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Refinanzierung und Verwirklichung sozialpolitischer Ziele angestrebt. Hier agiert die Kommune eher reaktiv; Bauträger treten mit Vorhaben an die Kommune heran. Im zweiten Fall zielen Baulandbeschlüsse auf eine Baulandentwicklung über kommunalen Zwischenerwerb zur Schaffung und Entwicklung neuer Baugebiete ab. Hierbei werden stadtentwicklungspolitische Ziele mithilfe der Baulandstrategie verwirklicht. Die Kommune steuert die Baulandentwicklung also proaktiv und betreibt eine eigene „liegenschaftliche Partizipation“. Hierdurch wird es im Übrigen auch überhaupt erst möglich, die Stadtentwicklung mittels der Vergabe von kommunalen Erbbaurechten zu unterstützen, was durchaus als Zeichen einer klugen Stadtplanungspolitik verstanden werden darf.

Inhaltlich werden in Baulandbeschlüssen derzeit vor allem folgende Aspekte geregelt:

- Voraussetzungen für die Schaffung von Bauland;
- Wege der Kostenbeteiligung von Eigentümern und Investoren;
- Quotenregelungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau;
- Ausgestaltung von Vergabekriterien;
- Innenentwicklung als Teil der Baulandstrategie.



Typisierung nach Dransfeld (2003)		Anzahl	Anteil
I	reine Angebotsplanung	5	2%
II	Zwischenerwerb ohne Bindung und ohne Beteiligung an der Wertschöpfung	40	19%
III	Baulandbereitstellung durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	6	3%
IV	Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung	23	11%
V	Zwischenerwerb außerhalb des Haushaltes	11	5%
VI	Zwischenerwerb durch private Developer	56	26%
VII	amtliche Umlegung	24	11%
VIII	freiwillige Umlegung (städtebaulicher Vertrag)	31	14%
-	keine Einschätzung möglich	19	9%
Mehrfachnennungen möglich			

Abb. 4: Auswertung der Baulandbeschlüsse

Die Beteiligung an Baulandproduktionskosten kann sehr unterschiedlich ausgestaltet werden.² So können die erforderlichen öffentlichen Flächen von den Eigentümern und/oder den Investoren kostenlos bereitgestellt werden. Die Erschließungskosten können im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu 100% auf Investoren und Vorhabenträger übertragen werden. Darüber hinaus können auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, soziale Infrastrukturfolgekosten und auch Planungskosten auf die durch die Planung begünstigten Akteure umgelegt werden. Die Maßstäbe der Angemessenheit und Kausalität im Sinne von § 11 BauGB sind gleichwohl hierbei zu beachten.

In den untersuchten Baulandbeschlüssen finden sich verschiedenste Beispiele für eine liegenschaftliche Partizipation: So wird in einigen Fällen z. B. nur Baurecht geschaffen, wenn die Kommune eigenen Grundbesitz hat. Andere haben festgelegt, dass 25% des Bruttobaulandes zum Verkehrswert vor Planungsbeginn an die Kommune veräußert werden müssen. Wieder andere haben die Wirksamkeit der Kaufverträge an den Erwerb der gesamten zu beplanenden Fläche gebunden. Die Bandbreite ist hier groß. Hinsichtlich des Weges der Baulandbereitstellung wurde in der Studie zudem deutlich, dass ca. 50% der untersuchten Strategien Zwischenerwerbsmodelle darstellen, d.h. eine aktive Bodenvorratspolitik beinhalten.

Zentrale Handlungsempfehlungen³

Für erfolgreiche Baulandstrategien sind zentral: Analyse der Problemlage, Bestimmung der Ziele, ein breiter politischer Konsens sowie Verfügbarkeit von ausreichenden Flächen, wodurch gegenüber unkooperativen Eigentümern die Verhandlungsposition der Kommune gestärkt werden kann. Darüber hinaus ist die Verbindlichkeit des Baulandbeschlusses wichtig. Baulandentwicklung darf zukünftig nur dann erfolgen, wenn

² Hierzu hat das Difu eine weiterführende Arbeit erstellt und veröffentlicht (vgl. Bunzel/Schlünder/Schneider 2012).

³ Vgl. Dransfeld/Hemprich 2017, S. 75–82.

Eigentümer und Investoren bereit sind, Verträge abzuschließen oder sie gewisse Zugriffs- und Ankaufsrechte zusichern, ansonsten muss auf alternative Flächen ausgewichen werden.

Bezüglich der Inhalte des Baulandbeschlusses müssen sich die Städte und Gemeinden u.a. Gedanken über die Regelungstiefe, über die Rolle des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und die Voraussetzungen zur Einleitung von Bauleitverfahren machen. Weitere Aspekte sind die Finanzierung eines ggf. angestrebten Zwischenerwerbs, die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten sowie Eingriffsmöglichkeiten bei Vertragsverstößen. Ist eine liegenschaftliche Partizipation durch kommunalen Zwischenerwerb vorgesehen, so ist es zudem sinnvoll, Vergabekriterien für die Baulandgrundstücke zu definieren.

Im Übrigen besteht neben dem rein privatrechtlichen kommunalen Zwischenerwerb zudem die Möglichkeit, diesen auch hoheitlich anzugehen: Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß §§ 165 ff. BauGB ist hierfür vom Grundsatz gut geeignet (Dransfeld 2015b). In vielen Fällen, z.B. wenn es aus topografischen, situationsbedingten oder sonstigen besonderen Gründen praktisch keine Standortalternativen gibt, ist die SEM zweifelsohne weiterhin das richtige Instrument an der richtigen Stelle. Man muss sich daran nur gelegentlich erinnern, dass es sie ja gibt und sie dann auch wollen. Auch für Konversions- und Brachflächen hat sie sicherlich weiterhin große Bedeutung. Die strengen Anwendungsvoraussetzungen verlangen eine sorgfältige Vorgehensweise bei der Anwendung, auch schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen. Wird dies alles professionell gemacht, stellen sich auch mit der SEM die gewünschten Erfolge ein.

Wie schließlich die kommunale Organisationsstruktur zur Umsetzung einer Baulandstrategie aufzubauen ist, hängt ganz wesentlich von den lokalen Gegebenheiten ab. So kann eine Gesellschaft außerhalb der Verwaltung (GmbH), ein neues Amt, eine Stabstelle beim Bürgermeister oder auch ein neu gebildeter Arbeitskreis aus Vertretern verschiedener Fachämter die Umsetzung des Baulandbeschlusses begleiten.

Fazit

Der Baulandbeschluss ist das Instrument der Zukunft. Denn ein gut durchdachter Baulandbeschluss ist letztendlich Bodenreform, weil er an den Grundproblemen des Bodenmarktes ansetzt (vgl. Prolog). Er gibt den Städten und Gemeinden ein Stück weit Handlungshoheit zurück. Es gibt allerdings keinen Musterbeschluss; Strategien müssen immer an die lokalen Gegebenheiten angepasst sein. Der Baulandbeschluss geht dabei immer auch mit einer Selbstverpflichtung der Kommune einher und schafft damit Planungssicherheit für alle Akteure.



Die Instrumente sind letztlich alle vorhanden; sie müssen nur angewendet werden!

Epilog

„Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, dass die Stadt fortfährt Grundstücke zu kaufen, besonders von fremden Besitzern in der Nachbarschaft.“ (Johann Wolfgang von Goethe, Werke III, Weimar, 1788)

Dr. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement, Dortmund

Quellen:

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (2016): Mehr Bauland – gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, hrsg. vom Deutschen Verband für Wohnungswesen und Raumordnung e.V. für das BMUB, Berlin.

BMUB – Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (Hrsg.) (2015): Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen – hier AG Aktive Liegenschaftspolitik, Berlin.

Bunzel, Arno/Schlünder, Irene/Schneider, Stefan (2012): Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen. Sonderveröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik; verfügbar unter: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=F37XUJEO>.

Dransfeld, E. (2003): Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – städtebauliche Kalkulation. vhw-Verlag, Bonn 2003.

Dransfeld, E./Kiehle, W. (2014): Stadtentwicklungspolitische kommunale Bodenpolitik im Überblick. BBSR-Forschungsvorhaben SWD – 10.04.04 -12.210, Abschlussbericht (nicht veröffentlicht).

Dransfeld, E. (2015a): Geschichte und Entstehungszusammenhang des Erbbaurechtes. Die „Bodenfrage“ und ihre Bedeutung für den Wohnungsbau und die Stadtplanung. In: Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden, hrsg. von der Stiftung trias, Hattingen, S. 4–7.

Dransfeld, E. (2015b): Kommunales Baulandmanagement – Wie Stadtentwicklung aktiv durch Liegenschaftspolitik betrieben werden kann; in: Deutsches Architektenblatt 2/2015, S. 16–17.

Dransfeld, E./Hemprich, C. (2017): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik Wohnbaulandstrategien auf dem Prüfstand. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund.

Drixler, E./Frieesecke, F./Kötter, T./Weitkamp, A./Weiß, D. (2014): Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? In: DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V. (Hrsg.), DVW-Schriftenreihe, Band 76/2014, Berlin.

empirica ag (2013): Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Münster, Berlin/Bonn.

Löhr, D. (2009): Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten als Instrument der Bodenpolitik, Working Paper No. 6 des ZBF-ULB, Birkenfeld, S. 14 ff.

von Nell-Breuning, Oswald (1983): Bodeneigentum-Bodenpolitik-Bodenmarkt. DASL-Berichte Nr. 8.

Städtebau-, Bauordnungsrecht, Raumordnung

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB – Voraussetzungen, Verfahren und Fehlervermeidung

Dienstag, 21. August in Leipzig

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist mehr als nur ein Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung. Sinnvoll eingesetzt, dient es auch der Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik. Die rechtmäßige Ausübung der Vorkaufsrechte stellt dabei nicht nur eine Amtspflicht der Mitarbeiter in den Liegenschaftsverwaltungen, sondern auch der Mitglieder der Gemeindevertretung dar. Da die Vorkaufsrechte im Prinzip wie eine „kleine Enteignung“ wirken, können Fehler bei ihrer Ausübung schnell zu Amtshaftungsansprüchen gegen die Gemeinde führen. Die materiellen und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Vorkaufsrechtsausübung sind allerdings wenig übersichtlich und werden durch die zu beachtenden spezifischen Anforderungen des Kommunalverfassungsrechts noch erschwert. Wie zahlreiche Verfahren bei den Verwaltungsgerichten zeigen, weisen Bescheide über die Ausübung eines Vorkaufsrechts eine beträchtliche Fehlerhäufigkeit auf. Sie erhalten eine systematische und praxisbezogene Hilfestellung, wie Sie das gemeindliche Vorkaufsrecht erfolgreich ausüben und Fehler vermeiden können. Nutzen Sie die Möglichkeit, vorab konkrete Fallkonstellationen und Fragen zu übermitteln und zum Gegenstand der Veranstaltung zu machen. Über senden Sie Ihre Fragen bitte bis 2 Wochen vor Seminarbeginn an die zuständige vhw-Geschäftsstelle. Bitte bringen Sie eine Textsammlung zum BauGB zum Seminar mit.

Ihr Referent:

Dr. Joachim Kronisch, Präsident des Verwaltungsgerichts Schwerin und Vorsitzender Richter in der für das öffentliche Baurecht zuständigen Kammer; Kommentator der Vorkaufsrechtsvorschriften der §§ 24–28 BauGB im BauGB-Kommentar „Brügelmann“, Kohlhammer-Verlag.

Veranstaltungsort:

Dienstag, 21. August 2018

Radisson Blu Hotel
Augustusplatz 5–6
04109 Leipzig
Telefon: 0341/21460

Tagungsgebühren:

310,00 Euro für Mitglieder des vhw
375,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Tel.: 0341/984890
oder unter www.vhw.de