



Dr. Thomas Lüttgau

ist Rechts- und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Er ist Partner der auf öffentliches und privates Bau- und Immobilienrecht sowie Umwelt- und Planungsrecht spezialisierten Kanzlei Lenz und Johlen in Köln. Lüttgau studierte an der Universität Bonn und promovierte an der

Freien Universität Berlin. Er berät bundesweit insbesondere Einzelhandelsunternehmen, Projektentwickler und Kommunen bei der Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben und verfügt über große Erfahrung in der Betreuung von Raumordnungsverfahren sowie der Entwicklung moderner Stadtquartiere. Zudem ist er Mitherausgeber und Autor des Praxis- und Rechtshandbuches „Kompendium der Einzelhandelsimmobilie“, das in zweiter Auflage 2018 im Verlag der Immobilien Zeitung erschienen ist.



© JSWD Architekten | moderne.stadt

GUTE ARCHITEKTUR ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Komplexere und schnellere Prozesse erfordern eine enge Beratereinbindung

CUBE: Welche größeren Immobilienentwicklungsprojekte haben Sie persönlich begleitet?

Thomas Lüttgau: Einer meiner großen Beratungsschwerpunkte lag und liegt immer noch in der Einzelhandelsentwicklung. Zu unseren Mandanten gehören die großen Einzelhandelsunternehmen der Lebensmittel- und Möbelbranche, aber auch des Bau- und Sportsegmentes. Da hat die Beratung viele bundesweit sichtbare Spuren hinterlassen. In Köln sind die größten Projekte derzeit die Entwicklung der Deutz-Areale in Köln-Mülheim mit mehreren tausend Wohneinheiten, das Laurenz-Carré, eine bedeutende Stadtentwicklung im Dom-Umfeld, und die Entwicklung des RheinEnergieSportparks als zentralem Trainingsgelände des 1. FC Köln.

Welches Leistungsspektrum bietet Ihre Kanzlei ihren Mandanten aus der Immobilienwirtschaft?

Unsere Mandanten können auf unsere umfassende Expertise im gesamten Bau-, Planungs- und Umweltrecht sowie Immobilienrecht zurückgreifen. Dies bedeutet, dass wir unsere Mandanten bei der Baurechtschaffung, also bei der Entwicklung des Baulands, bis hin zur Baureifmachung und beim Bau selbst beraten und unterstützen können. Dazu gehört auch die vertragliche Gestaltung auf verschiedenen Prozessebenen. Städtebauliche Verträge, Planer- und Architektenverträge, Steuerung von Wettbewerben und Vergabe bilden dabei unsere Leistungen ebenso ab wie die Gestaltung von Entwicklungs-, Kauf- und Mietverträgen. Kurzum alles, was zwischen „grüner Wiese“ und Vermarktung des Objektes liegt.

Was kennzeichnet Ihre Tätigkeit heute im Vergleich zur Arbeit vor zehn Jahren?

Der wesentliche Unterschied liegt in der deutlich gestiegenen Komplexität und der Geschwindigkeit. Wir haben uns immer schon als rechtliche Berater und Unterstützer unserer Mandanten empfunden und waren daher immer eng in den Prozessen eingebunden. Die ständig komplexer werdenden rechtlichen Rahmenbedingungen fordern auch die Berater zunehmend mehr und machen ihre enge Einbindung in die Planungsprozesse unumgänglich. Das funktioniert nur bei hoher spezialisierter Kompetenz, wie Lenz und Johlen sie bieten kann.

Was verstehen Sie persönlich unter „Projekterfolg“?

Wenn man das, wofür man meist Jahre gearbeitet hat, mit den eigenen Augen wahrnehmen kann. Das Schönste sind Grundsteinlegung, Richtfest und Eröffnung!

Worauf kommt es heute bei einer erfolgreichen Projektentwicklung Ihrer Meinung nach an?

Außer dem ohnehin selbstverständlichen wirtschaftlichen Wissen sind dies eine zielführende Steuerung des Projektentwicklungsprozesses und Einfühlungsvermögen in die am Prozess Beteiligten. Derartige komplexe Prozesse kann man nicht mit dem Kopf durch die Wand erfolgreich zum Abschluss bringen; dazu gehören viel Verstehen und Verständnis.



© kadawitfeld architektur | TCG Gruppe AG



© kadawitfeld architektur | TCG Gruppe AG



© COBE architects | moderne.stadt

Stellen Projekte in Großstädten besondere Anforderungen an die Projektentwicklung?

In den Großstädten kumulieren die Anforderungen an die Projektentwicklung. Alles ist enger, dichter und daher schwieriger. Insbesondere die verkehrliche Erschließung, der Lärmschutz und in jüngster Zeit zunehmend der Schutz vor Luftschadstoffen (sprich Diesel und Feinstaub) stellen die Projektentwicklung vor große Aufgaben. Daher spielt in den großen Städten die Frage der Kreativität in der Mobilität eine immer größere Rolle. Die „Stadt der Zukunft“ wartet auf ihre Gestaltung.

Welche Empfehlung würden Sie einem Investor für den Standort Köln mit auf den Weg geben?

Köln ist eine spannende, stark wachsende Stadt. Die Stadt hat viel Potenzial und ist offen für interessante Ideen. Investoren, gleich woher sie kommen, sind willkommen. Man sollte in Köln aber auch genau hinhören, welche Bedürfnisse und Vorstellungen in der Stadtentwicklung bestehen; dann wird man Wege für eine erfolgreiche Projektentwicklung finden.

Welche juristischen Neuregelungen wirken sich auf Ihre tägliche Arbeit aus?

Die neue Bauordnung in NRW, aber auch die permanent steigenden Anforderungen aus den umweltrechtlichen Materien. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an die Planung in jüngster Zeit erheblich gestiegen, da sie auch erweiterte Klagerechte Dritter produziert hat.

Welche Fragestellung diskutieren Sie aktuell mit Kollegen?

Vor allem, wie sieht die Stadt der Zukunft aus und welche juristischen Herausforderungen stellen sich dabei.

Sehen Sie bei den juristischen Rahmenbedingungen Verbesserungspotenziale, mit denen sich Projekte beschleunigen bzw. verbessern lassen könnten?

Es hat immer Versuche gegeben, Prozesse zu beschleunigen und zu vereinfachen. NRW versucht es gerade mit einem „Entfesselungspakt“. Meine Wahrnehmung ist, dass der gut gemeinte politische Wille häufig juristisch nicht tragfähig ist und nicht die gewollten positiven Effekte hat. Nur eine gut gesteuerte Projektentwicklung beschleunigt Prozesse. Dazu gehört auch die oben angesprochene soziale Kompetenz.

Welche Bedeutung messen Sie persönlich der Architektur bei der Projektentwicklung bei?

Eine sehr große. Gute Architektur ist der Schlüssel zum Erfolg.

Wird die Arbeit der Architekten zukünftig einfacher oder aus Ihrer Sicht komplizierter, weil konfliktreicher?

Wie alles wird auch die Arbeit der Architekten nicht einfacher. Sie sind aber Teil des Projektentwicklungsprozesses und daher auch in Ihrer Kompetenz gefordert. Dazu gehört auch die Auseinandersetzung mit der öffentlichen Meinung; den Architekten kommt bei der Meinungsbildung und dem öffentlichen Diskussionsprozess eine ganz wichtige Rolle zu.

Herr Lüttgau, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Die Kölner Kanzlei ist seit mehr als 60 Jahren spezialisiert auf das öffentliche und private Recht rund um die Immobilie. Sie berät bundesweit Architekten, Projektentwickler und Unternehmen.

www.lenz-johlen.de