



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kooperatives Baulandmodell – Chance oder Hemmnis?

Dr. Daniel Wörheide
Rechtsanwalt



I. Überblick

- **Kooperatives Baulandmodell Köln (KoopBLM)**
 - Modellfassung vom 10.05.2017 (KoopBLM Fortschreibung)
 - Bestandteile: Richtlinie + Umsetzungsanweisung
- Bauleitplanung nur bei **Verpflichtung des Vorhabenträgers** zu:
 - 30% der GF für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau
 - Übernahme der Planungskosten
 - Durchführung der Erschließung
 - Durchführung/Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen
 - Gewährleistung der Infrastruktur (Kita, Spiel- und Grünflächen)
 - Umsetzung innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten BPlan
 - ggf. Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens
- rechtliche Umsetzung durch **städtebauliche Verträge**



II. Grundsätzliche Zulässigkeit des Modells

§ 253 Erpressung

(1) Wer einen Menschen rechtswidrig mit Gewalt oder durch Drohung mit einem empfindlichen Übel zu einer Handlung, Duldung oder Unterlassung nötigt und dadurch dem Vermögen des Genötigten oder eines anderen Nachteil zufügt, um sich oder einen Dritten zu Unrecht zu bereichern, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Rechtswidrig ist die Tat, wenn die Anwendung der Gewalt oder die Androhung des Übels zu dem angestrebten Zweck als verwerflich anzusehen ist.

- Gemeinde **darf** Planung von Vertragsabschluss abhängig machen:
 - Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG: Planungshoheit der Gemeinde
 - § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB: kein Anspruch auf Aufstellung BPlan
 - § 11 Abs. 1 BauGB: zulässige Gegenstände von städtebaulichen Verträgen
- **aber:** Grenzen vertraglicher Gestaltungsmöglichkeiten durch Angemessenheitsvorbehalt und Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB)



III. Ausgewählte Einzelfragen – Anwendungsbereich

- KoopBLM ist **bei allen Vorhaben** anzuwenden:
 - für die Planungsrecht durch Aufstellung eines BPlan geschaffen wird
 - die (auch) auf Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke abzielen
- **relevante Schwellenwerte:**
 - weniger als 20 WE oder weniger als 1.800 m² GF für Wohnzwecke:
 - Befreiung von Herstellungspflicht für öffentlich geforderten Wohnungsbau
 - Verpflichtungen zur Kostenübernahme bleiben unberührt
 - mehr als 75 WE oder mehr als 6.750 m² GF für Wohnzwecke:
 - Qualifizierungsverfahren als Grundlage für die weitere Planung
 - in städtebaulich anspruchsvollen Lagen ggf. auch unterhalb des Schwellenwerts
- **offene Fragen:**
 - Situationen nach § 34 BauGB
 - Berücksichtigung bestehendes Planungsrecht



III. Ausgewählte Einzelfragen – Angemessenheit

- **Erforderlichkeit einer Bodenwertermittlung**
 - Modellfassung vom 24.02.2014: Erfordernis einer Bodenwertermittlung (1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt beim Vorhabenträger)
 - Modellfassung vom 10.05.2017: keine Bodenwertermittlung mehr erforderlich
- **Angemessenheit von Einzelpflichten** kann diskussionswürdig sein:
 - Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau i.d.R. nicht zu beanstanden
 - Unterhaltungsdauer von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
 - Ausgelöster Bedarf für soziale Infrastruktur ist regelmäßig nur kurzfristig
 - Ablösepflicht auch bei Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Herstellung
- **Gerichtliche Kontrolle** der Angemessenheit:
 - Gegenstand: Einzelregelung oder Gesamtvertrag?
 - Nachweis Unangemessenheit in der Regel nur über projektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnungen möglich

III. Ausgewählte Einzelfragen – Folgekosten

➤ **Gesetzliche Regelung (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB):**

„Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein: [...] 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“

➤ **Regelungen im KoopBLM:**

- planbedingter Mehrbedarf Kita, öffentliche(r) Spielplatz und Grünflächen
- oberhalb festgelegter Schwellenwerte → Herstellungspflicht
- unterhalb festgelegter Schwellenwerte → Ablösepflicht

➤ **Mitursächlichkeit** unter bestimmten Voraussetzungen ausreichend:

- ungedeckter Mehrbedarf wird (erst) durch mehrere Vorhaben ausgelöst
- aber: transparentes, nachvollziehbares und vom Rat beschlossenes Gesamtkonzept erforderlich, aus dem sich Mehrbedarf ableiten lässt

IV. Verfahrensablauf



➤ Wesentliche Elemente

- Anwendungszustimmung
- Städtebaulicher Vertrag
- Erschließungsvertrag
- Ggf. Übertragungsvertrag bei Flächenübertragungen
- Erfüllungsbürgschaft

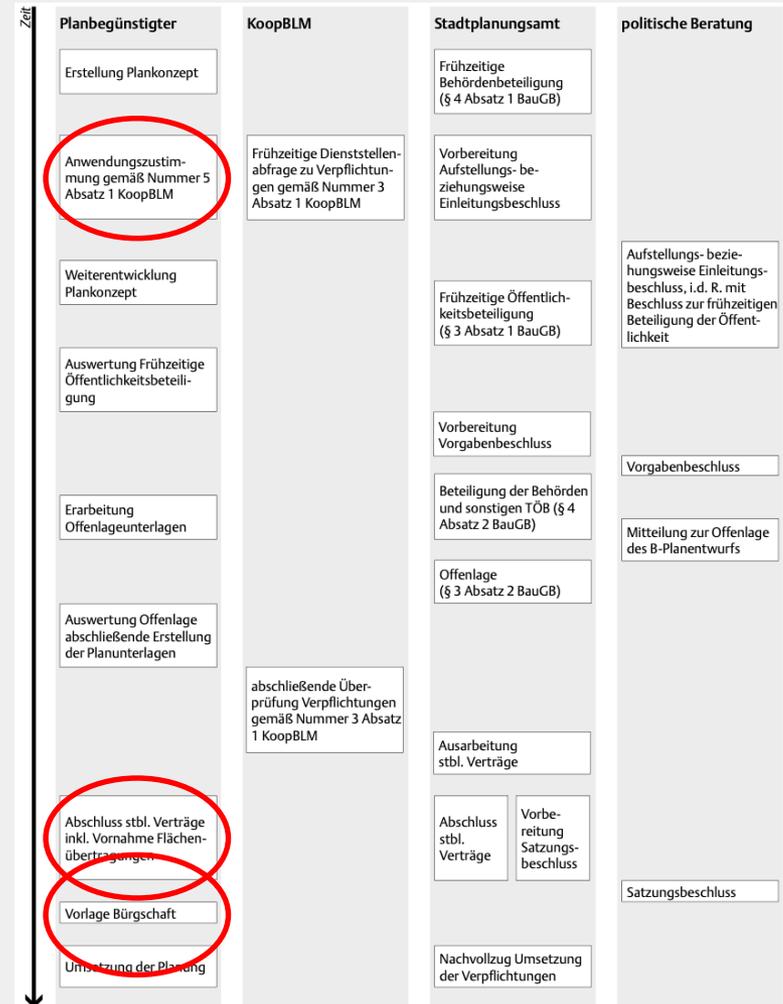


Abbildung 11: Schematische Darstellung des Ablaufs einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (Beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung)
(Quelle: eigene Darstellung)



V. Fazit

- **Grundsätzliche Zulässigkeit von Baulandmodellen ist anerkannt**
- **Auswirkungen für Vorhabenträger:**
 - Wohnbauvorhaben in der Regel nur bei Umsetzung des Modells realisierbar
 - Regelungen in Modellen erhöhen die Transparenz und Planungssicherheit
- **Empfehlungen für den Umgang mit Baulandmodellen:**
 - Anwendungsbereich und Bagatellgrenzen sorgfältig prüfen
 - Spielräume bei atypischen Situationen nutzen
 - Umgang mit unzulässigen vertraglichen Regelungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Daniel Wörheide
Rechtsanwalt

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Gustav-Heinemann-Ufer 88

50968 Köln

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 89

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 22

d.woerheide@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de