

BASISWISSEN KOMPAKT

EIGENTÜMERDIALOG
ZUR SIEDLUNGSERWEITERUNG MARXHEIM II



28.11.2018 | 19:30 UHR
BÜRGERHAUS MARXHEIM



Alles da, alles nah.

INHALT

Worum geht es?	3
Aspekte der Baulandentwicklung	4
Modelle der Baulandentwicklung	7
1. Kommunalen Zwischenerwerb.....	8
2. Private Projektentwicklung.....	12
3. Gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45ff. BauGB.....	15
4. Kooperationsmodell „Einvernehmliche Umlegung“	19
5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB.....	23
Impressum	27

WORUM GEHT ES?

Die Rhein-Main Region wächst und der Bedarf an Wohnraum ist in der gesamten Region hoch. Auch in der Kreisstadt Hofheim steigt die Nachfrage. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, plant die Stadt Hofheim am östlichen Rand des Stadtteils Marxheim die dortige Siedlungserweiterungsfläche „Marxheim II“ zu nutzen, die im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Hier soll auf rund 28 Hektar ein zeitgemäßes Wohnquartier mit passenden

Angeboten an sozialer Infrastruktur und Freiflächen entstehen. So kann attraktiver Wohnraum den Menschen vor Ort und den Wohnungssuchenden in der Region angeboten werden. Es geht um die Qualitäten Hofheims, der Stadt am Taunushang, die inmitten des Rhein-Main-Gebietes mit hohen Freiraumqualitäten liegt. Und es geht um die Aufgabe, gutes Leben, Wohnen und Arbeiten in Einklang zu bringen.

WIE GEHEN WIR VOR?

Damit das Projekt für Hofheim und die Menschen ein erfolgreiches Projekt wird, erfolgt die Planung des Quartiers im Dialog mit den Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern Hofheims. Beteiligt werden neben allen interessierten Hofheimerinnen und Hofheimern, die Eigentümerinnen und Eigentümer, fachliche Akteure sowie Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltung.

ASPEKTE DER BAULANDENTWICKLUNG

Für eine Baulandentwicklung sind folgende Grundfragen zu klären:



1

GRUNDFRAGEN

STÄDTEBAU

- Wie soll das künftige Baugebiet aussehen?
Wo befinden sich Wege, Grünflächen, Spielplätze?
Wo befinden sich die Baugrundstücke?
Wie sollen diese bebaut werden?
- Wie wird gesteuert, dass die Bebauung auch tatsächlich so wie geplant erfolgt?

2

GRUNDFRAGEN

FLÄCHEN

- In welcher Form werden die neuen Parzellen für Baugrundstücke und sonstige Grundstücke gebildet (plankonforme Neuordnung der Grundstücke)?
- Wie erfolgt der Eigentumsübergang von den ursprünglichen Eigentümern an die Bauherren (Baugrundstücke) bzw. die Kommune (öffentliche Räume, Grundstücke für Gemeinbedarf)?

3

GRUNDFRAGEN

FINANZIERUNG

- Wie erfolgt ein fairer Ausgleich bezüglich der Bodenwertsteigerungen, die durch die Baulandentwicklung verursacht werden?
- Wer trägt die Entwicklungskosten (u.a. für Planung, Gutachten, Bodenordnung, Erschließung, Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen)?
- Wer trägt das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko?
- Woraus werden spezielle Nutzungen finanziert (z.B. bezahlbarer Wohnraum)?

4

GRUNDFRAGEN

NUTZUNG

- Wie können bestimmte Nutzungen gesichert werden (z.B. Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Realisierung von Angeboten für bestimmte Wohnformen und Zielgruppen)?

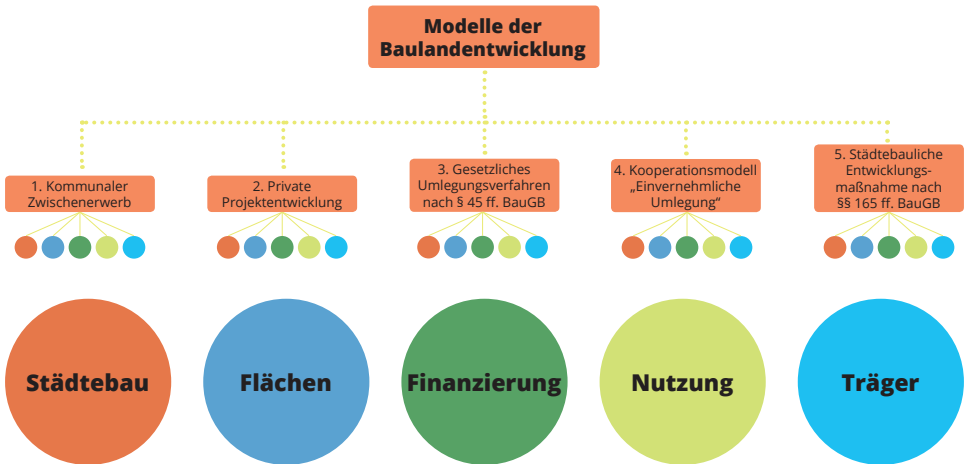
5

GRUNDFRAGEN

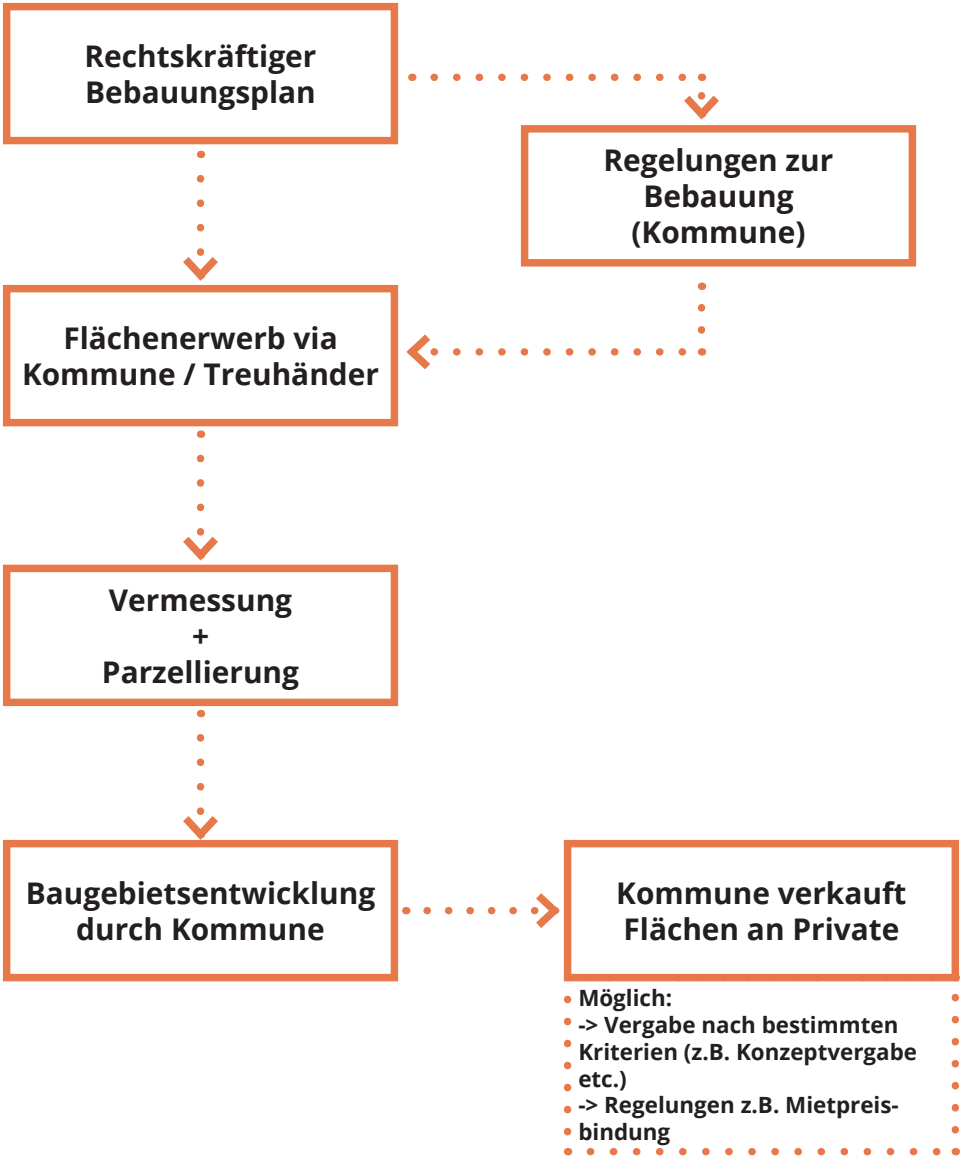
TRÄGER

- Wer übernimmt die Baugebietsentwicklung (Planung, Erschließung, Bodenordnung, Veräußerung etc.)?
- Wer übernimmt die Bebauung?

MODELLE DER BAULANDENTWICKLUNG



1. Modell: Kommunalen Zwischenerwerb



Städtebau zu Modell 1:

Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 ff. BauGB als städtische Satzung. Darin festgelegt werden insbesondere folgende Aspekte:

- Welchen grundsätzlichen Charakter hat das Gebiet (z.B. reines/ allgemeines/ besonderes Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet etc.)?
- Welches Grundstück darf wie genutzt werden (Wohnbebauung, Gewerbebebauung, Gemeinbedarf etc.)?
- Wo befinden sich Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen etc.?
- Wie darf ein Grundstück bebaut werden (z.B. Dichte, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksbereiche, Höhe, ggf. auch Dachneigung, Ausrichtung des Gebäudes usw.)?

Der Bebauungsplan wird relevant, wenn die Grundstücke bebaut werden (sollen).

Zusätzlich können beim Verkauf der Baugrundstücke durch die Kommune Regelungen für die Bebauung der Grundstücke vorgenommen werden, z.B.

- vertragliche Verpflichtung, die Grundstücke innerhalb einer gewissen Zeit zu bebauen (mit Pflicht zur Rückübertragung oder Vereinbarung einer Vertragsstrafe, wenn dies nicht geschieht);
- grundstücksbezogene vertragliche Verpflichtungen z.B. zu Bauformen und -qualitäten, die über den Bebauungsplan hinausgehen (energetische Qualitäten, Barrierefreiheit etc.).

Flächen zu Modell 1:

- Die Kommune (bzw. ein Treuhänder) erwirbt alle Flächen freihändig.
- Es besteht für die Eigentümer keine Pflicht zum Verkauf der Grundstücke.
- Die Grundstücksbildung erfolgt durch Vermessung/Parzellierung, soweit Erwerb aller Flächen möglich ist.

1. Modell: Kommunalen Zwischenerwerb

- Nach Abschluss der Baugebietsentwicklung erfolgt der Verkauf der Flächen an Private durch die Kommune (bzw. den Treuhänder).

Nutzung zu Modell 1:

Es erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Darüber hinaus kann die Kommune beim Verkauf der Grundstücke großen Einfluss auf die künftige Nutzung der Grundstücke nehmen, z.B. durch

- die Vergabe der Grundstücke nur an bestimmte Bauherren (z.B. Baugruppen) oder Bauformen;
- die Vergabe der Grundstücke nach bestimmten Vergabekriterien (z.B. Familien mit Kindern);
- die Vergabe im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren insbesondere im Geschosswohnungsbau (verkauft wird an den Interessenten mit dem besten Konzept, nicht an den mit dem höchsten Preis);
- Abgabe von verbilligten Grundstücken z.B. zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, Vergabe nach Erbbaurecht.

Zusätzlich können beim Verkauf der Grundstücke im Kaufvertrag zahlreiche Regelungen für die Nutzung der Grundstücke fixiert werden, z.B.

- Anteil bezahlbaren Wohnraums;
- Mietpreisbindungen.

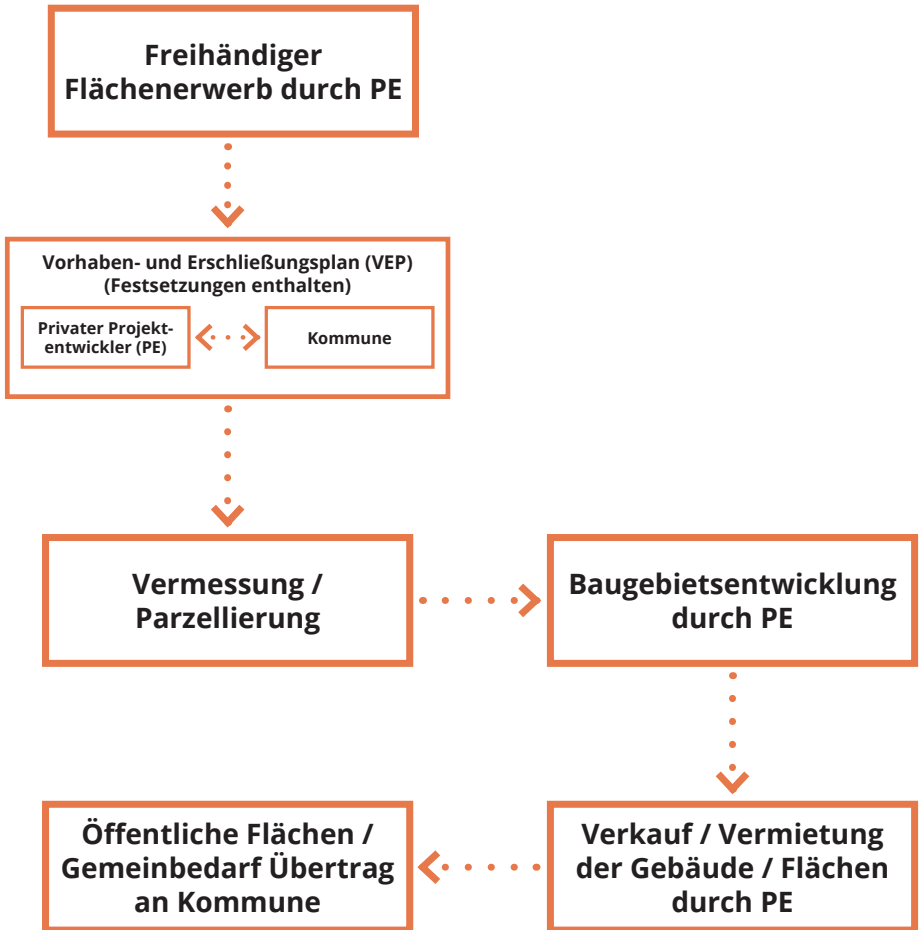
Träger zu Modell 1:

- Die Baugebietsentwicklung inklusive der Erschließung, der Bereitstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Bodenordnung erfolgt durch die Kommune (bzw. einen Treuhänder).
- Die Bebauung (außer Gemeinbedarf) erfolgt durch die Kommune und private Käufer zur Selbstnutzung sowie zur Vermietung.

Finanzierung zu Modell 1:

- Um die Kostendeckung für die Kommune zu gewährleisten, entspricht der Ankaufspreis in der Regel maximal dem Bodenrichtwert für Baugrundstücke abzüglich aller geschätzten Entwicklungskosten.
- Die Bodenwertsteigerungen (landwirtschaftliche Fläche zu Ankaufspreis) gehen den Eigentümern zu.
- Die Entwicklungskosten der Kommune können aus den Erlösen des Baulandverkaufs refinanziert werden.
- Durch die Vorfinanzierung aller Kosten des Grundstücksankaufs und der Erschließung besteht eine hohe Belastung des städtischen Haushalts.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune.

2. Modell: Private Projektentwicklung



Städtebau zu Modell 2:

Die Anforderungen werden in

- einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (entsprechend Bebauungsplan siehe Modell 1) sowie
- einem Durchführungsvertrag

im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zwischen dem privaten Projektentwickler und der Kommune festgelegt.

Flächen zu Modell 2:

- Es erfolgt ein freihändiger Erwerb der Flächen durch den privaten Projektentwickler als Grundlage zur Vereinbarung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der Entwickler muss für die Vereinbarung über alle Flächen des Baugebiets verfügen.
- Die Grundstücksbildung erfolgt durch Vermessung/Parzellierung.
- Nach Abschluss der Baugebietsentwicklung und der Bebauung erfolgt der Verkauf (bzw. ggf. die Vermietung) der Gebäude inklusive der Flächen durch den privaten Projektentwickler.

Nutzung zu Modell 2:

Auch hier können Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (entsprechend Bebauungsplan siehe Modell 1) sowie im Durchführungsvertrag erfolgen, z.B. zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.

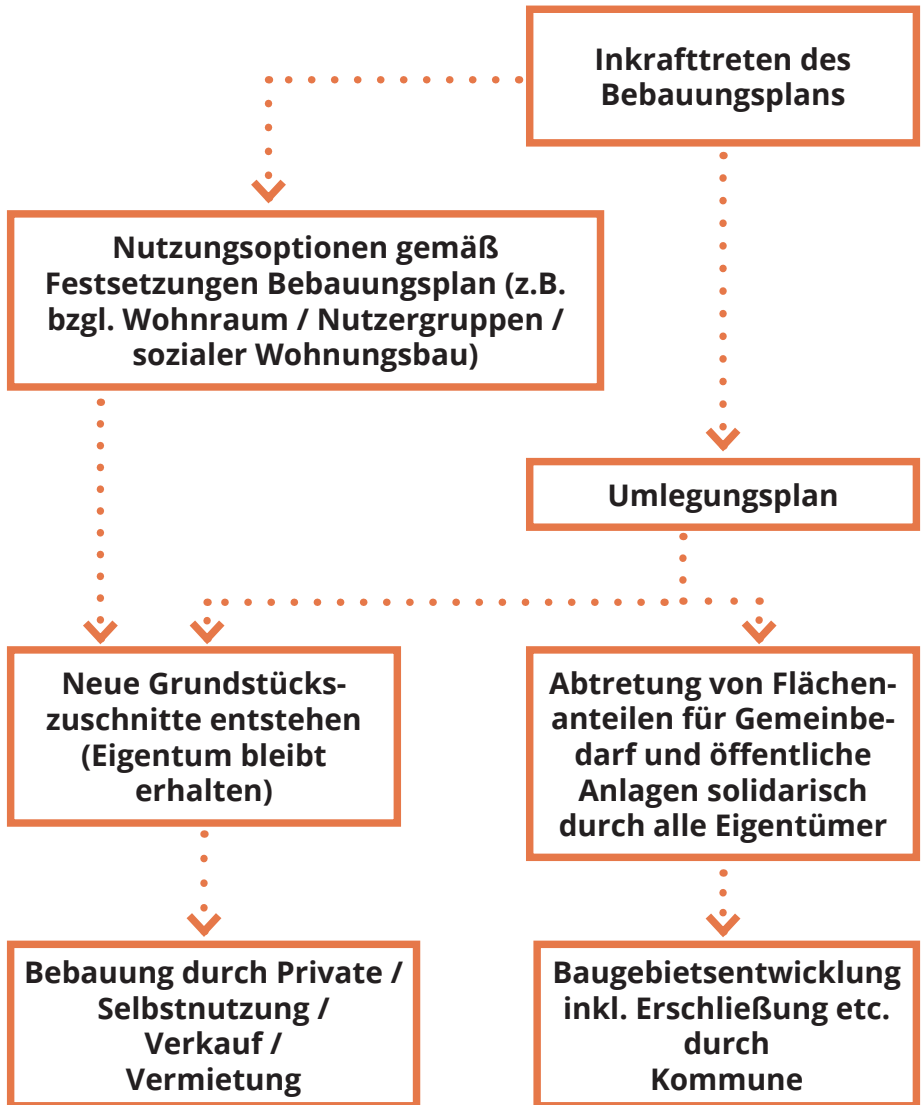
Träger zu Modell 2:

- Die Baugebietsentwicklung inklusive der Erschließung, der Bereitstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Grundstücksbildung erfolgt durch den privaten Projektentwickler, die öffentlichen Flächen und Gemeinbedarfseinrichtungen werden in der Regel anschließend an die Kommune übertragen.
- Die Bebauung erfolgt durch den privaten Projektentwickler, anschließend erfolgt der Verkauf oder die Vermietung an private Haushalte bzw. Wohnungsunternehmen.

Finanzierung zu Modell 2:

- Die Bodenwertsteigerungen (abzüglich der beim Projektentwickler entstehenden Gesamtentwicklungskosten und der vom Projektentwickler kalkulierten Gewinne) gehen den Eigentümern über den Ankaufspreis zu.
- Die Entwicklungskosten trägt der privaten Projektentwickler und kalkuliert diese in seine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung ein.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Grundstücke bzw. Gebäude trägt der private Projektentwickler.

3. Modell: Gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB



Städtebau zu Modell 3:

Wie bei jeder Baulandentwicklung ist auch bei einem gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren der rechtskräftige Bebauungsplan eine zwingende Voraussetzung. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen wie in Modell 1.

Flächen zu Modell 3:

- Die Baulandumlegung ist ein gesetzliches Tauschverfahren, das in den § 45 ff. BauGB geregelt ist.
- Das Verfahren dient dazu, Grundstücke zu schaffen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich sinnvoll genutzt werden können.
- Es handelt sich um ein Solidarverfahren, bei dem Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Anlagen von allen Eigentümern zu gleichen Teilen abzutreten sind.
- Von der Gemeinde wird ein sogenannter Umlegungsvorteil abgeschöpft, der die Bereitstellung dieser öffentlichen Flächen und die Verfahrenskosten der Umlegung deckt.
- Auch wenn die Umlegung ein Zwangstauschverfahren ist, dem sich die Grundstückseigentümer nicht entziehen können, handelt es sich um keine Enteignung, da nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Privatnützigkeit im Vordergrund steht. Das Eigentum bleibt grundsätzlich erhalten. Das oder die Altgrundstücke erhalten lediglich eine neue Form auf der Erdoberfläche. (Surrogationsprinzip)
- Die Zuteilung der neuen Grundstücke muss in gleicher oder gleichwertiger Lage erfolgen. Die neuen Grundstücke müssen mindestens den Wert der alten Grundstücke besitzen.
- Da die entstehenden Baugrundstücke im Eigentum der Umlegungsbeteiligten bleiben, können sie ohne Einflussnahme Dritter (auch nicht der Gemeinde) durch die Eigentümer selbst baulich genutzt oder verkauft werden.

Nutzung zu Modell 3:

Die neuen Grundstücke können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Über den bekannten Rahmen hinaus können z.B. auch festgesetzt werden:

- Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB);
- einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (z.B. Senioren, Flüchtlinge, Studenten oder Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen) (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB)
- Diese Auflagen können im Umlegungsverfahren grundbuchtechnisch gesichert werden. Darüberhinausgehende Verpflichtungen können den Eigentümern im Umlegungsverfahren nicht auferlegt werden.

Träger zu Modell 3:

- Die Baugebietsentwicklung inklusive der Erschließung, der Bereitstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Bodenordnung erfolgt durch die Kommune.
- Die Bebauung (außer Gemeinbedarf) erfolgt durch Private zur Selbstnutzung oder zum Verkauf bzw. zur Vermietung.

Finanzierung zu Modell 3:

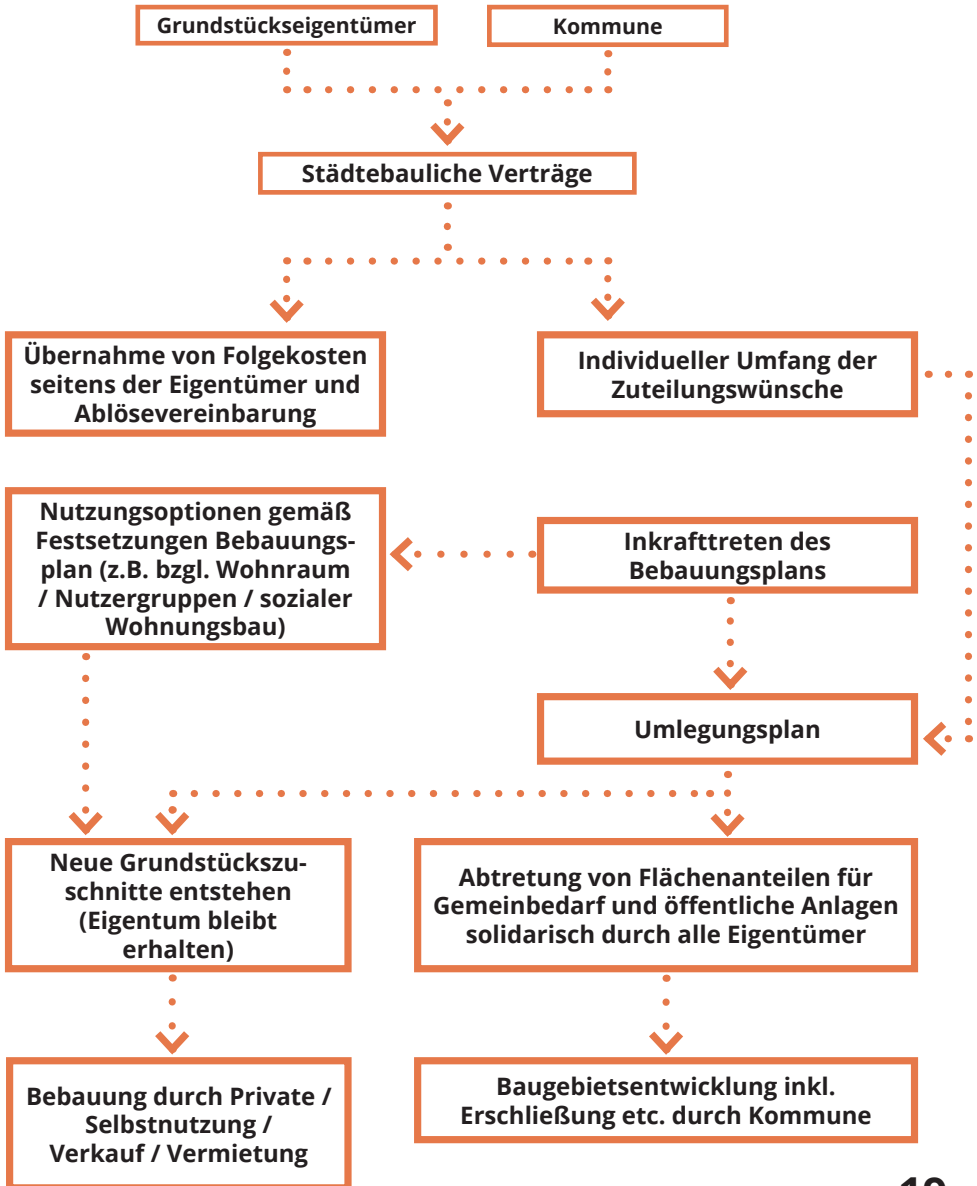
- Bei einer Baulandentwicklung, die vom Ackerland zum Wohnbauland führt, entsteht in den hochpreisigen Gebieten regelmäßig ein großer bis sehr großer Wertzuwachs. In einem gesetzlichen Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB verbleibt der Planungsgewinn, der sich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans einstellt, beim Eigentümer.
- Den sogenannten Umlegungsvorteil kann die Gemeinde hingegen nach dem BauGB abschöpfen. Die Höhe des Umlegungsvorteils kann in der Regel 30% bis 45% der Einwurfsflächen oder des Grundstückswertes

3. Modell: Gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB

betragen. Dieser Umlegungsvorteil setzt sich aus dem Wert für die von der Solidargemeinschaft abzugebenden Gemeinbedarfsflächen für Straßen- und öffentliche Grünflächen sowie den Verfahrenskosten (§ 78 BauGB) zusammen. Darüber hinaus wird ein kalkulativer Wertvorteil berücksichtigt, der sich aus einer Verkürzung der Wartezeit bis zur tatsächlichen Nutzung der Grundstücke in Folge der Umlegung ergibt.

- Die Eigentümer müssen sich über Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB und gem. Kommunalem Abgabengesetz (KAG) an den Baukosten der Erschließung beteiligen, die Vorfinanzierung belastet den städtischen Haushalt. 10% dieser Erschließungskosten trägt die Kommune.
- Ein Teil der notwendigen Entwicklungskosten (z.B. Kosten des Gemeinbedarfs) muss von der Kommune getragen werden.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko zur Vermarktung der Baugrundstücke tragen die Eigentümer.

4. Modell: Kooperationsmodell „Einvernehmliches Umlegungsverfahren“ nach §§ 45 ff BauGB mit Abschluss Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB



4. Modell: Kooperationsmodell „Einvernehmliche Umlegung“

Da die Entwicklungskosten (Planungs- und Gutachterkosten) und insbesondere die mit der Baulandentwicklung verbundenen Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Kindergartenplätze, Schulerweiterung, Verkehrsanbindung, Abwasserbeseitigung, u.a.) in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen sind, und die Gemeinden diese Kosten nicht mehr aus dem allgemeinen Steueraufkommen decken können, werden nahezu überall Grundsatzbeschlüsse gefasst, dass künftig nur noch dort Bauland entwickelt wird, wo Eigentümer freiwillig bereit sind, die Gemeinde von den Planungs- und Folgekosten bei der Baulandentwicklung freizustellen. Diese Aufgabenstellung greift das Kooperationsmodell auf. Es handelt sich um eine Kombination aus dem „Gesetzlichen Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB“ (siehe Modell 3) und dem vorherigen Abschluss gleichlautender Städtebaulicher Verträge mit allen Grundstückseigentümern gem. § 11 BauGB, die

- das Umlegungsverfahren mit allen Festlegungen im Vorfeld einvernehmlich und abschließend regeln sollen,
- eine Verpflichtungserklärung der Eigentümer enthalten müssen, alle Planungs- und Folgekosten zu übernehmen,
- die Abrechnung der Erschließungskosten abschließend regeln sollen (Ablösevereinbarung)
- eine Bauverpflichtung enthalten können, das Zuteilungsgrundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen
- weitere Spezialregelungen enthalten können, soweit sie von den Eigentümern und den Gemeindegremien vereinbart wurden. (z.B. Anerkennung der Grundsätze des sozialen / geförderten Wohnungsbaus)

Das Kooperationsmodell vereint die Vorteile aus dem „Gesetzlichen Umlegungsverfahren“ (z.B. Einsparung der Grunderwerbsteuer) und den zivilrechtlichen Modellen. Das Kooperationsmodell stellt aber auch im verwaltungsrechtlichen Sinn das mildere Mittel gegenüber einer Entwicklungsmaßnahme dar, bei der alle Eigentümer ihre Grundstücke

komplett an die Gemeinde verkaufen müssen. Im Kooperationsmodell kann jeder Eigentümer selbst den Umfang festlegen, in dem er an dem Entwicklungsprozess teilnehmen will. Die Bandbreite geht dabei von der kompletten Veräußerung der Flächen zu Beginn des Verfahrens bis zur maximalen Zuteilung von Grundstücken gem. dem zu errechnenden Anspruch aus dem Umlegungsverfahren.

Städtebau zu Modell 4:

Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Modell 1 und 3).

Da sich erfahrungsgemäß nicht wenige Grundstückseigentümer im Kooperationsmodell lieber teilweise oder komplett mit Geld abfinden lassen wollen und somit das oder die neuen Grundstücke der Gemeinde zufallen, können bei einem späteren Verkauf dieser Grundstücke durch die Gemeinde zahlreiche zusätzliche Regelungen zivilrechtlicher Natur vorgenommen werden und damit städtebauliche Ziele verfolgt werden. (siehe Modell 2 / Konzeptvergabe).

Auch für Grundstücke, die in privater Hand bleiben, können im städtebaulichen Vertrag zusätzliche Regelungen getroffen werden.

Flächen zu Modell 4:

- Gegenüber dem „Gesetzlichen Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB“ besteht die Möglichkeit wesentlich flexibler auf die individuellen Zuteilungswünsche der Eigentümer einzugehen. Mit der Vereinbarung eines freiwilligen Verteilungsmaßstabs könnten mehr Flächen in den Besitz der Gemeinde überführt werden, um städtebauliche Ziele in Bezug auf Festsetzung von Flächen für spezielle Nutzungen umsetzen zu können. (z.B. Grundstücke mit Festlegung „geförderter Mietwohnungsbau“).
- Grundstücksvermarktung teils durch Private, teils durch Stadt/Treuhänder (ggf. Vermarktung von privaten Grundstücken durch die Kommune/Treuhänder).

Nutzung zu Modell 4:

Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Modell 1)

Für Grundstücke, die in privater Hand bleiben, können im städtebaulichen Vertrag zusätzliche Regelungen getroffen werden, z.B.

- zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
- Verpflichtung zur Bebauung oder Weiterveräußerung in x Jahren

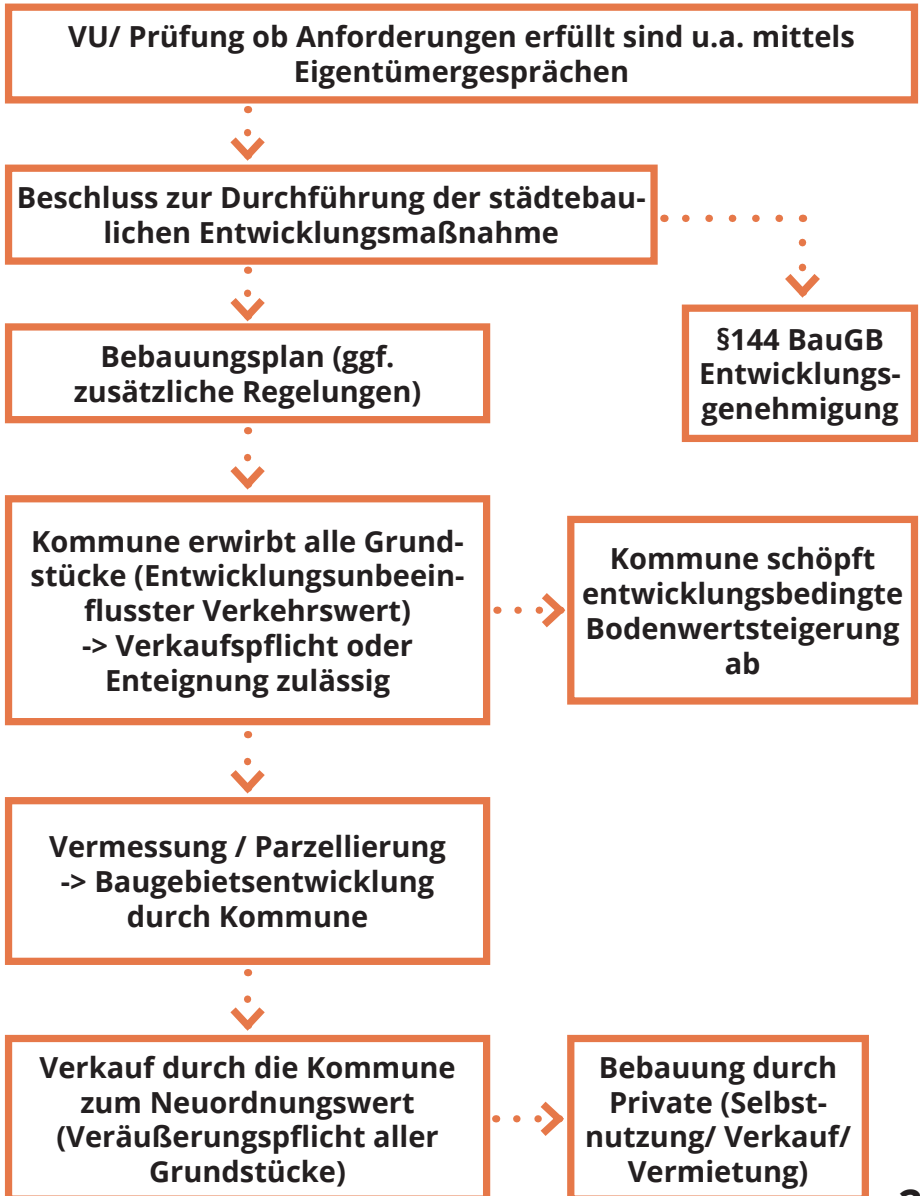
Träger zu Modell 4:

- Die Baugebietsentwicklung inklusive der Erschließung, der Bereitstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Bodenordnung erfolgt durch die Kommune (bzw. einen Treuhänder).
- Die Bebauung (außer Gemeinbedarf und Grundstücke, die der Kommune zugehen) erfolgt durch Private zur Selbstnutzung oder zum Verkauf bzw. zur Vermietung.

Finanzierung zu Modell 4:

- Es erfolgt eine Abschöpfung des Umlegungsvorteils aus der Bodenordnung durch die Kommune, u.a. zur Finanzierung der Umlegung.
- Sonstige Planungs- und Folgekosten, die bei der Entwicklung des Gebiets anfallen, können auf die Eigentümer umgelegt werden (ganz oder teilweise), z.B.
 - o Kindergartenbau/-erweiterung
 - o Erweiterung der Schule
 - o Verlegung von Leitungen
 - o Planungskosten der Bebauungsplanung (inkl. diverser Gutachten)
 - o Kläranlagenerweiterungen
 - o Verkehrsanbindung
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko zur Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune (für die Grundstücke, die ihr zugehen) bzw. die Eigentümer (für die Grundstücke, die bei den Eigentümern verbleiben).

5. Modell: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB



Städtebau zu Modell 5:

Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Modell 1)

Darüber hinaus ist für Baumaßnahmen eine spezielle Entwicklungsgenehmigung gemäß § 144 BauGB notwendig (Maßnahme muss den Entwicklungszielen entsprechen).

Zusätzlich können beim Verkauf der Grundstücke bzw. im Kaufvertrag zahlreiche Regelungen für die Bebauung der Grundstücke vorgenommen werden (siehe Modell 2).

Flächen zu Modell 5:

- Die Kommune (bzw. ein treuhänderischer Entwicklungsträger) erwirbt alle Flächen zum „entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert“, d.h. den Wert, den das Grundstück zum Beginn der Entwicklung (Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen) hat.
- Es besteht für die Eigentümer eine Pflicht zum Verkauf der Grundstücke, andernfalls ist eine Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig.
- Die Grundstücksbildung erfolgt durch Vermessung/Parzellierung nach dem kommunalen Erwerb aller Flächen.
- Nach Abschluss der Baugebietsentwicklung erfolgt der Verkauf der Flächen durch die Kommune (bzw. einen treuhänderischen Entwicklungsträger) zum Neuordnungswert.
- Die Kommune ist verpflichtet, tatsächlich alle Baugrundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung zugänglich zu veräußern.

Nutzung zu Modell 5:

Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Modell 1)

Zusätzlich können beim Verkauf der Grundstücke bzw. im Kaufvertrag zahlreiche Regelungen für die Nutzung der Grundstücke vorgenommen werden (siehe Modell 2).

Träger zu Modell 5:

- Die Baugebietsentwicklung inklusive der Erschließung, der Bereitstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Grundstücksbildung erfolgt durch die Kommune (bzw. einen treuhänderischen Entwicklungsträger).
- Die Bebauung (außer Gemeinbedarf) erfolgt durch Private zur Selbstnutzung oder zum Verkauf bzw. zur Vermietung.

Finanzierung zu Modell 5:

- Die Kommune schöpft die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung (Differenz zwischen dem „entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert“ und dem Verkehrswert nach der Neuordnung) zur Finanzierung der Entwicklungskosten ab.
- Die Eigentümer profitieren von der Bodenwerterhöhung bis zum Zeitpunkt der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune.
- Sollte sich ein Überschuss ergeben, so ist dieser anteilmäßig an die früheren Eigentümer zu verteilen.

Besonderheit:

Aufgrund der starken Wirkung auf die Eigentümerrechte unterliegt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Sie darf als „schärfstes Schwert“ des Städtebaurechts nur zum Einsatz kommen, wenn

- bestimmte, streng definierte Voraussetzungen vorliegen und
- sich die angestrebten Ziele für die Kommune nicht mit anderen, „moderaten“ Instrumenten und Modellen erreichen lassen.

In sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“ ist ergebnisoffen zu prüfen, ob diese Anforderungen erfüllt sind. Hierzu sind insbesondere Gespräche mit den Eigentümern zu führen, ob Kooperationsbereitschaft für eines der anderen Modelle der Baulandentwicklung besteht.

HIER IST RAUM FÜR IHRE NOTIZEN

A large grid of small dots, intended for taking notes. The grid consists of 20 columns and 30 rows of dots, forming a rectangular area for writing.

IMPRESSUM

Herausgeber

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Team Städtebauliche Planung
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus

Fachliche Inhalte / Texte

ProjektStadt
NH

Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting



Fachplanung / Rahmenplan

torsten becker | **stadt**PLANER

Dialoggestaltung / Bürgerbeteiligung Layoutkonzept

KOKONSULT
BY KRISTINA OLDENBURG

Alle Abbildungen: KOKONSULT by Kristina Oldenburg.

Dezember 2018



Alles da, alles nah.