



## Seminar-Einladung

Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen, Bremse, Chance für den Berliner Wohnungsbau und wer kooperiert wie mit wem?

# Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

### Seminarziele

Am 28. August 2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin beschlossen („Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“). Die Leitlinie gilt für Bebauungsplanverfahren, bei denen noch keine öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden hat, wenn mit ihnen erstmals oder vermehrt Wohnbauland geschaffen wird.

Die Leitlinien orientieren sich am bisherigen Verfahren für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen und sehen die entsprechenden Leistungen des Vorhabenträgers gemäß § 11 BauGB vor. Neu ist, dass ein verbindlicher „**Abschöpfungs-Rahmen**“ festgelegt wird, der in 2015 und 2016 40 % und danach 50 % des „Zielwertes“ beträgt. Der Zielwert ist der zukünftige Bodenrichtwert der Netto-Baulandflächen.

Bis zur Grenze dieses Betrages sind folgende Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen:

- alle Wettbewerbs- und Planungskosten,
- alle Kosten der Bodenneuordnung,
- alle Kosten der erforderlichen Flächenbereitstellung für Infrastruktur; dabei werden jedoch nur die üblichen Preise (5 €/m<sup>2</sup> Straßenland und 30 €/m<sup>2</sup> Grünflächen) zu Grunde gelegt.
- alle Erschließungskosten

- Ablösung der erforderlichen Grundschulplätze,
- Bau- oder Ablösung der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze,
- ggf. Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen.

Vorlaufende Kosten für Ordnungsmaßnahmen (Abbruch, Altlasten) werden nur berücksichtigt, wenn der Vorhabenträger durch Anfangswertgutachten und Wirtschaftlichkeitsberechnung nachweist, dass das Gesamtvorhaben defizitär sein wird. Unklar ist, wie bei der Umwidmung von Gewerbebau- in Wohnungsbauflächen zu verfahren ist. Hier spiegeln die Bodenrichtwerte der letzten Jahre deren gestiegene „Umwidmungserwartung“ oft nicht wider, so dass viele Investoren in den Jahren 2013/2014 nach Maßgabe der Richtlinie „zu teuer“ gekauft haben dürften.

Soweit der Rahmen von 40 % (50 %) des „Zielwertes“ durch übernommene Kosten noch nicht ausgeschöpft ist, soll der jeweilige Bezirk unter bestimmten – sehr weit definierten – Voraussetzungen verlangen, dass für insgesamt 10 bis 33 % der zu errichtenden Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen eingeräumt werden.

Maßgeblich für die Anrechnung auf den Abschöpfungsbetrag sind weitgehend nicht die tatsächlichen Kosten, sondern die sich aus den „Berechnungstools“ der Leitlinien ergebenden Standardkosten. Dies gilt auch für die Bewertung der Mietpreisbindung.

### Seminarinhalt

#### Teil I: Fallstudie

- Die Umplanung eines Gewerbe- in ein Wohngebiet wird bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages durchgespielt.

Referent: RA Dr. Klaus-Martin Groth

#### Teil II: Errechnung der Ablösesumme

- Die unterschiedlichen Varianten und ihre Probleme werden dargestellt und es werden dafür Lösungsmöglichkeiten entwickelt.

Referent: Dr.-Ing. Walter Schwenk

#### Teil III: Bewertung der Leitlinie nach §§ 11 und 12 BauGB

- Die Vereinbarkeit des Leitbildes mit den gesetzlichen Vorgaben bzw. Schranken städtebaulicher Verträge wird hinterfragt.

Referent: RA Dr. Jörg Beckmann

### Referenten

RA Dr. Klaus-Martin Groth  
RA Dr. Jörg Beckmann  
[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]  
Dr.-Ing. Walter Schwenk  
(Rek · Wieck · Dr. Schwenk)

### Zielgruppe

Bauträger, Investoren, Projektentwickler, Rechtsanwälte, Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung, Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsbau-genossenschaften, Architekten, Ingenieure, Grundstückssachverständige

### Termin | Ort | Zeit

18. November 2014  
14.30 bis 18.00 Uhr  
Berlin

### Teilnahmegebühr

200 € zzgl. 19 % MwSt.  
inkl. Skript und Pausenerfrischungen

### Anmeldung



KURS UND GUT Berliner Fachseminare GmbH

in Kooperation mit [GGSC] Seminare GmbH

Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin

Telefon 030/411 57 47 | Telefax 030/411 56 05 | eMail: info@fachseminare.de

