

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Sebastian Kropp

Zusammenfassung

Wie in vielen prosperierenden, noch vom Bevölkerungszuwachs geprägten Städten fehlt es auch dem Berliner Wohnungsmarkt an bezahlbarem Wohnraum. Das strukturelle Wohnungsdefizit trifft vor allem benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit der Folge, dass der Wohnungsmarkt seine Integrationskraft verliert. Es besteht hier ein dringender Handlungsbedarf. Um den kommunalen Handlungsspielraum unter Berücksichtigung von sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Aspekten bestmöglich zu nutzen, gilt seit 2014 eine einheitliche Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin. Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden Vorhabenträger im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau geschaffen werden, an den Folgekosten des Vorhabens beteiligt. Dies gilt insbesondere für die Herstellung der sozialen und technischen Infrastruktur. Um darüber hinaus bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird mit den Vorhabenträgern ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vertraglich gesichert.

Summary

As in many prospering cities with an ongoing population growth the Berlin housing market is also lacking in affordable housing. The structural housing deficit mainly affects disadvantaged population groups with the result that the housing market loses its integrative power. There is an urgent need for action. In order to make the best possible use of the municipal scope for action, taking into consideration socially balanced and urbanly qualified aspects, since 2014 uniform guidelines have been laid down for the conclusion of urban development contracts in the state of Berlin. According to the Berlin model of cooperative building development, project developers are involved in the development costs of the project. This applies particularly to the production costs of social and technical infrastructure. In addition, in order to create affordable living space, a share of rent-controlled and occupancy-controlled flats is contractually assured.

Schlüsselwörter: Städtebauliche Verträge, soziale und technische Infrastrukturstrukturen, Kostenbeteiligung, Mietpreis- und Belegungsbindungen

1 Stadtentwicklung als Handlungsauftrag

Berlin wächst. Bei derzeit über 3,6 Mio. Einwohnern wird bis 2030 mit einem weiteren Zuwachs von mehr als 265.000 Personen gerechnet (AfS BBB 2017). Aufgrund der starken Zunahme der Bevölkerung stehen insbesondere der Bauland- und Wohnungsmarkt in der Hauptstadt

unter Druck. So ist beispielsweise von einem Neubaubedarf von knapp 14.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030 auszugehen (BBSR 2015). Parallel wird ein Anstieg der Immobilien- und Mietpreise zu verzeichnen sein.

Um für kommende Generationen einer älter und bunter werdenden Stadtgesellschaft eine hohe Lebensqualität zu sichern, wird insbesondere bezahlbarer Wohnraum benötigt. Dies bedeutet für Berlin in erster Linie ein »Wachstum nach innen«. Folglich sind ein strategisches Flächenmanagement und innovative stadtentwicklungs-politische Ziele von besonderer Bedeutung. Eine weitere Herausforderung stellt der stark gesunkene Bestand an Sozialwohnungen dar, da Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang ausgelaufen sind und der geringe Neubau von gefördertem Wohnraum diesen Verlust bei Weitem nicht kompensieren kann. Gab es im Land Berlin im Jahr 2011 noch fast 300.000 Wohnungen mit Belegungsbindungen, so wird sich dieser Bestand bis 2022 etwa halbieren. Zur Vermeidung einer sozialen Polarisierung und Fragmentierung bedarf es jedoch sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie einer sozialgerechten Bodennutzung. Ein ausreichendes Wohnungsangebot für Haushalte mit geringem Einkommen und die Unterstützung bei der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung sind hier besonders wichtig. Bei der Wohnraumversorgung können nach Kötter (2016) vor allem folgende Problemlagen ausgemacht werden:

- Mengenproblem (Fertigstellungsrate bleibt hinter dem quantitativen Bedarf zurück),
- Preisproblem (steigende Wohnkosten aufgrund steigender Baulandpreise) und
- Qualitätsproblem (Mangel an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau).

Um die Wohnraumversorgung quantitativ und qualitativ gleichermaßen zu verbessern, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen des Senats und der Bezirke. Durch eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik, die im Kern die Erhöhung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Ankauf und Neubau vorsieht, und der Implementierung einer Wohnungsbauleitstelle sind die ersten wichtigen Schritte umgesetzt. Ein weiteres Instrumentarium zur Unterstützung der Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung steht dem Land Berlin mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Verfügung, mit dem der Abschluss städtebaulicher Verträge vereinheitlicht wird.

Städtebauliche Verträge haben in der Vergangenheit für die Baulandentwicklung stark an Bedeutung gewonnen. Beispielhaft sind hier das Münchener Modell der sozialgerechten Bodennutzung, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell oder das kooperative Baulandmodell

der Stadt Köln zu nennen. So konnten in München mit Hilfe des Baulandmodells im Rahmen von mehr als 150 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen seit 1994 über 50.000 Wohnungen geschaffen werden, wovon knapp 14.000 öffentlich gefördert waren (München 2017).

Städte und Kommunen sind nicht zuletzt aufgrund begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen bestrebt, einzelne Planungsaufgaben und insbesondere die Planungskosten im Wege städtebaulicher Verträge auf Investoren, Bauträger und Projektentwickler abzuwälzen. Im Folgenden werden die Besonderheiten städtebaulicher Verträge und die wesentlichen Verfahrensschritte des Berliner Modells vorgestellt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Kostenbeteiligung der Projektträger. Um die Betrachtung abzurunden, erfolgt zudem eine generell kritische Betrachtung solcher Modelle. Die Ausführungen fundieren dabei im Wesentlichen auf der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin (Leitlinie 2015) sowie dem Handbuch über städtebauliche Verträge von Bunzel et al. (2007).

2 Zur Systematik städtebaulicher Verträge

Bei vielen für den Wohnungsbau geeigneten Flächen müssen die für eine Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung erst noch geschaffen werden. In Abhängigkeit der jeweiligen Standortbedingungen sind zum Teil erhebliche Investitionen für die Erschließung der Flächen sowie einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur erforderlich. Das Land Berlin kann jedoch diese Investitionen, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnbauprojekte sind, derzeit nicht alleine aufbringen. Die Folge wäre eine Beschränkung auf jene Flächen mit einer bereits bestehenden Erschließung und infrastrukturellen Versorgung. Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen kann diese Vorgehensweise jedoch nicht als zielführend bezeichnet werden. Um dennoch die dringend erforderlichen Projekte zeitnah zu realisieren, ist es erforderlich, dass sich die Projektträger an den entstehenden Kosten in angemessener Höhe beteiligen. Grundlage für die Kostenbeteiligung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Laut Aussage des ehemaligen Staatssekretärs Lütke Daldrup (Inhaltsprotokoll BauVerk 17/58 vom 15. April 2015) ist der Abschluss städtebaulicher Verträge geübte Praxis in Berlin. Er weist jedoch auch darauf hin, dass in der Vergangenheit die einzelnen Bezirke in ihren Forderungen zu Folgekostenübernahmen nicht einheitlich gehandelt haben und diese auch nicht immer angemessen waren. Diese Diskrepanzen sollen mittels der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin (Leitlinie 2015) zukünftig nicht mehr bestehen. Die wesentlichen Ziele sind: Transparenz, Gleichbehandlung, Kalkulierbarkeit und eine nachvollziehbare Angemessenheitsprüfung für den jeweiligen Projektträger.

Für konsensuale Lösungen der Entwicklung und Bereitstellung von Bauland stehen verschiedene Typen städtebaulicher Verträge, die ein differenziertes und situationsgerechtes Vorgehen ermöglichen, zur Verfügung. Wesentliche im Baugesetzbuch definierte Vertragstypen sind:

- Vorbereitungs- und Durchführungsverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- Zielbindungsverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Kostenerstattungsverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und
- Durchführungsverträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB).

Städtebauliche Verträge bedürfen nach § 11 Abs. 3 BauGB der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist. Zudem sind die Verträge in mehrfacher Hinsicht zwingenden materiell-rechtlichen Schranken unterworfen, deren Missachtung zur Nichtigkeit des jeweiligen Vertrages führen kann (Haupt und Laschet 2007). Die grundlegenden Rechtsvoraussetzungen sind das Koppelungsverbot sowie die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen.

2.1 Koppelungsverbot

Grundsätzlich dürfen lediglich städtebauliche Ziele verfolgt werden. Durch den Vertrag kann auch nichts mit einander verknüpft werden, was nicht in einem inneren sachlichen Zusammenhang steht (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.05.2000, 4 C 4/99, BVerwGE 111, S. 162 ff. [168]). Zudem sind nur solche Kosten und Leistungen übertragbar, die in einem kausalen Zusammenhang mit der Baulandentwicklung stehen (Voraussetzung oder Folge). Auch ist eine Zuordnung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich (Kausalitätserfordernis). Des Weiteren ist eine Vereinbarung zu Kostenübernahmen durch einen städtebaulichen Vertrag unzulässig, wenn das geplante Vorhaben bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig wäre, sei es auf Grundlage eines bereits bestehenden Bebauungsplans oder nach Maßgabe von § 34 oder § 35 BauGB für den unbeplanten Innen- bzw. Außenbereich.

2.2 Angemessenheit der vereinbarten Leistungen

Die Vertragsfreiheit wird insbesondere beschränkt durch den Angemessenheitsgrundsatz. Nach § 11 Abs. 2 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die zu erbringenden Leistungen der Planungsbegünstigten und die entstehenden Vorteile durch die Baulandentwicklung für diese müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen (Übermaßverbot). Eine vielfach von Seiten der Kommune angestrebte pauschale Abschöpfung des Planungsgewinns ist hingegen strikt unzulässig. Der Angemessenheitsgrundsatz

dient hier auch als Korrektiv unangemessener Forderungen. In Kap. 4 wird auf den in Berlin praktizierten vereinfachten Ansatz der Angemessenheitsprüfung vertiefend eingegangen. Die Zulässigkeit der Kostenübernahme ist auf die Erstattung tatsächlich entstandener oder noch entstehender und dem Vorhabenträger zurechenbarer Kosten der Gemeinde beschränkt. Es erfolgt somit lediglich ein Aufwendungseratz.

3 Verfahrensschritte

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt generell nur dann zur Anwendung, wenn die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines

Es schließen sich die Planungsphase und die Fortsetzung der Verhandlungen an. In einer meist notariell beurkundeten Grundvereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages bekunden die Beteiligten ihre verbindliche Zusage zur Erfüllung der Vertragsinhalte sowie der Kostenübernahme. Dies muss vor dem Beschluss über die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen. Die erforderlichen weiteren Ausführungsverträge (z.B. ein Erschließungsvertrag) sind noch vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan abzuschließen. Abb. 1 beschreibt die Verfahrensschritte im Berliner Modell näher.

Eine gestufte Vorgehensweise erlaubt es den Kommunen, ihre Planungshoheit zur Steuerung der Baulandentwicklung systematisch einzusetzen und den weiteren Fortgang des Verfahrens bei einem Dissens abzubrechen (Kötter 2007).

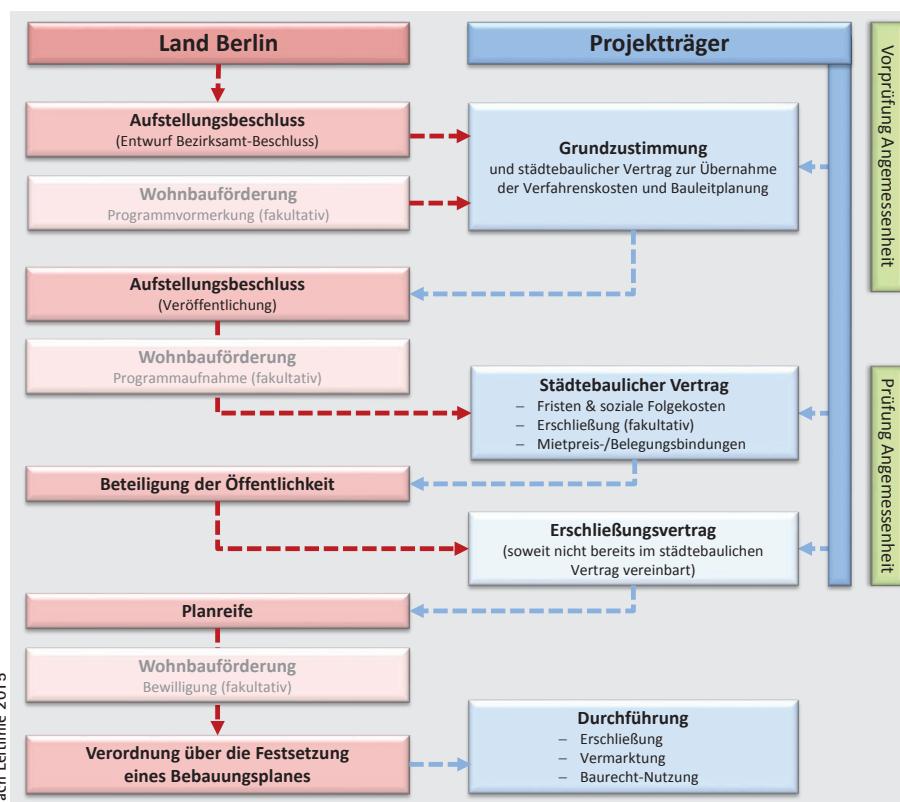


Abb. 1: Ablaufschema des Berliner Modells

Wohnungsbauprojektes erforderlich ist. Es müssen außerdem durch die Planung Bodenwertsteigerungen für die betroffenen Grundstücke eintreten und gleichzeitig Kosten für das Land Berlin, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, entstehen.

Bevor das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der erforderlichen Bauleitplanung durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet wird, muss der Projektträger die Grundsätze des Berliner Modells anerkennen. Dies erfolgt durch eine einseitige Zustimmungserklärung mit der auch gleichzeitig die Übernahme der Folgekosten erklärt wird (Grundzustimmung). Dies soll vor allem die Mitwirkung im weiteren Verlauf sicherstellen und ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan.

4 Kostenbeteiligung

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. So mit übernimmt der Projektträger im Zuge des Berliner Modells sämtliche entstehenden Aufwendungen des geplanten Projektes. Erstattungsfähig sind jedoch nur diejenigen Kosten, die dem geplanten Projekt konkret zuzurechnen sind. Eine Abgrenzung ist insbesondere bei den Folgekosten oftmals schwierig. Wie bereits ausgeführt, ist ein nachweisbarer sachlicher, zeitlicher und räumlicher Kausalzusammenhang erforderlich (Haupt und Laschet 2007). Die in Tab. 1 dargestellten Kostentypen können auf den

Projektträger übertragen werden. Der genaue Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Zielsetzungen. In die Kostenvereinbarung sind insbesondere solche Maßnahmen einzubeziehen, die für eine angemessene Versorgung und Erschließung des Plangebietes erforderlich sind.

Alle für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen werden von dem Projektträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei abgetreten, insoweit die Bereitstellung dieser Flächen Folge bzw. Voraussetzung des geplanten Projektes ist. Zu den Flächen für öffentliche Zwecke zählen insbesondere die:

- Verkehrsflächen,
- Flächen für Immissionsschutzanlagen,

Tab. 1: Kostentypen bei städtebaulichen Verträgen

Kostentypen	Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen
1. Planungs- und Managementkosten	Kosten der Bauleitplanung und Fachgutachten, Wettbewerbskosten, Verwaltungskosten, Projektsteuerungskosten, Kosten für Bürgerbeteiligungsverfahren
2. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	Abtretung von Flächen für die technische und soziale Infrastruktur sowie Grünflächen, Notarkosten, Vermessungskosten, Bodensanierung, Kampfmittelräumung und sonstige Kosten der Baureifmachung
3. Technische Infrastruktur	Anlagen für die innere und äußere Verkehrserschließung des Baugebietes, Anlagen der Entwässerung und Abwasserentsorgung sowie Anschluss an die Nah- und Fernwärmeversorgung
4. Grünflächen und Immissionsschutz	Grünflächen, Kinderspielplätze, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Lärm- und sonstige Immissionschutanlagen
5. Soziale Infrastruktur	Kindergärten, Grundschulen, Jugendeinrichtungen, Altenheime und sonstige Senioreneinrichtungen
6. Sonstige Kosten	Finanzierungskosten bis zur Vermarktung

- Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie
- öffentliche Grünflächen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie einer sozial ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur hat der Projektträger des Weiteren Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich 30 % der geplanten Geschossfläche zu übernehmen. Für Bebauungsplanverfahren, in deren Geltungsbereich weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen entstehen, entfällt hingegen die Pflicht zur Vereinbarung der Bindungen. Im begründeten Einzelfall kann es zur Wahrung der Angemessenheit geboten sein, den Anteil zu verringern oder sogar ganz darauf zu verzichten. Der Projektträger errichtet die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Regel mit Mitteln aus dem Berliner Wohnraumförderprogramm. In diesem Fall werden diese in der Angemessenheitsprüfung nicht als Belastung für den Projektträger verbucht.

Wie bereits ausgeführt, dürfen die über den städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungspflichten den Projektträger nicht unangemessen belasten. Um dies zu gewährleisten, wird ein vereinfachter Ansatz der Angemessenheitsprüfung auf Basis der amtlichen Bodenrichtwerte, jährlich veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Berlin, angewandt. Durch die Gegenüberstellung von Eingangs-

und Zielwert wird der planungsbedingte Bodenwertzuwachs abgeschätzt und als Orientierungsmaßstab für die Bewertung der Angemessenheit herangezogen. Dabei wird der Eingangswert nach Abzug der planungsbedingten Kosten bei maximal 50 % des sich aus den Bodenrichtwerten ergebenden Baulandwertes (Zielwert) angesetzt. Bodenwertsteigerungen, die sich vor der Feststellung des Eingangswerts eingestellt haben, verbleiben ebenso wie Renditen aus dem Hochbau beim Planungsbegünstigten.

Die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen sind dann als angemessen zu betrachten, wenn die danach bestehenden Leistungspflichten in der Summe den geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs nicht überschreiten. Bei Bedarf kann der Projektträger die individuelle Angemessenheit durch ein Gutachten überprüfen lassen. Außerdem ist es möglich, die ursprünglich zu Grunde gelegten städtebaulichen Ziele anzupassen, zum Beispiel durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl, was wiederum zu einem Anstieg des künftigen Baulandwertes beitragen kann. Die Ermittlung der erforderlichen planungsbedingten Belastungen, die sich aus den vertraglich verbindlichen Leistungspflichten für den Projektträger ergeben, erfolgt generell auf Basis von Standardkostensätzen (vgl. Tab. 2). Dies unterstützt eine landesweite und einheitliche Prüfung der Angemessenheit.

Eine über den Aufwendungsersatz hinausgehende Abschöpfung der Bodenwertsteigerung wäre nicht nur politisch, sondern auch rechtlich problematisch. Zudem ist eine Totalabschöpfung der durch die städtebauliche Maßnahme bedingten Bodenwertsteigerungen im deutschen Städtebaurecht nicht verankert (Janning 2002).

Tab. 2: Kostenansätze für die Lastenberechnung
(Stand: 05/2017)

Maßnahme	Kostenansatz
Erschließung	
Herstellung öffentlicher Grünflächen	60 €/m ²
Herstellung der Straßenflächen	150 €/m ²
Herstellung der Wegeflächen	40 €/m ²
Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen	5 €/m ²
Übertragung der öffentlichen Grünflächen	30 €/m ²
Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des zu entwickelnden Bereiches	150 €/m ²
Soziale Infrastruktur	
Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze	37.000 €/Platz
Herstellung öffentlicher Spielplätze	100 €/m ²
Übertragung von Spielplatzflächen	30 €/m ²
Herstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze	25.000 €/Platz

5 Kritische Betrachtung kooperativer Baulandmodelle

Immer mehr deutsche Städte und Kommunen verpflichten Bauträger und Projektentwickler im Rahmen unterschiedlichster Baulandentwicklungsmodelle zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Infrastrukturaeinrichtungen. In der Praxis führt dies zu zusätzlichen Investitionskosten, die wiederum einen Anstieg der Kaufpreise zur Folge haben können. Demnach wird bezahlbarer Wohnraum zu einem großen Teil über höhere Kauf- und Mietpreise der restlichen Wohneinheiten subventioniert (RueckerConsult 2016). Dies trifft insbesondere die Mittelschicht, da diese sich keine hochpreisigen Wohnungen leisten kann, noch ist sie dazu berechtigt, die neu geschaffenen Sozialwohnungen zu bewohnen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung greift in der Regel nur dann, wenn die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Wohnbauprojekten erforderlich ist. Somit ist eine Anwendung und folglich auch die Wirksamkeit bei einer bestehenden kleinteiligen Innenentwicklung in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB nicht möglich beziehungsweise nicht gegeben. Auch die Handhabung im Falle bestehender Baurechte, wie zum Beispiel bei gewerblichen Flächen, erscheint problematisch. Hier wird die Bodenwertsteigerung, ein wesentlicher Baustein der Angemessenheitsprüfung, in der Regel nicht so hoch ausfallen wie bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder Rohbauland zu baureifem Wohnbauland.

Es stellt sich somit die Frage, ob das generelle Ziel der Bodenpreisdämpfung, insbesondere in stark nachgefragten Wohnlagen, erreichbar ist. Auch die Lösung des im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung stehenden Mengenproblems scheint in Anbetracht der beschränkten Verfügbarkeit geeigneter Flächen sowie der weiterhin begrenzten Ressourcen in der Berliner Verwaltung als derzeit nicht lösbar.

6 Fazit

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Hierbei ist die Verfügbarkeit von qualitativem Wohnraum zu angemessenen Preisen ein zentraler Faktor. Das Instrument des städtebaulichen Vertrages ermöglicht insgesamt eine große Bandbreite ausdifferenzierter und auf das jeweilige Projekt zugeschnittener Regelungen, die den wechselseitigen Interessen von Städten und Gemeinden auf der einen Seite und Projektträgern auf der anderen Seite Rechnung tragen.

Mit der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird der Projektträger unter klar definierten Rahmenbedingungen dazu verpflichtet, sich an den entstehenden Infrastrukturkosten zu beteiligen sowie einen Anteil öffentlich geförderten Wohnraums

zu schaffen. Dadurch wird der kommunale Haushalt entlastet und zudem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit Versorgungsproblemen geschaffen. Durch den Erhalt beziehungsweise die Schaffung sozial durchmischter Bevölkerungsstrukturen werden Verdrängungseffekte reduziert und städtebauliche Qualitätsstandards gesichert. Die Vereinheitlichung der Regelungen im Land Berlin führt auch auf Seiten der Projektträger zu positiven Effekten in Form einer Steigerung der Verfahrenstransparenz sowie einer besseren Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bindungen.

Wesentliche Erfolgsfaktoren sind sowohl die konsequente Anwendung der definierten Leitlinie, auch unter sich ändernden politischen Rahmenbedingungen, als auch eine behutsame Anpassung im Bedarfsfall. Damit kann das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einen wesentlichen Beitrag zur Behebung des strukturellen Wohnungsdefizits, vor allem für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, leisten sowie eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung unterstützen.

Literatur

- AfS BBB – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2017): Statistik Berlin-Brandenburg. www.statistik-berlin-brandenburg.de, letzter Zugriff 05/2017.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn, April 2015.
- Bunzel, A., Coulmas, D., Schmidt-Eichstaedt, G. (2007): Städtebauliche Verträge – ein Handbuch. 3. Auflage, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, 2007.
- Haupt, A., Laschet, R. (2007): Städtebauliche Verträge in der Baulandentwicklung – Möglichkeiten und Schranken der Vertragsgestaltung. In: fub + FORUM Sonderheft: Gemeinschaftsaufgabe Flächenmanagement, November 2007, S. 13–19.
- Janning, H. (2002): Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung auf der Grundlage städtebaulicher Verträge. In: fub, Heft 3/2002, S. 126–133.
- Kötter, T. (2007): Sozialgerechte Bodennutzung durch kommunale Baulandmodelle? In: fub + FORUM Sonderheft: Gemeinschaftsaufgabe Flächenmanagement, November 2007, S. 6–12.
- Kötter, T. (2016): Baulandmodelle und weitere bodenpolitische Instrumente. Vortrag im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg am 13. Januar 2016.
- Leitlinie (2015): Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin. Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, April 2015, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/verträge/1_leitlinie.pdf, letzter Zugriff 05/2017.
- München (2017): www.muenchen.de, letzter Zugriff 05/2017.
- RueckerConsult (2016): Auswirkungen von Baulandentwicklungsmodellen auf Wohnungsbau-Akteure. Pressemitteilung vom 28. November 2016.

Kontakt

Dr.-Ing. Sebastian Kropp
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung
Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin
sebastian.kropp@ba-fk.berlin.de