



Modul 14 BSc Raumplanung
Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Wintersemester 2021-2022

Klausur 20.06.2022

Prof. Dr. Thomas Hartmann
Bodenpolitik, Bodenmanagement
und kommunales Vermessungswesen

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

- Erlaubte Hilfsmittel** In Modul 14 der Prüfungskampagne 2021 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Taschenrechner, etc.) verwenden. Formulieren Sie Ihre Antworten selbstständig. Kопierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten.
- Eidesstattliche Erklärung** Zur digitalen Abgabe der Klausur geben Sie eine **unterschiedene eidesstattliche Erklärung** ab. In dieser bestätigen Sie, dass Sie während der Klausur keinen Kontakt zu anderen Personen hatten und alle Aufgaben selbstständig gelöst haben. Diese Erklärung befindet sich auf dem Bearbeitungsblatt. Sie können entweder als JPG einfügen oder direkt im Dokument unterschreiben
- Hinweise** Wenn es sich bei der Antwort um Geldbeträge, Flächenangaben etc. handelt, müssen Sie die entsprechenden Einheiten hinschreiben (z.B. €, m², ha oder €/m²). Für die Bearbeitung nutzen Sie bitte das **Bearbeitungsblatt**. Der dort vorgesehene Platz ist keine Indikation für die Länge der Bearbeitung! Beginnen Sie jede der drei Teilaufgaben jeweils auf einer neuen Seite.
- Abgabe** Bitte vergessen Sie nicht Ihren Namen und Matrikelnummer auf dem Dokument anzugeben. Am Ende wandeln Sie es in eine **PDF-Datei** um und laden es bis zum Ende der Prüfung in Moodle mit folgendem Namen hoch: **Nachname_Vorname**.
- Hilfe** Bei technischen Problemen nutzen Sie bitte die E-mail (astrid.maurer@tu-dortmund.de)

AUFGABEN

Fall

Die Kleinstadt Taunusheim (3500 EW) liegt im Südwesten des Bundeslandes Hessen. Von Taunusheim kann Frankfurt mit dem Auto und dem ÖPNV in 30 Minuten erreicht werden. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten leicht gestiegen. Die Kommune möchte der Wohnungsnachfrage entsprechen und neuen Wohnraum bereitstellen. Um einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beizutragen, möchte die Kommune auf die Flächenpotenziale innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zurückgreifen und nicht in die angrenzenden Wald- oder Agrarflächen eingreifen. Da die Kommune jedoch nicht größere Flächen innerhalb des bebauten Ortsteils aufweisen kann, hat die Kommune in ihrem Nachverdichtungsprogramm alle untergenutzten Grundstücke aufgeführt. Vor allem im Süden des Ortes hat die Kommune drei Grundstücke für eine Entwicklung ausgemacht.

Nr.	Eigentümer	m ²
1	Herr Müller	1.200
2	Familie Gerber	550
3	Herr Krämer	600
4	Familie Konrad	500
5	Stadt Taunusheim	7.000

Tab. 1: Auszug aus dem Kataster für Baulandpotenziale

Die Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 liegen nicht im Geltungsbereich eines B-Plans. Alle drei Flächen werden temporär beweidet. Jedes Grundstück ist im Besitz von jeweils einem Eigentümer. Die Kommune hat mit den Eigentümern bereits Gespräche über ihr Vorhaben geführt. Die drei Eigentümer wollen ihr Grundstück jedoch lieber als Weideland weiter nutzen, da sie auf eine zukünftige Bodenwertsteigerung spekulieren und darin eine langfristige Kapitalanlage sehen. Die Kommune hat den Grundstückseigentümern bei der Entwicklung von Wohnraum ihre finanzielle Unterstützung bereiterklärt. Eigentümer Nr. 1 zweifelt jedoch, ob er trotz großer Unterstützung die finanziellen Ressourcen für eine bauliche Entwicklung aufweisen kann. Eigentümer Nr. 3 weist zudem daraufhin, dass in der Scheune nicht nur die Schafe im Nebenstall stehen, sondern auch landwirtschaftliche Geräte für die Eigennutzung untergebracht sind. Er könne die Geräte nicht an anderer Stelle unterbringen und daher das Grundstück nicht den kommunalen Vorstellungen entsprechend entwickeln. Für Grundstück Nr. 4 hat der Eigentümer bereits konkrete Pläne zur Errichtung eines Wohnhauses. Grundstück Nr. 5 soll aufgrund des Fokus auf eine Nachverdichtung von einer Bebauung freigehalten werden.



Abb. 1: Stadtgebiet Taunusheim



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Enteignung

Alle drei Eigentümer der Grundstücke 1, 2 und 3 möchten ihre Grundstücke nicht verkaufen. Die Kommune sieht keine andere Möglichkeit als eine Enteignung in Betracht zu ziehen und gibt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag, was für die Bemessung der Entschädigung relevant ist. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise und der räumlichen Nähe der drei Grundstücke zueinander holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße
1	190 €/m ²	107,2	2016	800 m ²
2	235 €/m ²	112,7	2018	600 m ²
3	260 €/m ²	119,5	2022	1.000 m ²
4	250 €/m ²	115,3	2019	700 m ²
5	210 €/m ²	109,8	2017	900 m ²
6	240 €/m ²	117,6	2020	500 m ²

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für das Grundstück Nr. 1 durch (1,5-fache Standardabweichung auf ganze Euros gerundet, Wertermittlungstichtag ist heute). Geben Sie immer die Rechenwege zu den einzelnen Fragestellungen mit an (**die Formeln allein reichen nicht aus!**) und denken Sie an die Einheiten! Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

Teil 2: Bodenmanagement – Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

Die Kommune Taunusheim möchte wissen, welche der drei Grundstücke 1, 2 und 3 sie enteignen kann, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt würde, der Wohnnutzung vorsieht. Beraten Sie die Kommune und begründen Sie die Zulässigkeit einer Enteignung, indem Sie die enteignungsbedingten Voraussetzungen prüfen.

Prüfen Sie alle relevanten Kriterien der Zulässigkeit einer Enteignung.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

Teil 3: Bodenpolitik

Welche Strategie sollte die Kommune aus Ihrer Sicht bei der Baulandbereitstellung verfolgen, damit sie ihre boden- und wohnungspolitischen Ziele erreichen kann? Begründen Sie mithilfe der vier Kriterien Effektivität, Effizienz, Gerechtigkeit und Legitimität die geplante bodenpolitische Strategie. Begründen Sie ihre Wahl zudem in Abgrenzung zu anderen bodenpolitischen Strategien.