



Modul 14
 Klausur 2024/2025
 13. Juni 2025

Prof. Dr. Thomas Hartmann

Dr. Astrid Maurer

TU Dortmund

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer
Beginn	XX:00 Uhr	
Ende der Bearbeitungszeit	XX:00 Uhr	Punktezahl
		Maximal
		Ergebnis
Teil 1		
Grundstückswertermittlung		15 Punkte
Teil 2		
Bodenmanagement		15 Punkte
Teil 3		
Bodenpolitik		30 Punkte
gesamt		60 Punkte

BODENPOLITIK

- Erlaubte Hilfsmittel** In Modul 14 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere analoge Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Skript etc.) verwenden, solange sie ohne Störung auf den Platz im Hörsaal passen. Darüber hinaus ist ein Taschenrechner zulässig, solange er nicht online-fähig ist.
- Unerlaubte Hilfsmittel** Alle online-fähigen Medien (z.B. Laptop, Handy, Smart-Watch, etc.) sind ausdrücklich verboten.
- Hinweise** Vergessen Sie bei Geldbeträgen, Flächenangaben etc. die entsprechenden Einheiten nicht (z.B. €, m², ha oder €/m²). Achten Sie zudem darauf, dass die Lösungen den Fragen eindeutig zugeordnet sind! Wenn Einheiten fehlen, fehlerhaft sind, Rechenwege fehlen oder Lösungen nicht der zugehörigen Aufgabe zugeordnet werden können, können Punkte abgezogen werden. Darüber hinaus können nur leserliche Antworten gewertet werden. Unleserliche Handschriften können Punktabzüge mit sich ziehen.

Fall

Die Stadt Spreehausen liegt naturnah zwischen Seen und Wäldern und ist ein beliebter Ausflugsort, hat aber eine angespannte Haushaltslage. Durch die Nähe zur Großstadt Berlin ist Spreehausen auch ein beliebter Standort für Gewerbe und Logistik. Nun möchte die Stadt eine ehemalige stillgelegte Industriefläche als klimaschonendes Gewerbe- und Logistikzentrum revitalisieren, um der Nachfrage gerecht zu werden und den Haushalt durch die Einnahmen durch die Gewerbesteuer weiter aufzubessern. In dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 ist das gesamte Areal, in dem alle drei Flächen 1 bis 3 liegen, als Industriegebiet ausgewiesen.

Gleichzeitig ist die 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Spreehausen – die Stadtwerke SpreeEnergy - auf der Suche nach einer Fläche für die dezentrale Energieversorgung mit Solarpanels. Der nördliche Teil des Gewerbestandorts wurde schon als perfekte Potenzialfläche für einen Solarpark identifiziert. Die Ausgestaltung als klimaschonendes Gewerbe- und Logistikzentrum mit einem Solarpark sollen die von der Stadt im Nachhaltigkeitskonzept ausgewiesenen Ziele realisierbar machen. Die Stadt Spreehausen möchte ihr Energienetz mittelfristig bis zu 70 % aus erneuerbaren Energien versorgen und die Stadt klimaresilienter gestalten.

Das gesamte Areal teilt sich in drei Flächen mit drei Eigentümern auf. Eine Teilfläche gehört der Kommune selbst (Nr. 2). Die Eigentümer der größten Fläche im Norden (Nr. 3) und der Fläche Nr.1 können es sich generell vorstellen einen neuen Logistikstandort mit zu entwickeln.

Die Stadt möchte nun den Entwicklungseifer der Eigentümer der Flächen 1 und 3 aufgreifen, um den Logistikstandort zu entwickeln, aber gleichzeitig auf der Fläche Nr. 3 den Solarpark mit ihrer Tochtergesellschaft realisieren.



Abb. 1: Stadtgebiet



weiß schraffieren

Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung
(Rot hinterlegt: Potenzialfläche für den Solarpark)



Abb. 3: Flächenverhältnisse

Teil 1: Grundstückswertermittlung - Vergleichswertverfahren

Die Stadt Spreehausen überlegt die Fläche Nr. 3 dem Eigentümer abzukaufen, aber leider fehlen vergleichbare Bodenwerte.

Daher entscheidet sich die Gemeinde eine Bodenwertermittlung im Zuge eines Vergleichswertverfahrens durchzuführen. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein. Der Gutachterausschuss schickt alle Kaufpreise der letzten 10 Jahre aufgrund der geringen Verkaufsfälle, auch wenn dies sowohl Industrie- und Gewerbeflächen umfassen:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr	Nutzung
1	80 €/m ²	116,5	2023	GE
2	70 €/m ²	112,3	2019	GE
3	100 €/m ²	114,7	2022	I
4	85 €/m ²	119,1	2025	GE
5	120 €/m ²	100,0	2015	I

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für eine potenzielle Solarparkfläche auf dem Projektgebiet durch (30%-Ausreißertest, Wertermittlungsstichtag ist heute).

Geben Sie immer die Rechenwege mit an (die Formeln allein reichen nicht aus!) und denken Sie an die Einheiten!

Lösung:

1: Anpassung an den WE-Stichtag

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufs- jahr	Umrechnung Bodenpreisindex	Auf WE-Stichtag indizieren
1	80 €/m ²	116,5	2023	119,1/116,5	80 €/m ² * (119,1/116,5) = 81,79 €/m ²
2	70 €/m ²	112,3	2019	119,1/112,3	70 €/m ² * (119,1/112,3) = 74,24 €/m ²
3	100 €/m ²	114,7	2022	119,1/114,7	100 €/m ² * (119,1/114,7) = 103,84 €/m ²
4	85 €/m ²	119,1	2025	119,1/119,1	85 €/m ² * (119,1/119,1) = 85 €/m ²
5	120 €/m ²	100,0	2015	119,1/100,0	120 €/m ² * (119,1/100,0) = 142,92 €/m ²

3: 30%-Ausreißertest: Aber nur die GE Kaufpreise

$$1/3 * (81,79 \text{ €/m}^2 + 74,24 \text{ €/m}^2 + 85 \text{ €/m}^2) = \mathbf{80,34 \text{ €/m}^2}$$

$$30\text{-Spanne: } 80,34 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 56,24 \text{ €/m}^2$$

$$80,34 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 104,44 \text{ €/m}^2$$

kein Ausreißer vorhanden

Prüfungsfragen zu Teil 1 und Lösungen:

1: Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Antwort in zwei bis drei Sätzen! (2 Punkte)

Ich habe mich für das Vergleichswertverfahren entschieden, da keine Bodenrichtwerte vorhanden sind und mit Hilfe von Vergleichspreisen (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) ein Vergleichswert abgeleitet wird, der wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Wertverhältnisse berücksichtigt.

2: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 2? (2 Punkte)

$$70 \text{ €/m}^2 * (119,1/112,3) = 74,24 \text{ €/m}^2$$

3: Ist ein Ausreißer vorhanden? (1 Punkt)

Nein

4: Erläutern Sie in 1-2 Sätzen welchen Bodenwert Sie für Solarparkflächen ansetzen und begründen Sie Ihre Herangehensweise! (3 Punkte)

- *½ des GE-Bodenrichtwertes*
- *Solarparkflächen haben einen höheren Wert als z.B. Gartenland, aber ist trotz der nachhaltigen Relevanz einen geringeren Entwicklungszustand als GE- Flächen (Industrieflächen sind noch höher entwickelt als GE-Flächen)*

5: Warum wird ein Ausreißertest durchgeführt? (2 Punkte)

Damit kann plausibel dokumentiert werden, dass etwaige Kauffälle, die wahrscheinlich nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Liebhaber-Preise, evtl. Einfluss persönlicher Verhältnisse) zustande gekommen sind, herausgefiltert werden.

6: Zu welchem Kaufpreis €/m² macht die Kommune dem Eigentümer von Fläche Nr. 3 ein Angebot? (2 Punkte)

- $1/3 * (81,79 \text{ €/m}^2 + 74,24 \text{ €/m}^2 + 85 \text{ €/m}^2) = \mathbf{80,34 \text{ €/m}^2}$
- $80,34 \text{ €/m}^2 / 2 = 40,17 \text{ €/m}^2 = \mathbf{rd. 40 \text{ €/m}^2}$

7: Versetzen Sie sich in die Lage vom Eigentümer der Fläche Nr. 3. Welche Überlegungen wird er sich bzgl. eines potentiellen Verkaufs der Fläche Nr. 3 (3 ha) machen? (3 Punkte)

- *Der Eigentümer möchte ja selber mit entwickeln und ein Logistikstandort ist geplant. Da würde sicherlich der höhere Wert von Industrie- und Logistikflächen sprechen, da er so einen größeren Wertzuwachs generieren kann.*
- *Aktuell hat die Fläche als Brachfläche einen evtl. niedrigeren Wert als 40 €/m² und er hätte somit bei einem Verkauf einen sofortigen Gewinn in der Tasche*

- *Bei einem Verkauf muss der Eigentümer kein Risiko durch die Flächenentwicklung tragen*

Teil 2: Bodenmanagement – Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

Der Geschäftsführer der SpreeEnergy hat in einem Treffen mit der Stadtverwaltung die Option einer Enteignung der Fläche Nr. 3 ins Spiel gebracht, um dort den geplanten Solarpark zu realisieren. Die Stadt Spreehausen steht nun vor der Entscheidung, ob eine Enteignung dieser Fläche zugunsten der SpreeEnergy rechtlich möglich ist.

Ihre Aufgabe ist es, die Kommune Spreehausen zu beraten und die Zulässigkeit einer solchen Enteignung fundiert zu begründen.

Prüfen Sie **alle relevanten Kriterien** der Zulässigkeit einer Enteignung.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

Lösung Teil 2: Bodenmanagement:

15 Punkte

Zulässigkeitsprüfung der Enteignung für die Stadt Spreehausen bezüglich der Fläche Nr. 3 zugunsten von SpreeEnergy:

1. Zulässigkeitsprüfung (nach § 87 BauGB)

a. Gemeinwohlvorbehalt

3 Punkte

Es muss ein konkretes und qualifiziertes öffentliches Interesse vorliegen, das ein Zurückweichen der Eigentümerbelange im Enteignungszeitpunkt zwingend gebietet. Im Fall Spreehausen:

- Revitalisierung einer stillgelegten Industriefläche: Dies dient dem öffentlichen Interesse, indem städtische Missstände beseitigt und wirtschaftliche Aktivität gefördert werden.
- Entwicklung eines klimaschonenden Gewerbe- und Logistikzentrums: Dies steht im Einklang mit öffentlichen Interessen an wirtschaftlicher Entwicklung und Umweltschutz.
- Errichtung eines Solarparks für SpreeEnergy: Dies unterstützt direkt die erklärten Ziele der Stadt, eine 70%ige Versorgung mit erneuerbaren Energien zu erreichen und die Klimaresilienz zu verbessern. Die dezentrale Energieerzeugung durch ein kommunales Versorgungsunternehmen ist eine anerkannte öffentliche Aufgabe.
- Gem. § 87 (1) BauGB ist eine Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Allgemeinwohl dies erfordert

Die Kombination aus wirtschaftlicher Revitalisierung, nachhaltiger Entwicklung und der Erreichung von Zielen im Bereich erneuerbare Energien stellt ein erhebliches öffentliches Interesse dar. Die Frage ist, ob dieses Interesse die Rechte des Eigentümers der Fläche Nr. 3 zwingend überwiegt.

Fazit: Ein erhöhtes öffentliches Interesse besteht.

b. Übermaßverbot / Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Enteignung muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den Planungszweck zu erreichen.

- Geeignetheit: 3 Punkte
Die Enteignung der Fläche Nr. 3 für einen Solarpark ist geeignet, wenn das Land tatsächlich eine solche Anlage beherbergen kann, um die Energieziele der Stadt zu erreichen. Im Fall wird angegeben, dass der nördliche Teil des Geländes (Fläche Nr. 3) „schon als perfekte Potenzialfläche identifiziert“ wurde für den Solarpark. Daher erscheint die Maßnahme geeignet, den angestrebten legitimen öffentlichen Zweck zu verwirklichen.
Fazit: Die Enteignung wäre geeignet

- Erforderlichkeit: 3 Punkte
Nach §87 (2) BauGB ist eine Enteignung im Einzelfall zulässig, wenn kein alternatives, milderes Mittel zur Erreichung des Planungszwecks existiert. Dies ist ein kritischer Punkt für Spreehausen:
 - Freiwilliger Ankauf/Vereinbarung: Der Eigentümer der größten Fläche im Norden (Fläche Nr. 3) „kann es sich generell vorstellen zu entwickeln, die Kosten der Altlastensanierung des eigenen Grundstücks möchte er jedoch nicht tragen“. Dies deutet auf eine potenzielle Bereitschaft zur Kooperation hin, wenn die Frage der Altlastensanierungskosten geklärt wird. Die Stadt muss zunächst ernsthafte und nachweisbare Anstrengungen unternehmen, um eine freiwillige Vereinbarung zu erzielen. Dies könnte Verhandlungen über den Kaufpreis, die Übernahme der Sanierungskosten durch die Stadt oder andere vertragliche Regelungen umfassen.
 - Umlegung: Die Umlegung ist ein formales Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken, um eine Bebauung gemäß einem Bebauungsplan zu ermöglichen und gilt im Allgemeinen als milderes Mittel als die Enteignung. Wenn die Umlegung die Ziele der Stadt erreichen kann (einschließlich der Zuweisung von Flächen für den Solarpark) und gleichzeitig die Bedenken von Eigentümer 3 hinsichtlich der Sanierung berücksichtigt, wäre eine Enteignung nicht erforderlich. Angesichts der bedingten Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers sind ein Freiwilliger Ankauf und eine Umlegung mildere Mittel zur Erreichung des Planungszwecks. Die Erforderlichkeit einer Enteignung in diesem Stadium höchst fraglich, die Stadt muss diese milderen Alternativen ausschöpfen.
Fazit: Enteignung nicht erforderlich

- Angemessenheit: 3 Punkte
Die Enteignung und ihr angestrebter Zweck müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen, wobei der öffentliche Nutzen gegen den Eingriff in das Privateigentum abgewogen wird. Während die öffentlichen Vorteile des Solarparks und der gesamten Revitalisierung erheblich sind, ist der Eingriff für Eigentümer 3 signifikant. Wenn mildere Mittel wie eine freiwillige Vereinbarung oder eine Umlegung die öffentlichen Ziele erreichen können, während die Interessen des Eigentümers besser berücksichtigt werden (z. B. durch Klärung der Sanierungskostenfrage oder Bereitstellung gleichwertigen Landes), könnte eine Enteignung als unangemessen angesehen werden.

Fazit: Enteignung unangemessen.

c. Verbot der Privatnützigkeit

3 Punkte

Enteignungen, die ausschließlich privaten Zwecken dienen, sind unzulässig. Eine Ausnahme besteht, wenn die privaten Begünstigten hoheitliche Aufgaben erfüllen oder wenn ihre privaten Interessen zugleich Gemeinwohlinteressen fördern. In diesem Fall ist der Begünstigte SpreeEnergy, beschrieben als „die zur Stadt gehörigen Stadtwerke SpreeEnergy“. Kommunale Versorgungsunternehmen erfüllen typischerweise öffentliche Aufgaben, wie die Energieversorgung. Daher dient die Tätigkeit von SpreeEnergy bei der Entwicklung eines Solarparks zur Erreichung der städtischen Ziele im Bereich erneuerbare Energien einem klaren öffentlichen Zweck, auch wenn SpreeEnergy eine eigenständige juristische Person ist. Die Enteignung wäre nicht zum alleinigen privaten Vorteil; vielmehr wäre SpreeEnergy ein Instrument zur Erreichung von Gemeinwohlzielen. Somit ist es unwahrscheinlich, dass dieses Verbot verletzt wird.

2. Fazit

Obwohl die Entwicklung eines Solarparks auf Fläche Nr. 3 durch SpreeEnergy einem erheblichen öffentlichen Interesse dient (Gemeinwohlvorbehalt erfüllt) und die Maßnahme zur Erreichung dieser Ziele geeignet wäre, steht die Zulässigkeit der Enteignung vor einer großen Herausforderung hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und Angemessenheit.

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.

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
B-Plan Entwurf zur Neuaufteilung	Ein neuer Bebauungsplan (B-Plan) ist unerlässlich, um die rechtliche Grundlage für die Neunutzung des Areals zu schaffen. Er definiert die Flächen für das klimaschonende Gewerbe- und Logistikzentrum sowie den Solarpark. Der B-Plan ermöglicht die Neuordnung der Grundstücke (Flächen 1, 2 und 3) und bildet damit die verbindliche Basis für die nachfolgende Umlegung. Er stellt sicher, dass die Entwicklungsziele der Stadt Spreehausen, wie die Förderung erneuerbarer Energien und die wirtschaftliche Stärkung, planungsrechtlich abgesichert sind.	4
Umlegung	Die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) ist die zentrale Strategie, um die im B-Plan festgelegten Ziele auf den Grundstücken 1, 2 und 3 umzusetzen. Sie ermöglicht die Neuordnung der bestehenden, unterschiedlich großen und teilweise belasteten Grundstücke zu zweckmäßig geschnittenen und erschlossenen Bauflächen für das Gewerbe- und Logistikzentrum sowie den Solarpark. Dies ist besonders relevant, da es drei verschiedene Eigentümer gibt, von denen einer die Stadt selbst ist (Fläche Nr. 2 3). Die Stadt möchte den Solarpark auf Fläche Nr. 3 mit ihrer Tochtergesellschaft realisieren, während die Eigentümer der Flächen 1 und 3 auch Entwicklungsinteresse zeigen. Die Umlegung kann auch dazu beitragen, die Flächen für öffentliche Zwecke (z.B. Erschließung, Grünflächen) bereitzustellen.	4
Einordnung der Bodenstrategie	Umlegung ist eine passive Bodenpolitik. Das bedeutet, die Stadt Spreehausen agiert nicht primär als Entwicklerin, die alle Flächen aufkauft und der entsprechenden Nutzung zuführt, sondern als Moderatorin und Regulierer des Prozesses. Sie schafft die rechtlichen Rahmenbedingungen (B-Plan) und führt das Umlegungsverfahren durch, bei dem die privaten Eigentümer beteiligt bleiben und die Entwicklung mittragen. Dies schont die angespannte Haushaltslage der Stadt Spreehausen.	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Die Strategie ist effektiv , da sie die Realisierung der städtischen Ziele ermöglicht: Revitalisierung der Industriebrache, Schaffung eines klimaschonenden Gewerbe- und Logistikzentrums und eines Solarparks. Die Umlegung überwindet die bestehende Grundstücksstruktur und ermöglicht eine bedarfsgerechte Neuaufteilung für die	2

	geplanten Nutzungen. Sie sichert die Bereitstellung von Flächen für die SpreeEnergy und trägt zur Erreichung der Energieziele (70% erneuerbare Energien) und zur Verbesserung der Haushaltslage durch Gewerbesteuerereinnahmen bei.	
Effizienz	Die Strategie ist effizient , da die Kosten für die Baulandentwicklung (z.B. Erschließung, ggf. Altlastenbeseitigung auf umgelegten Flächen) anteilig von den Eigentümern getragen werden (durch Flächenabzug oder finanzielle Ausgleiche). Dies entlastet den städtischen Haushalt. Die Wertsteigerung der Grundstücke kommt den Eigentümern zugute, was ihre Kooperationsbereitschaft erhöht. Im Vergleich zum vollumfänglichen Ankauf aller Flächen durch die Stadt ist die Umlegung oft kostengünstiger und schneller, da sie auf eine partnerschaftliche Entwicklung setzt und langwierige Verhandlungen oder gar Enteignungsverfahren (deren Zulässigkeit ohnehin fraglich sind) vermeidet.	2
Gerechtigkeit	Bodenwertsteigerung verbleibt beim Eigentümer. Die Umlegung zielt auf eine gerechte Verteilung der entwicklungsbedingten Vorteile und Lasten ab. Alle beteiligten Eigentümer (von Fläche 1 und 3 sowie die Stadt für Fläche 2) erhalten im Verhältnis ihrer eingebrachten Werte neue, baureife und somit höherwertige Grundstücke. Speziell für Eigentümer 3, der Bedenken wegen Sanierungskosten hatte, kann die Umlegung eine Lösung bieten, indem ihm z.B. eine sanierte oder unbelastete, aber wertgleiche (oder wertgeminderte mit Ausgleich) Fläche zugeteilt wird. Die Lasten der inneren Erschließung werden auf alle Eigentümer verteilt.	2
Legitimität	Umlegung ist throughput legitimiert . Die Legitimität der Umlegung ergibt sich aus dem gesetzlich geregelten, transparenten Verfahren (§§ 45 ff. BauGB) mit klar definierten Verfahrensschritten, Beteiligungsrechten und Rechtsschutzmöglichkeiten für die betroffenen Eigentümer. Entscheidungen basieren auf sachlichen Kriterien und gesetzlichen Vorgaben, nicht auf willkürlichen Erwägungen. Dies fördert die Akzeptanz des Verfahrens und seiner Ergebnisse bei den Eigentümern und der Öffentlichkeit.	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Die Wahl der Umlegung als bodenpolitische Strategie für Spreehausen ist in Abgrenzung zu anderen Optionen zu sehen: Freiwilliger Ankauf: Die Stadt erwägt zwar den Ankauf von Fläche Nr. 3, aber ein vollständiger freihändiger Erwerb aller benötigten privaten Flächen (1 und 3) wäre für die Stadt mit angespannter Haushaltslage kostspielig und zeitaufwendig. Es bestünde Unsicherheit bezüglich der Kooperationsbereitschaft aller Eigentümer zu		10

akzeptablen Konditionen, insbesondere im Hinblick auf Altlastenfragen (Eigentümer 3). Die Umlegung bietet einen umfassenden Ansatz für das gesamte Gebiet.

Enteignung: Diese Option wurde für Fläche Nr. 3 geprüft. Die Analyse in Teil 2 legt nahe, dass eine Enteignung wahrscheinlich nicht zulässig wäre, insbesondere wegen mangelnder Erforderlichkeit und Unverhältnismäßigkeit, da mildere Mittel wie Verhandlungen oder eben die Umlegung nicht ausgeschöpft wurden. Die Umlegung ist ein kooperativerer Ansatz und vermeidet die negativen sozialen und rechtlichen Folgen einer Enteignung.

Städtebaulicher Vertrag: Solche Verträge können begleitend eingesetzt werden, um spezifische Details zu regeln. Als alleinige Strategie für eine komplexe Neuordnung mit mehreren Eigentümern und der Notwendigkeit zur Flächenbereitstellung für öffentliche Zwecke (Solarpark für SpreeEnergy) könnte er an Grenzen stoßen, wenn keine vollständige Einigung erzielt wird. Die Umlegung ist ein hoheitliches Verfahren, das auch ohne die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers zu jedem Detail durchgeführt werden kann, solange die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Aktive Baulandentwicklung durch die Kommune: Hierbei würde die Stadt alle Flächen erwerben, entwickeln und dann wieder veräußern oder verpachten. Dies erfordert hohe Vorabinvestitionen, die Spreehausens angespannte Haushaltslage überfordern könnten. Die passive Rolle der Stadt bei der Umlegung ist ressourcenschonender.

Die Umlegung ist daher die geeignetste Strategie, da sie die Entwicklungsziele effektiv und effizient erreicht, Gerechtigkeitsaspekte berücksichtigt, legitim ist und die finanziellen Ressourcen der Stadt schont, während sie gleichzeitig die Interessen der privaten Eigentümer wahrt und sie an der Entwicklung beteiligt