



Modul 14
Klausur Dritttermin
19.06.2026

Wintersemester 2025/2026

Prof. Dr. Thomas Hartmann

Katharina Künzel

TU Dortmund

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

BODENPOLITIK

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	12:15 Uhr	Punktezahl	
Ende der Bearbeitungszeit	15:15 Uhr		
		Maximal	Ergebnis
	Teil 1		
	Grundstückswertermittlung	15 Punkte	
	Teil 2		
	Bodenmanagement	15 Punkte	
	Teil 3		
	Bodenpolitik	30 Punkte	
	gesamt	60 Punkte	

Erlaubte Hilfsmittel

Die Prüfung ist eine „Open-Book“-Klausur. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur etc.) verwenden. Allerdings sind Sie aufgefordert, Ihre Antworten selbstständig auszuformulieren. Kopierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten. Digitale Medien sind – abgesehen von einem Taschenrechner (ohne Internet) – nicht zulässig.

Hinweise

Wenn es sich bei der Antwort um Geldbeträge, Flächenangaben etc. handelt, müssen Sie die entsprechenden Einheiten hinschreiben (z.B. €, m², ha oder €/m²).

Fall: Baudruck in Rapsheim

Die Mittelstadt Rapsheim (45.000 EW) erlebt einen wirtschaftlichen Aufschwung, da sich ein international tätiges Unternehmen hier niedergelassen hat, angelockt durch niedrige Gewerbesteuern und die hervorragende Verkehrsanbindung. Perspektivisch soll einen Großteil der in Führungsschichten arbeitenden Angestellten über die kommenden sieben Jahre nach Rapsheim verlegt werden. Im Stadtrat löste diese Nachricht Jubelstimmung aus, da dieser Schritt einen Zuzug von weit über 5.000 Arbeitnehmenden und einen Zuwachs weiterer branchennaher Betriebe erwarten lässt. Die langjährige Strategie der Wirtschaftsförderung scheint aufzugehen.

Doch nach Abflauen der ersten Freude stellt sich in internen Kreisen die Frage, wie der Zuzug wohnungspolitisch zu bewältigen wäre. Der Stadtrat hat schon vor einigen Jahren ein klares bodenpolitisches Ziel formuliert: Neuer Wohnraum ist vorrangig durch Innenentwicklung zu schaffen, um eine Zersiedlung des Umlands zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Rapsheim verfügt daher nur noch über wenige innerstädtischen Flächenreserven. Einzig in der Nähe des neuen Unternehmensstandorts befindet sich ein größeres Entwicklungspotenzial (vgl. Abb. 1). Das Areal liegt zwischen Bahntrassen und einem dicht bebauten gründerzeitlichen Wohnquartier unweit der Innenstadt und ist als ehemaliger Güterbahnhof schon länger als Entwicklungspotenzial im Gespräch. Nun scheint der richtige Zeitpunkt gekommen, um die Fläche endlich zu entwickeln. Neben der Fläche finden sich außerdem mehrere sanierungsbedürftige Altgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung aus den 1970er Jahren, die teils leer stehen. Ein Teil der Eigentümer ist mit der Instandsetzung ihrer in Mitleidenschaft gezogenen Immobilien finanziell überfordert oder hat aus anderen Gründen kein Interesse an einer Modernisierung oder Neuentwicklung.

Die Stadt Rapsheim verfolgt mit der Entwicklung des Areals „Alter Güterbahnhof“ mehrere Ziele: Sie möchte schnell Wohnraum für die zuziehenden Arbeitskräfte bereitstellen, gleichzeitig aber einen Anteil von 30 % sozial gefördertem Wohnraum sichern, um auch der ansässigen Bevölkerung bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Zudem will sie die Brachfläche im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung aktivieren und eine weitere Versiegelung von Freiflächen am Stadtrand vermeiden. Für die bestehenden Problemimmobilien erhofft sich die Stadt zudem positive „Sickereffekte“ (Aufwertungsdruck) durch die Neuentwicklung. Zugleich sucht die Stadt einen neuen, repräsentativen Standort für ihre eigene Wirtschaftsförderung und überlegt daher das neue Entwicklungsgebiet für eine Ansiedlung zu nutzen. Insgesamt strebt die Stadt eine geordnete Gesamtentwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix an und steht damit in einem Zielkonflikt zwischen hohem Zeitdruck und ihrem eigenen städtebaulichen Qualitätsanspruch.

Die Eigentumsverhältnisse auf der Brachfläche scheinen zunächst günstig für eine schnelle Entwicklung: Eine große, international tätige Projektentwicklungsgesellschaft hat in den vergangenen zwei Jahren stillschweigend alle relevanten Grundstücksparzellen der ehemaligen Güterbahnhofsbrache aufgekauft und in ihrer Hand gebündelt. Doch nun steht die Stadt vor einer unerwarteten Hürde: Der Projektentwickler hat eigene, sehr klare Vorstellungen. Er drängt auf eine schnelle, maximale Bebauung der Fläche mit hochpreisigen Luxus-Eigentumswohnungen. Die Integration von sozialem Wohnraum, die Schaffung öffentlicher Grünflächen oder gar die Bereitstellung von Flächen für die städtische Wirtschaftsförderung lehnt der Entwickler kategorisch ab, da dies seine Gewinnmarge schmälern würde.



Abb. 1: Rapsheim mit Unternehmensstandort und Entwicklungsfläche



Abb. 2: Entwicklungsfläche „Alter Güterbahnhof“



Abb. 3: Problemimmobilie am Rand des Entwicklungsgebiets

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Ankauf von Problemimmobilie

Die Stadt Rapsheim zieht in Betracht als neuen Standort der Wirtschaftsförderung eines der sanierungsbedürftigen Altgebäude neben dem Entwicklungsareal am Güterbahnhof zu erwerben. Vor der Aufnahme von Kaufverhandlungen beauftragt Sie die Stadt mit der Wertermittlung. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebäude auf dem Grundstück Bahnhofstraße 12 (siehe Abb. 3). Das viergeschossige Gebäude wurde 1974 auf einem 800 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Das Erdgeschoss umfasst 150 m² Ladenfläche, während sich in den drei Obergeschossen insgesamt 850 m² Wohnfläche befinden. Die Flächen sind nicht vollständig vermietet, die Stadt bittet Sie jedoch auf die potenziell erzielbaren Erträge bei einer Vollvermietung (ohne Leerstand) abzustellen. Die aktuellen Mieten (nettokalt) liegen bei 32,00 €/m² im Monat für die Gewerbeflächen und bei 8,00 €/m² im Monat für die Wohnflächen. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis etc.) können pauschal mit 20 % des Rohertrags angesetzt werden. Der Bodenrichtwert für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land in dieser Lage wird derzeit mit 400 €/m² angegeben. Den Liegenschaftszinssatz können Sie außerdem aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Rapsheim entnehmen (siehe Tabelle). Ein von der Stadt bereits in Auftrag gegebenes Baugutachten hat akuten Sanierungsbedarf an Dach und Heizung festgestellt. Diese zwingend notwendigen Instandsetzungskosten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) werden auf sofort fällige 150.000 € taxiert. Sie sollen den Verkehrswert für den heutigen Wertermittlungstichtag (03.06.2026) ermitteln.

Gebäudeart	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrags)
Liegenschafts- zinssatz [%]	2,0	2,6	3,7	5,0

Geben Sie stets den vollständigen Rechenweg (wörtlich oder mit Formel) an. Ohne nachvollziehbaren Rechenweg können keine vollen Punkte vergeben werden. Runden Sie erst beim finalen Verkehrswert.

Fragen zur Bearbeitung:

1. Für welches Wertermittlungsverfahren entscheiden Sie sich hier? Begründen Sie Ihre Entscheidung in ein bis zwei Sätzen unter Bezugnahme auf die rechtlichen Voraussetzungen und den Sachverhalt. (2 Punkte)

Ertragswertverfahren. Bei Renditeobjekten wie Mietwohnhäusern und Objekten mit Gewerbeanteil steht für Eigentümer die dauerhafte Ertragserzielung im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren spiegelt diese gewinnorientierte Preisbildung am Markt am besten wider, daher sollte das Objekt auch so gewertet werden. § 27ff. ImmoWertV

2. Ermitteln Sie den jährlichen Rohertrag (bei Vollvermietung) des Bewertungsobjekts. (2 Punkte)

Gewerbeertrag p.a.: $150 \text{ m}^2 * 32 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate} = 57.600 \text{ €}$

Wohnertrag p.a.: $850 \text{ m}^2 * 8 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate} = 81.600 \text{ €}$

Rohertrag gesamt: $57.600 \text{ €} + 81.600 \text{ €} = \mathbf{139.200 \text{ €}}$

3. Ermitteln Sie den jährlichen Reinertrag des Bewertungsobjekts. (2 Punkte)

Reinertrag = Rohertrag – Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (20 %): $139.200 \text{ €} * 0,20 = 27.840 \text{ €}$

Reinertrag: $139.200 \text{ €} - 27.840 \text{ €} = \mathbf{111.360 \text{ €}}$

4. Ermitteln Sie den Kapitalisierungsfaktor zur Berechnung des Gebäudeertragswertes. (2 Punkte)

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) (Anlage 1 ImmoWertV):

- Alter des Gebäudes: 2026 (Stichtag) - 1974 (Baujahr) = 52 Jahre.
- RND: 80 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) - 52 Jahre (Alter) = **28 Jahre**.

Kapitalisierungsfaktor: Laut Tabelle (ImmoWertA) oder Rechnung §34 ImmoWertV bei 28 Jahren = **14,8981**

5. Berechnen Sie den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) zum Wertermittlungsstichtag. (3 Punkte)

Gebäudeertragswert = $(RE - p \times BW) \times KF$

RE= 111.360 €

Bodenwertverzinsung = $p \times BW$

Bodenwert: $800 \text{ m}^2 * 400 \text{ €/m}^2 = 320.000 \text{ €}$ (0,5 Punkte)

Bodenwertverzinsung (5,0 %): $320.000 \text{ €} * 0,05 = 16.000 \text{ €}$

Gebäudeertragswert: $(111.360 \text{ €} - 16.000) * 14,8981 = \mathbf{1.420.682 \text{ €}}$

6. Ermitteln Sie den vorläufigen Wert des Objekts und leiten Sie daraus den abschließenden Verkehrswert unter Berücksichtigung der boGs ab. (2 Punkte)

Vorläufiger Ertragswert: Gebäudeertragswert + Bodenwert

$1.420.682 \text{ €} + 320.000 \text{ €} = \mathbf{1.740.682 \text{ €}}$

Berücksichtigung der boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale): Die ermittelten Sanierungskosten sind wertmindernd als Reparaturstau abzuziehen.

$1.740.682 \text{ €} - 150.000 \text{ €} = \mathbf{1.590.682 \text{ €}}$

Verkehrswert (gerundet): $\mathbf{1.590.000 \text{ €}}$ (oder $\mathbf{1.600.000 \text{ €}}$)

7. Erklären Sie in ein bis zwei Sätzen, warum bei diesem Verfahren der Bodenwertverzinsungsbetrag vom Reinertrag abgezogen werden muss, bevor dieser mit dem Kapitalisierungsfaktor multipliziert wird. (2 Punkte)

Der Grund und Boden verliert im Gegensatz zum Gebäude nicht an Wert durch Alterung und hat eine unendliche Restnutzungsdauer.

Da der Kapitalisierungsfaktor nur die *zeitlich begrenzte* Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert, muss der Teil der Erträge, der auf den Boden entfällt (die Bodenwertverzinsung), vorab vom Gesamtreinertrag abgezogen werden, um den Boden nicht fälschlicherweise ebenfalls abzuschreiben.

Teil 2: Bodenmanagement

Trotz der dynamischen Entwicklung in Rapsheim und der großen Nachfrage nach Wohnraum stagniert die Entwicklung auf einem anderen zentral gelegenen Grundstück. Es handelt sich um eine 3.500 m² große, vollständig brachliegende Fläche südlich der Altstadt, die sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet. Die Erschließung ist vollständig gesichert.

Das Grundstück befindet sich seit den 1990er Jahren im Eigentum der „Zukunft & Rendite Immobilien GmbH“ (ZRI), die ihren Sitz im Ausland hat. Die ZRI nutzt das Grundstück rein als Spekulationsobjekt. Anfragen von lokalen Bauherren und Entwicklern wurden in den letzten drei Jahren systematisch abgewiesen, da das Unternehmen auf weiter steigende Bodenpreise spekuliert, sobald das neue internationale Unternehmen seinen Betrieb in der Stadt voll aufgenommen hat und auch das Areal Güterbahnhof einer Bebauung zugeführt ist. Auch die Stadt Rapsheim hat in den letzten zwölf Monaten mehrfach versucht, die ZRI kooperativ zur Entwicklung von Wohnraum zu bewegen und sogar finanzielle Anreize für die Schaffung von sozialem Wohnraum in Aussicht gestellt. Auch Kaufangebote über dem aktuellen Verkehrswert durch die städtische Entwicklungsgesellschaft lehnte das Unternehmen kategorisch ab.

Der Stadtrat von Rapsheim hat nun die Geduld verloren. Angesichts des drängenden Bedarfs an Wohnraum für die zuziehenden Arbeitskräfte, der vollständigen Versiegelung der Fläche in der Vergangenheit und der zentralen Lage möchte die Kommune nicht länger untätig bleiben. Die Stadtplanungsabteilung wird beauftragt, als nächstes formelles Mittel ein **Baugebot gemäß § 176 BauGB** vorzubereiten.

Beantworten Sie die folgenden Fragen zur Anwendung des Instruments. Begründen Sie Ihre Antworten kurz und präzise.

Fragen zur Bearbeitung:

1. Nennen Sie die zentralen städtebaulichen Voraussetzungen, die für die Anordnung eines Baugebots nach § 176 BauGB auf diesem Grundstück erfüllt sein müssen und prüfen Sie ob diese im vorliegenden Fall gegeben sind. **(4 Punkte)**

- **Nichtausschöpfung des vorhandenen Baurechts** (z.B. Baulücke, Brachfläche) (§176 (2) BauGB)
- **Erschließung** muss gesichert sein
- **Bebauung muss aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich sein (z.B. dringender Wohnbedarf) (§175 (2) BauGB)**
-

Prüfung im vorliegenden Fall:

- Grundstück ist unbebaut (Nichtausschöpfung)
- Erschließung ist gesichert und liegt im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB
- Dringender Wohnbedarf durch Zuzug von 5.000 Arbeitskräften und städtische Strategie der Innenentwicklung (Vermeidung von Zersiedelung) städtebaulich geboten.

2. Ein Baugebot gilt in der planungspraktischen Realität als zweistufiges Verfahren. Nennen und beschreiben Sie beide Stufen kurz. Hat die Stadt Rapsheim die erste Stufe bereits durchlaufen? **(4 Punkte)**

Erste Stufe (informell/kooperativ): Vor der Anordnung eines formellen Bescheids muss die Kommune versuchen, das Planungsziel kooperativ zu erreichen (z.B. durch Beratung, städtebauliche Verträge, Vermittlung an Bauwillige oder Kaufangebote). (§175 (1) BauGB)

Zweite Stufe (hoheitlich): Erst wenn die kooperativen Bemühungen scheitern, greift die zweite Stufe: die formelle Anordnung der Bebauungsfrist per Verwaltungsakt (Baugebot).

Anwendung auf den Fall: Ja, die Stadt **Rapsheim** hat die **erste Stufe durchlaufen**, da sie **über zwölf Monate erfolglos versucht hat, das Unternehmen kooperativ zur Entwicklung zu bewegen (Anreize, Kaufangebote)**. Die zweite Stufe ist **nun zulässig**.

3. Die ZRI GmbH argumentiert, dass ihr eine Bebauung derzeit nicht zumutbar sei, da sie als reines Investmentunternehmen nicht über das fachliche Know-how als Bauherr verfüge. Welche formelle Möglichkeit eröffnet das Baugesetzbuch (BauGB) der ZRI, wenn sie der Verpflichtung zur Bebauung tatsächlich nicht nachkommen möchte oder kann? **(3 Punkte)**

Wenn eine Bebauung für den Eigentümer aus wirtschaftlichen oder sonstigen gewichtigen privaten Gründen nicht zumutbar ist, **muss er nicht bebauen**. Er kann stattdessen **gemäß § 176 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde verlangen, dass sie das Grundstück übernimmt (Übernahmeverlangen)**. Die Gemeinde muss das Grundstück **dann zum Verkehrswert ankaufen und kann es selbst entwickeln (zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die sich zur fristgerechten Entwicklung verpflichtet)**.

4. Was ist die absolute "Ultima Ratio" (das letzte Mittel) der Stadt Rapsheim, wenn die Eigentümerin ein Baugebot über Jahre hinweg beharrlich ignoriert und auch die Möglichkeit aus Frage 3 nicht nutzt? Auf welche Kriterien ist bei der Ultima Ratio im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zwingend zu achten? **(4 Punkte)**

Das letzte Mittel zur Durchsetzung des Baugebots ist die **Enteignung** gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (bzw. § 176 Abs. 9 BauGB).

Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn sie den strengen Kriterien der Verhältnismäßigkeit standhält. Die Enteignung muss **geeignet** sein, um den angestrebten öffentlichen Zweck tatsächlich zu verwirklichen. Die Maßnahme ist nur **erforderlich, wenn es kein milderer Mittel gibt**. Die Enteignung und ihr angestrebter Zweck müssen in einem **angemessenen Verhältnis** stehen.

Teil 3: Bodenpolitik

Die Stadt Rapsheim steht vor der Herausforderung, den drängenden Wohnraumbedarf zeitnah zu decken, sich aber gleichzeitig gegen die einseitigen Profitinteressen des privaten Entwicklers durchzusetzen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ihre eigenen Ziele auf dem Areal „Alter Güterbahnhof“ zu sichern.

Welche Strategie sollte die Gemeinde 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

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Städtebaulicher Vertrag §11 BauGB	Da der Investor bereits die Fläche gebündelt aufgekauft hat, schließt die Stadt mit ihm im Vorfeld zur Bauleitplanung einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB. Die Stadt nutzt hierbei ihre Planungshoheit („planungsrechtliche Machtposition“): Sie tauscht das für den Entwickler zwingend erforderliche Baurecht für die renditestarken Wohnungen gegen die Umsetzung städtischer Qualitätsziele. Der Vertrag zwingt den Investor, die für das Gemeinwohl notwendigen Leistungen zu erbringen.	3
Prüfung Kopplungsverbot	Bei städtebaulichen Verträgen gilt das strenge Kopplungsverbot (§11 Abs. 2 BauGB): Die von der Gemeinde geforderten Leistungen müssen in einem direkten sachlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Die Forderung nach 30 % gefördertem Wohnraum, hoher baulichen Dichte zur flächensparenden Entwicklung und Grünflächen ist zulässig. Diese Bedarfe werden direkt durch das neue Wohngebiet und den Zuzug ausgelöst. Vertraglich nicht festgesetzt werden darf die Forderung, Räumlichkeiten für die städtische Wirtschaftsförderung bereitzustellen. Dies verstößt also gegen das Kopplungsverbot, da die Wirtschaftsförderung keinen kausalen Bezug zum Bau des Wohngebiets hat. Die Stadt kann diese Räume nicht über den Vertrag vom Wohnbauinvestor erzwingen. Um den Standort für die Wirtschaftsförderung muss die Stadt auf eine der Problemimmobilien ausweichen (z.B. durch eigenen Ankauf und Sanierung, wie in Teil 1 geprüft).	3
Baurechtschaffung	Als regulatives Fundament und Gegenleistung im Rahmen der vertraglichen Einigung stellt die Stadt	2

	Rapsheim einen qualifizierten Bebauungsplan (B-Plan) auf. Dieser sichert die städtebauliche Ordnung ab, bestimmt damit verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Brachfläche. Somit schafft sie das Baurecht, welches der Investor zur Realisierung der im Vertrag ausgehandelten Ziele benötigt.	
Zuordnung zu bodenpolitischer Strategie	Es handelt sich hierbei um eine kooperative (reagierende) Bodenpolitik . Die Stadt agiert nicht selbst als Marktteilnehmer (Käufer/Bauherr), sondern nutzt eine Nachfrage aus dem Markt (den Entwicklungswillen des Investors) und steuert diese durch vertragliche Vereinbarungen im Gegenzug für die Schaffung von Baurecht.	2
Begründung der Strategie (8 Punkte)		
Effektivität	Die Strategie ist effektiv im Sinne der Performance (Plandurchsetzung): Der städtebauliche Vertrag legt fest, dass der private Entwickler nicht nur frei finanzierte Wohnungen, sondern auch die geforderten 30 % Sozialwohnungen und die Flächen für die Wirtschaftsförderung umsetzt. Die städtischen Ziele werden so realisiert, wie geplant.	2
Effizienz	Die Strategie ist effizient im Sinne der Bodenallokation . Durch den wirtschaftlichen Druck und die Nachfrage der 5.000 zuziehenden Arbeitskräfte entspricht die Wohnnutzung auf dieser zentralen Fläche genau der Marktlogik (optimale Nutzung der Lagegunst nach Thünen). Die Brache wird einer ihrer Lage entsprechenden, höchstwertigen Nutzung zugeführt.	2
Gerechtigkeit	Die Strategie sorgt für einen Lastenausgleich. Der Entwickler profitiert von der planungsbedingten Bodenwertsteigerung (aus Bauerwartungsland wird Bauland). Ein Teil dieser Wertsteigerung (Planungsgewinn) wird jedoch für das Gemeinwohl abgeschöpft, indem der Entwickler gezwungen wird, die weniger rentablen Sozialwohnungen und Infrastrukturkosten aus den Gewinnen der Luxuswohnungen quersubventionieren.	2
Legitimität	Das Vorgehen ist outputlegitimiert , da es den dringenden Wohnungsnotstand lindert und durch den sozialen Wohnraum eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung sowie reine Investoren-Willkür verhindert.	2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Begründung gegen aktive und rein passive Politik	Aktive Bodenpolitik: Ein Rückkauf der Flächen vom Investor wäre extrem teuer (Spekulationspreise) und der Investor wird nicht freiwillig verkaufen. Der Einsatz einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) samt Enteignung wäre juristisch hochkomplex, langwierig und stünde im direkten Widerspruch zum	

	Zeitdruck der Kommune. Es wäre unverhältnismäßig, solange eine Verhandlungslösung (Vertrag) noch möglich ist. Gegen rein passive/regulative Bodenpolitik: Würde die Stadt lediglich einen Bebauungsplan aufstellen, hätte sie (außer ggf. über sektoralen B-Plan) kaum direkte Durchgriffsmöglichkeiten, die genaue zeitliche Realisierung und die Übernahme von Folgekosten vom Investor zu erzwingen. Vor allem aber könnte der Investor die Umsetzung schlicht verzögern, bis die Politik einknickt. Ohne die vertragliche Bindung im Vorfeld verliert die Stadt ihr wichtigstes Druckmittel.	
Struktur und roter Faden		2