



Modul 14
 Klausur Zweittermin
 17.04.2026

Wintersemester 2025/2026

Prof. Dr. Thomas Hartmann
 Katharina Künzel
 TU Dortmund
thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	16:15 Uhr	Punktezahl	
Ende der Bearbeitungszeit	19:15 Uhr		
		Maximal	Ergebnis
	Teil 1		
	Grundstückswertermittlung	15 Punkte	
	Teil 2		
	Bodenmanagement	15 Punkte	
	Teil 3		
	Bodenpolitik	30 Punkte	
	gesamt	60 Punkte	

BODENPOLITIK

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: Bauboom in Oberaue

Im kleinen Dorf Oberaue im Einzugsgebiet einer großen Finanzmetropole ist seit letztem Jahr ein Bauboom ausgebrochen. Jahrzehntelange Arbeiten an einer überregionalen Bahnverbindung, neue Haltepunkte und eine Bahnfahrzeit von nur noch 20 Minuten haben den Ort praktisch in die Metropole eingegliedert, und das bei weiterhin idyllischer Lage inmitten von Rapsfeldern und alten Waldbeständen. Seit ein Presseartikel in einer überregionalen Wochenzeitung Oberaue als „idyllischen Wohntraum in Großstadtnähe“ bezeichnete, häufen sich Grundstückskäufe und Bauanträge; die Bodenpreise stiegen binnen drei Jahren um über 150 %. Innerstädtische Flächenpotenziale sind weitestgehend aufgebraucht und bebaut.

Bereits in den vergangenen fünf Jahren reagierte die Stadt auf den Nachfragedruck mit mehreren Neubaugebieten am Ortsrand. Diese wurden überwiegend von Investoren entwickelt und bestehen fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Allerdings zeigt sich inzwischen ein unerwarteter Effekt: In vielen dieser Gebiete sind einzelne Parzellen bis heute unbebaut. Teilweise werden sie als Erweiterung der bestehenden Gärten genutzt, teilweise halten Eigentümer sie bewusst als Bauflächen für spätere Generationen vor. Dadurch sind trotz der jüngsten Baugebietsausweisungen und der hohen Nachfrage zahlreiche Baulücken entstanden. Die Gemeinde möchte zukünftig aus ihren Fehlern lernen.

Im geltenden Flächennutzungsplan befinden sich am Ortsrand noch drei größere Flächen, die als Wohnbaureserve dargestellt sind. Diese wurden inzwischen teilweise von international tätigen Investoren aufgekauft. Die Investoren möchten dort weitere Einfamilienhausgebiete entwickeln und haben entsprechende Gespräche mit Herrn Maier, dem Leiter und einzigen Mitarbeiter der Stadtplanungsabteilung und den übrigen Eigentümer*innen, aufgenommen.

Herr Maier und die Oberbürgermeisterin Haarbug (Bündnis 90/Die Grünen) sehen diese Entwicklung jedoch kritisch. Sie befürchten eine weitere Zersiedlung sowie steigende Infrastrukturkosten und möchten stattdessen eine dichtere Bebauung mit einem gewissen Anteil an sozial gefördertem Wohnraum erreichen, um auch der ansässigen Bevölkerung Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu garantieren. Auch der Stadtrat unterstützt den Ansatz eine nachhaltige Lösung auf die hohe Nachfrage an Wohnraum und die steigenden Bodenpreise zu finden. Die Investoren argumentieren dagegen, dass selbstgenutzte Einfamilienhäuser derzeit die wirtschaftlich attraktivste Nutzung darstellen und der Stadt durch wohlhabende Zuziehende zusätzliche Steuereinnahmen entstehen würden.



Abb. 1: Verortung von Oberaue in der Metropolregion



Abb. 2: Ausgewiesene Wohnbaureserve des Flächennutzungsplans (Eigentum der Investoren)



Abb. 3: Entstandene Baulücken in früheren Gebietsentwicklungen

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Angebot als Tauschfläche

Einige der Grundstücke in den Neubaugebieten am Ortsrand der Gemeinde Oberaue wurden bislang nicht bebaut. Die Familie eines Ratsmitglieds besitzt dort eine solche Baulücke (800 m²/ 420€/m²), die derzeit als gemeinschaftlich genutzter Garten- und Spielbereich für die Nachbarschaft dient.

Die Familie schlägt der Gemeinde vor, dieses Grundstück gegen eine 600 m² große, ungenutzte Baufläche im Eigentum der Gemeinde zu tauschen. Die kommunale Fläche liegt näher am Ortskern und ist derzeit noch unbebaut. Durch den Tausch könnten nach Ansicht der Familie Baulücken im Neubaugebiet reduziert werden, während sie selbst künftig näher am Zentrum bauen könnten.

Um das Tauschangebot sachgerecht prüfen zu können, beauftragt Sie die Gemeinde Oberaue mit der **Ermittlung des Verkehrswerts der gemeindeeigenen Baufläche zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026**.

Nr.	Kaufpreis (€/m ²)	Bodenpreisindex (BPI)	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße (m ²)
1	450 €/m ²	109,0	2022	600 m ²
2	560 €/m ²	129,0	2024	500 m ²
3	700 €/m ²	142,0	2026	900 m ²
4	505 €/m ²	120,0	2023	800 m ²
5	410 €/m ²	101,0	2021	1.200 m ²
6	810 €/m ²	138,5	2025	1.000 m ²

Umrechnungskoeffizienten

	Grundstücksfläche in m ²							
	500	600	700	800	900	1 000	1 100	1 200
UK	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,96	0,96	0,96

Fragen zur Bearbeitung

Beantworten Sie die folgenden Fragen. Geben Sie stets die vollständigen Rechenwege an und achten Sie auf korrekte Einheiten (€, m², etc.).

1. Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Wahl in zwei bis drei Sätzen unter Bezugnahme auf den Sachverhalt (2 Punkte)

*Ich habe mich für das **Vergleichswertverfahren** entschieden. Dieses Verfahren ist vorrangig für die Ermittlung des Bodenwerts von unbebauten Grundstücken, wie dem unbebauten Baupotenzial aus der Aufgabenstellung anzuwenden. Die Entscheidung ist begründet durch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise*

aus der Kaufpreissammlung, die eine direkte Ableitung des Werts aus dem Marktgeschehen ermöglichen. Mögliche §: §194 BauGB, §24 ImmoWertV

2. Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis pro Quadratmeter von Vergleichsgrundstück Nr. 4? (2 Punkt)

*Kaufpreis Grundstück Nr.4 * (BPI 2026/BPI Jahr Grundstück Nr. 4):*

$$505 \text{ €/m}^2 * (142,0/120,0) = 597,58 \text{ €/m}^2$$

Der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis pro Quadratmeter für Grundstück Nr. 4 beträgt 597,58 €/m²

3. Wieviel beträgt der an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts (600 m²) angepasste Vergleichswert von Grundstück Nr. 6? (2 Punkte)

*Indizierter Wert Grundstück 6 * (UK Wertermittlungsobjekt/UK Grundstück 6):*

$$830,47 \text{ €/m}^2 * (1,02/0,96) = 882,37 \text{ €/m}^2$$

Der an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekt angepasste Vergleichswert von Grundstück Nr. 6 beträgt 882,37€/m².

4. Sind nach Anwendung des 30 %-Ausreißertests Ausreißer vorhanden? Begründen Sie Ihr Ergebnis rechnerisch. (2 Punkte)

- **Arithmetisches Mittel der indizierten Preise:** $(586,24 \text{ €/m}^2 + 610,45 \text{ €/m}^2 + 728,57 \text{ €/m}^2 + 615,69 \text{ €/m}^2 + 618,91 \text{ €/m}^2 + 882,37 \text{ €/m}^2) / 6 = \mathbf{673,71 \text{ €/m}^2}$

- **Berechnung der 30 %-Spanne:**

- Untere Grenze: $673,71 \text{ €/m}^2 * 0,7 = \mathbf{471,60 \text{ €/m}^2}$

- Obere Grenze: $673,71 \text{ €/m}^2 * 1,3 = \mathbf{875,81 \text{ €/m}^2}$

Der Wert des Grundstücks 6 ist ein Ausreißer, da er mit 882,37 € über der oberen Schwelle liegt.

5. Wieviel beträgt der vorläufige Bodenwert pro Quadratmeter (€/m²) des gemeindeeigenen Grundstücks? (2 Punkte)

Der vorläufige Bodenwert ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der neu berechneten angepassten Vergleichspreise.

- **Arithmetisches Mittel der angepassten Preise:** $(586,24 \text{ €/m}^2 + 610,45 \text{ €/m}^2 + 728,57 \text{ €/m}^2 + 615,69 \text{ €/m}^2 + 618,91 \text{ €/m}^2) / 5 = \mathbf{631,97 \text{ €/m}^2}$

6. Was ist der Verkehrswert (in €) der gemeindeeigenen Fläche? Berücksichtigen Sie den Zuschlag von 5 % für die besondere städtebauliche Lage. (2 Punkte)

Der neue vorläufige Bodenwert wird zur Berechnung des Endwertes herangezogen.

- $631,97 \text{ €/m}^2 * 600\text{m}^2 = 379182 \text{ €}$
- Zuschlag = $379182 \text{ €} * 1,05 = 398.141,1 \text{ €}$
[Eine Rechnung: $630,68 \text{ €/m}^2 * 600\text{m}^2 * 1,05 = 397.330,17 \text{ €}$]
- Gerundeter Verkehrswert: 398.000 Euro (oder bei Runden auf 10.000er: 400.000 €)

7. Sollte die Gemeinde die Fläche tauschen? Begründen Sie mit und ohne Bezugnahme auf den Verkehrswert. (3 Punkte)

Mit Bezug auf den Verkehrswert:

Der Verkehrswert der gemeindeeigenen Fläche beträgt rund 398.000 €, während das Grundstück der Familie bei $800 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 \approx 336.000 \text{ €}$ liegt. Die gemeindeeigene Fläche ist damit deutlich wertvoller. Ein direkter Tausch würde für die Gemeinde einen finanziellen Verlust bedeuten und wäre daher nur mit Wertausgleich vertretbar. (1 P.)

Mit Bezug auf die Thünen-Ringe und die Nutzung:

Nach den Thünen-Ringen steigen Bodenwerte mit der Nähe zum Zentrum. Die gemeindeeigene Fläche liegt näher am Ortskern und besitzt daher eine höhere Lagegunst. Wenn die Familie dort jedoch nicht bauen, sondern die Fläche ebenfalls unbebaut lassen möchte, würde eine wertvolle, zentral gelegene Fläche in einem nachfragestarken Bereich ungenutzt bleiben. Das widerspricht sowohl der effizienten Nutzung knapper Bauflächen als auch dem Prinzip der Innenentwicklung. (1 P.)

Der Tausch wäre sowohl wertmäßig nachteilig für die Gemeinde als auch städtebaulich problematisch, wenn die zentrale Fläche weiterhin unbebaut bleibt. Daher sollte die Gemeinde dem Tausch nicht zustimmen oder nur unter der Bedingung einer zeitnahen Bebauung und eines Wertausgleichs. (1 P.)

Lösungshilfe

Schritt 1: Zeitliche Anpassung (Indexierung) der Kaufpreise

Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke werden mithilfe der Bodenpreisindizes auf den Wertermittlungsstichtag (01.01.2026, BPI = 140,0) hochgerechnet.

Die Formel lautet: Indizierter Preis = Kaufpreis * (BPI am Stichtag / BPI zum Verkaufszeitpunkt)

Nr.	Kaufpreis	Verkaufsjahr	BPI	Berechnung	Indizierter Preis (€/m ²)
1	450 €/m ²	2022	109,0	450 * (142,0 / 109,0)	586,24 €/m ²
2	560 €/m ²	2024	129,0	560 * (142,0 / 129,0)	616,43 €/m ²
3	700 €/m ²	2026	142,0	700 * (142,0 / 140,0)	700,00 €/m ²
4	505 €/m ²	2023	120,0	505 * (142,0 / 118,0)	597,58 €/m ²
5	410 €/m ²	2021	101,0	410 * (142,0 / 101,0)	576,44 €/m ²
6	810 €/m ²	2025	138,5	810 * (142,0 / 138,5)	830,47 €/m ²

Schritt 2: Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Die bereinigten Kaufpreise werden an die Größe des Wertermittlungsobjekts (600 m²) angepasst. Hierzu werden die angegebenen Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet.

Die Formel lautet: Angepasster Preis = Indizierter Preis * (UK Wertermittlungsobjekt / UK Vergleichsgrundstück)

Der UK für das Wertermittlungsobjekt (600 m²) beträgt **1,02**

Nr.	Indizierter Preis	Größe VG	UK VG	Berechnung	Angepasster Preis (€/m ²)
1	586,24 €/m ²	600 m ²	1,02	586,24 * (1,02 / 1,02)	586,24 €/m ²
2	616,43 €/m ²	500 m ²	1,03	616,43 * (1,02 / 1,03)	610,45 €/m ²
3	700,00 €/m ²	900 m ²	0,98	700,00 * (1,02 / 0,98)	728,57 €/m ²
4	597,58 €/m ²	800 m ²	0,99	597,58 * (1,02 / 0,99)	615,69 €/m ²
5	576,44 €/m ²	1.200 m ²	0,95	576,44 * (1,02 / 0,95)	618,91 €/m ²

6	830,47 €	1.000 m ²	0,96	830,47 * (1,02 / 0,96)	882,37 €/m ²
---	----------	----------------------	------	------------------------	-------------------------

Schritt 3: Ausreißertest (30 %-Spanne)

Es wird geprüft, ob einzelne angepasste Werte extrem vom Durchschnitt abweichen.

- **Arithmetisches Mittel der indizierten Preise:** $(586,24 \text{ €/m}^2 + 610,45 \text{ €/m}^2 + 728,57 \text{ €/m}^2 + 615,69 \text{ €/m}^2 + 618,91 \text{ €/m}^2 + 882,37 \text{ €/m}^2) / 6 = 673,71 \text{ €/m}^2$
- **Berechnung der 30 %-Spanne:**
 - Untere Grenze: $673,71 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 471,60 \text{ €/m}^2$
 - Obere Grenze: $673,71 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 875,81 \text{ €/m}^2$
- **Prüfung:** Der Wert des Grundstücks 6 ist ein Ausreißer, da er mit 882,37 € über der oberen Schwelle liegt.

Schritt 4: Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts

Der vorläufige Bodenwert ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der neu berechneten angepassten Vergleichspreise.

Arithmetisches Mittel der angepassten Preise: $(586,24 \text{ €/m}^2 + 610,45 \text{ €/m}^2 + 728,57 \text{ €/m}^2 + 615,69 \text{ €/m}^2 + 618,91 \text{ €/m}^2) / 5 = 631,97 \text{ €/m}^2$

Schritt 5: Ermittlung des Verkehrswerts

Der neue vorläufige Bodenwert wird zur Berechnung des Endwertes herangezogen.

- $631,97 \text{ €/m}^2 * 600\text{m}^2 = 379182 \text{ €}$
- Zuschlag = $379182 \text{ €} * 1,05 = 398.141,1 \text{ €} = \text{Vergleichswert}$
[Eine Rechnung: $630,68 \text{ €/m}^2 * 600\text{m}^2 * 1,05 = 397.330,17 \text{ €}$]
- Gerundeter Verkehrswert: 398.000 Euro (oder bei Runden auf 10.000er: 400.000 €)

Teil 2: Umlegung

Die Gemeinde Oberaue möchte eines der letzten Wohnbauflächenpotenziale am südöstlichen Ortsrand entwickeln (siehe Luftbild). Die Fläche liegt derzeit überwiegend brach bzw. wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Um eine geordnete Bebauung mit Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen, plant die Gemeinde ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45–84 BauGB nach dem Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB.

Im Umlegungsgebiet befinden sich fünf Grundstücke, die verschiedenen Eigentümern gehören und ehemals landwirtschaftlich betrieben wurden. Zwei Grundstücke gehören Investoren, drei Grundstücke befinden sich im Besitz einheimischer Familien. Eigentümer 1, Familie Weber besitzt ein Grundstück mit einer Größe von 2.400 m². Eigentümer 2, die ebenfalls in Oberaue ansässige Familie Klein, besitzt ein 3.200 m² großes Grundstück und Eigentümer 3, Familie Hoffmann, verfügt über ein 1.800 m² großes Grundstück.

Neben diesen drei einheimischen Eigentümern sind auch zwei Investoren im Umlegungsgebiet vertreten. Die Alpha GmbH (Eigentümer 4) besitzt ein 5.000 m² großes Grundstück. Außerdem gehört der Delta AG (Eigentümer 5) ein weiteres Grundstück mit einer Größe von 3.600 m². Die Gesamtfläche des Umlegungsgebiets beträgt damit 16.000 m².

Für die Wertermittlung im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind folgende Bodenwerte bekannt: Der Wert für Agrarland beträgt 10 €/m², während Gartenland mit 25 €/m² bewertet wird. Nach Aufstellung des Bebauungsplans wird der Wert des Rohbaulands mit 160 €/m² angesetzt. Das fertig zugeteilte Bauland wird als erschließungsflächenbeitragsfrei, aber erschließungsbeitragspflichtig (efbf) bewertet und hat einen Wert von 305 €/m². Die Erschließungskosten betragen 40 €/m².

Nach Abzug der Flächen für Straßen, Wege und Grünflächen stehen im Umlegungsgebiet insgesamt 13.300 m² erschließungsflächenbeitragsfreies Bauland (efbf) zur Verfügung. Die Umlegungsstelle hat folgenden **Zuteilungsvorschlag** erarbeitet:

Eigentümer	Zuteilung Bauland (m ²)
Eigentümer 1	1.900
Eigentümer 2	2.400
Eigentümer 3	1.300
Eigentümer 4	4.600
Eigentümer 5	3.100

Führen Sie ein amtliches Umlegungsverfahren rechnerisch durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an (weder die Formeln noch die Umlegungstabelle allein reichen als Rechenweg aus)!!

Prüfungsfragen zu Teil 2:

1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 1 in €? (1 Punkte)

$$2.400 \text{ m}^2 * 160 \text{ €/m}^2 = 384.000 \text{ €}$$

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 3 in m² (Bauland)? (2 Punkte)

$$(1.800 \text{ m}^2 / 16.000 \text{ m}^2) * 13.300 \text{ m}^2 = 1496,25 \text{ m}^2$$

3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 4 an die Gemeinde zu zahlen hat in €? (2 Punkte)

U-Vorteil + Mehr-/Minderzuteilung = Geldausgleich

*467.656,25 € + 135.343,75 € = 603.000,00 € muss der Eigentümer 4
(Alpha GmbH) an die Gemeinde zahlen.*

4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 2 in €? (2 Punkte)

Zi (€) – Si (€) = Mehr-/ Minderzuteilung

732.000 € - 811.299 € = -79.300 €

5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €? (2 Punkte)

*(Rohbaulandwert – Agrarlandwert) * Summe der Einwurfsmasse = Planungsgewinn*

*(160 €/m² - 10 €/m²) * 16.000 m² = 2.400.000 €*

6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €? (2 Punkte)

1.496.500 € (Summe der einzelnen Geldausgleichszahlungen der Eigentümer)

7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m²? (2 Punkte)

Summe Ei (m²) – Summe Bauland Zi (m²) = Flächenvorteil Kommune

2.700 m² (Differenz V und U)

8: Wie groß ist q? (1 Punkt)

V (€) / E (€)

4.056.500 € / 2560.000 = 1,584570313

9: Warum wird die Umlegung auch als „Mandatory Happiness“ bezeichnet? (2 P.)

Die Umlegung wird als „Mandatory Happiness“ bezeichnet, weil die Eigentümer einerseits verpflichtend am Verfahren teilnehmen müssen („mandatory“) und dadurch zwangsweise vom Planungsgewinn profitieren, der durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Zuge der Umlegung entsteht. Sie werden also gesetzlich zu „ihrem Geldsegen“ gezwungen: Die Wertsteigerung ihrer Grundstücke ist ihnen sicher, auch wenn sie dem Verfahren nicht freiwillig zustimmen würden.

Teil 3: Bodenpolitik

Um den Druck weiter zu entschärfen, soll noch eine weitere Fläche der Wohnbaureserve aus dem FNP aktiviert werden. Diese gehört der dem Unternehmen G&G, Gier & Grund GmbH. Diesen Anlass möchte der Stadtrat nutzen, um ein Zeichen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Oberaue zu setzen. 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)		
Beschluss eines Baulandmodells	Die Gemeinde Oberaue beschließt ein kommunales Baulandmodell als strategische Grundlage für künftige Bebauungspläne. Dieses Modell legt für alle neuen Entwicklungen verbindliche Qualitätsstandards fest, wie z.B. eine Mindestgeschossflächenzahl zur Förderung dichter Bebauung, einen festen Prozentsatz (z.B. 30%) für sozial geförderten oder preisgedämpften Wohnraum und die Übernahme von Kosten für soziale und grüne Infrastruktur durch Investoren. Ziel: Transparenz und klare Verhandlungsgrundlage (durch geringe Personalmöglichkeiten).	3
Einleitung B-Plan-Verfahren	Die Gemeinde leitet das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plan-Verfahrens ein. Dies zeigt zwar den Willen zur Entwicklung, aber auch die Einschränkung, dass die Baurechtschaffung nur unter den Bedingungen des kommunalen Baulandmodells stattfindet. Das noch nicht geschaffene Baurecht ist damit zentrales Druckmittel der Gemeinde zur Umsetzung ihrer Ziele.	2
Städtebaulicher Vertrag	Parallel zum B-Plan-Verfahren verhandelt die Gemeinde mit der G&G GmbH einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Investor rechtlich bindend zur Umsetzung der Ziele aus dem Baulandmodell (Realisierung des geforderten Wohnungs-Mix, etc). Kopplungsverbot greift hier nicht, da alle Maßnahmen den Bedarfes der im Zusammenhang mit der Fläche entsteht erfüllen. Der Städtebauliche Vertrag wird zusammen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (Baurechtschaffung der Kommune) rechtsgültig.	3

Einordnung der Bodenstrategie	Das Baulandmodell und der städtebauliche Vertrag stellen eine kooperative Bodenpolitik dar, bei der die Kommune nicht selbst als Marktakteur auftritt (wie etwa bei der aktiven Bodenpolitik), sondern über Verhandlungen ihre Ziele in der Stadtentwicklung erreicht.	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Die kooperative Strategie ist hier effektiv (conformance) , da sie die wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde (dichtere Bebauung, sozialer Wohnraum, Vermeidung von Zersiedlung) direkt und rechtsverbindlich durchsetzt. Sie verhindert damit die unerwünschte Entwicklung reiner Einfamilienhausgebiete und stellt sicher, dass dringend benötigter Wohnraum, insb. für die ansässige Bevölkerung geschaffen wird.	2
Effizienz	Die Strategie ist effizient, da sie eine dem Standort angemessene, intensive Bodennutzung sicherstellt. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist Oberau de facto Teil der Metropolregion geworden, was nach dem Modell der Thünen'schen Ringe bzw. der Bodenrententheorie eine hohe Lagegunst bedeutet. Die alleinige Entwicklung von Einfamilienhäusern wäre eine "Unternutzung" des knappen und teuren Bodens.	2
Gerechtigkeit	Die Strategie sorgt für Verteilungsgerechtigkeit. Der durch die Planung geschaffene Bodenwertzuwachs (Planungsgewinn) verbleibt nicht vollständig beim Investor, sondern ein Teil wird zur Finanzierung gemeinwohlorientierter Ziele (sozialer Wohnraum, Infrastruktur) abgeschöpft. Dies entspricht der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 GG). Gleichzeitig bleibt dem Investor eine wirtschaftlich attraktive Bodenrente, was die Maßnahme für ihn zumutbar macht.	2
Legitimität	Die Strategie ist input-legitimiert, da sie auf klaren gesetzlichen Grundlagen (§ 11 BauGB) beruht und das B-Plan-Verfahren öffentliche Beteiligung vorschreibt. Sie ist output-legitimiert, da das Ergebnis, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und nachhaltiger Siedlungsstrukturen, dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine breite gesellschaftliche Akzeptanz findet.	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		

<p>Begründung der Entscheidung gegen die aufgeführten Strategien</p>	<p>Die kooperative Bodenpolitik wird bewusst gewählt, da andere Strategien im vorliegenden Fall ungeeignet sind:</p> <p>Aktive Bodenpolitik: Ein Ankauf der Flächen durch die Gemeinde wäre aufgrund der explodierten Bodenpreise extrem teuer und haushalterisch kaum darstellbar. Eine Enteignung wäre unverhältnismäßig, da mit dem kooperativen Ansatz ein milderer und erfolgversprechendes Mittel zur Verfügung steht.</p> <p>Regulative Bodenpolitik: Instrumente wie ein Baugebot (§ 176 BauGB) sind hier nicht anwendbar. Das Baugebot setzt ein bestehendes Baurecht (i.d.R. einen B-Plan) voraus, welches für die Wohnbaureserveflächen noch nicht existiert. Zudem kann ein Baugebot nur eine Bebauung an sich, nicht aber deren spezifische Ausgestaltung (z.B. Sozialwohnungsanteil) erzwingen.</p> <p>Keine Bodenpolitik (passives Verhalten): Ein reines Abwarten oder das Schaffen von Baurecht ohne vertragliche Sicherungen würde genau zu dem Ergebnis führen, das die Gemeinde vermeiden will: die von Investoren dominierte Entwicklung von Einfamilienhäusern, die die Fehler der Vergangenheit wiederholt und die wohnungspolitischen Ziele verfehlt. Die kooperative Strategie ist somit der einzige Ansatz, der die Planungsziele der Gemeinde aktiv und partnerschaftlich durchsetzen kann.</p>	<p>10</p>
---	---	-----------