

# Modell kommunaler Zwischenerwerb/ Folgekostenmodell

## klassischer Fall

- Außenbereichsflächen
- nicht überplante unbebaute Flächen im Innenbereich (kein § 34 BauGB)

## bereits entwickelte Flächen

- Bebauungsplan vorhanden
- § 34 BauGB ("Einfügen in die Umgebungsbebauung")

je nach Wert

**SO → WA**

Wertsteigerung:  
sehr hoch (50 → 900)

**WA/ § 34 → WA<sup>1</sup>**

Wertsteigerung:  
mittel (600 → 900)

**MI → WA**

Wertsteigerung:  
hoch (400 → 900)

**GE → WA**

Wertsteigerung:  
hoch (200 → 900)

**GE → GE<sup>1</sup>**

Wertsteigerung:  
niedrig (160 → 230)

## Aufkauf der Flächen

Die Aufkaufpreise berücksichtigen wie bisher die direkten und indirekten Entwicklungskosten sowie den voraussichtlichen Bauplatzerlös.

Die Hälfte der planungsbedingten Bodenwertsteigerung wird über einen **Folgekostenvertrag** von der Stadt abgeschöpft.  
Plausibilisierung: kausale Investitionen in die Kinderbetreuung.

Die Berechnung der Bodenwertsteigerung berücksichtigt die Entwicklungskosten für das Grundstück, die der Investor trägt (Kosten für Rückbau, Sanierung, Erschließung und Bebauungsplan usw.).

Wenn dies zu unverhältnismäßigen Ergebnissen führt oder die Folgekosten nicht durch neue Betreuungsplätze plausibilisiert werden können, sind alternativ (zusätzliche) Maßnahmen im Bereich Handlungsprogramm Wohnen zu erbringen.

## Keine Abschöpfung

Der Mehrwert liegt in der Qualifizierung des Gewerbegebiets (mehr Steuerkraft).

Der Investor trägt die Entwicklungskosten.

<sup>1</sup> besseres Baurecht durch größere Baufenster und höhere Geschossigkeiten