

# Zusammenarbeit mit Projektentwicklern bei Städtebauprojekten

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag auf dem 4. Würzburger Kommunaltag  
am 06.10.2022



# Gliederung

- Was ist „Projektentwicklung“?
- Was ist kooperative Bauleitplanung?
- Interessenlage der Beteiligten
- Geeignete Instrumente des Städtebaus
- Verfahrensgestaltung
- Grenzen der Zusammenarbeit
- Empfehlungen

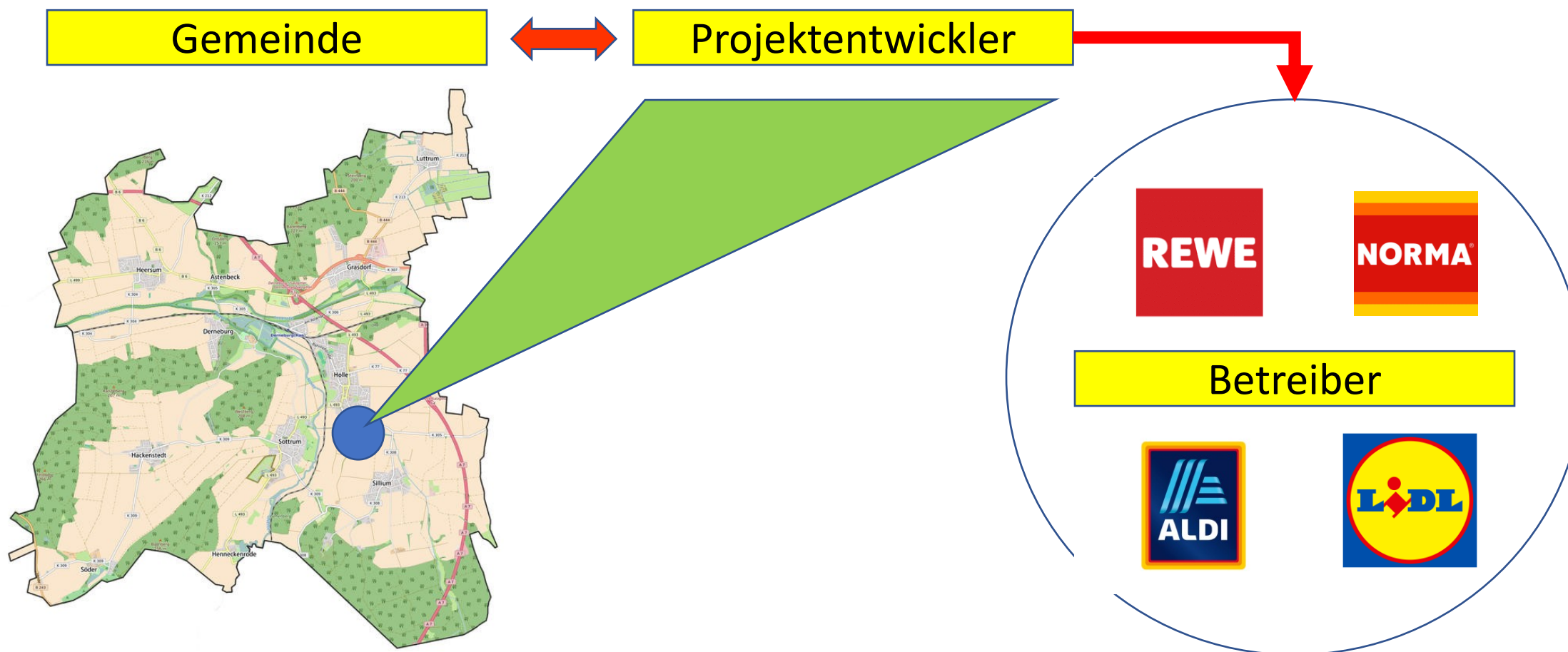
# Was ist „Projektentwicklung“?

## Eine Definition:

*Projektentwicklung bezeichnet die Summe aller Untersuchungen, Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um ein Projekt (z.B. die Errichtung eines Einkaufszentrums, Wohnobjekts oder Bürogebäudes) durchzuführen; es ist somit eine Managementaufgabe. Die Aufgabe der Projektentwicklung ist das Herausarbeiten eines Konzepts für die jeweilige Zielsetzung sowie dessen Umsetzung. Dabei verfolgt sie das Ziel, alle Beteiligten zusammenzuführen, die Einzelleistungen zu koordinieren und ein fertiges Produkt zu liefern. Die drei Phasen der Projektentwicklung sind die Projektidee, die Projektstudie und schließlich die Projektrealisierung. Der Projektentwickler ist dabei Teil des an der Projektentwicklung beteiligten Personenkreises bzw. Mitglied der Projektentwicklungsgesellschaft.*

Falk, Bernd (Hrsg.): Fachlexikon Immobilienwirtschaft, Köln, 2000.

# Was ist „Projektentwicklung“?



# Was ist „Projektentwicklung“?

- Typische Projekte:**
- Einkaufsmärkte
  - Dienstleistungszentren  
(z.B. Ärztehäuser, Gründerzentren)
  - Windparks
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen
  - zentrale Energieversorgungsleistungen
  - Wohnanlagen (Studenten / Senioren)

# Was ist „Projektentwicklung“?

## **Varianten der Projektentwicklung:**

- Einheit von Projektentwickler und Betreiber („eigene“ Projektentwicklung)
- Beteiligung der Gemeinde am Projekt (z.B. Errichtung kommunaler Einrichtungen)
  
- Projektentwicklung im Bestand (ggf. ohne Bauleitplanung)
- Projektentwicklung „auf der grünen Wiese“ (mit Bauleitplanung)

# Was ist kooperative Bauleitplanung?

## traditionelle Baulandplanung

- Gemeinde entwickelt Bauflächen „autonom“
- Risiko der Kosten und des städtebaulichen Erfolgs liegt bei Gemeinde
- Abhängig von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Gemeinde

→ Gemeinde bestimmt Planinhalt „hoheitlich“

## kooperative Baulandentwicklung

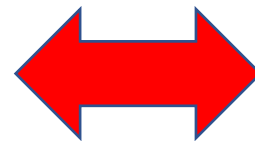
- Beruht auf Initiative und „Know-how“ des Investors / Projektentwicklers
- Risiko der Kosten und der Nutzung liegen bei Investor
- Abhängig von wirtschaftlichem Einsatz des Investors

→ Planinhalt wird einvernehmlich entwickelt

# Interessenlage der Beteiligten

## Gemeinde

- Handeln im öffentlichen Interesse (Gemeinwohl)
- Legalität (Erforderlichkeit)
- kein „Gewinnstreben“
- Nachhaltigkeit
- Synergieeffekte
- Übertragung von Kosten und Planungs-/Projektrisiko



## Projektentwickler / Investor

- Gewinnstreben
- Verbindlichkeit / Kalkulationssicherheit
- Planungs- und Investitionssicherheit
- Flexibilität
- Privatisierung der Vorteile
- Vergemeinschaftung der Nachteile



# Interessenlage der Beteiligten

## Strategische Positionierung der Gemeinde

- **Grundsatzbeschlüsse** zu Prinzipien der gemeindlichen Entwicklung (sozialer Wohnungsbau, Grünplanung, Klimaanpassung, Verkehr)  
→ können ggf. über § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB wirken
- Abklärung von **staatlichen Fördermitteln**  
→ Vermeidung von „Förderschädlichkeit“
- **Verhindern eines vorzeitigen Projektstarts**  
→ z.B. Veränderungssperre / Vorkaufsrechte / vorl. Bauverbot

# Interessenlage der Beteiligten

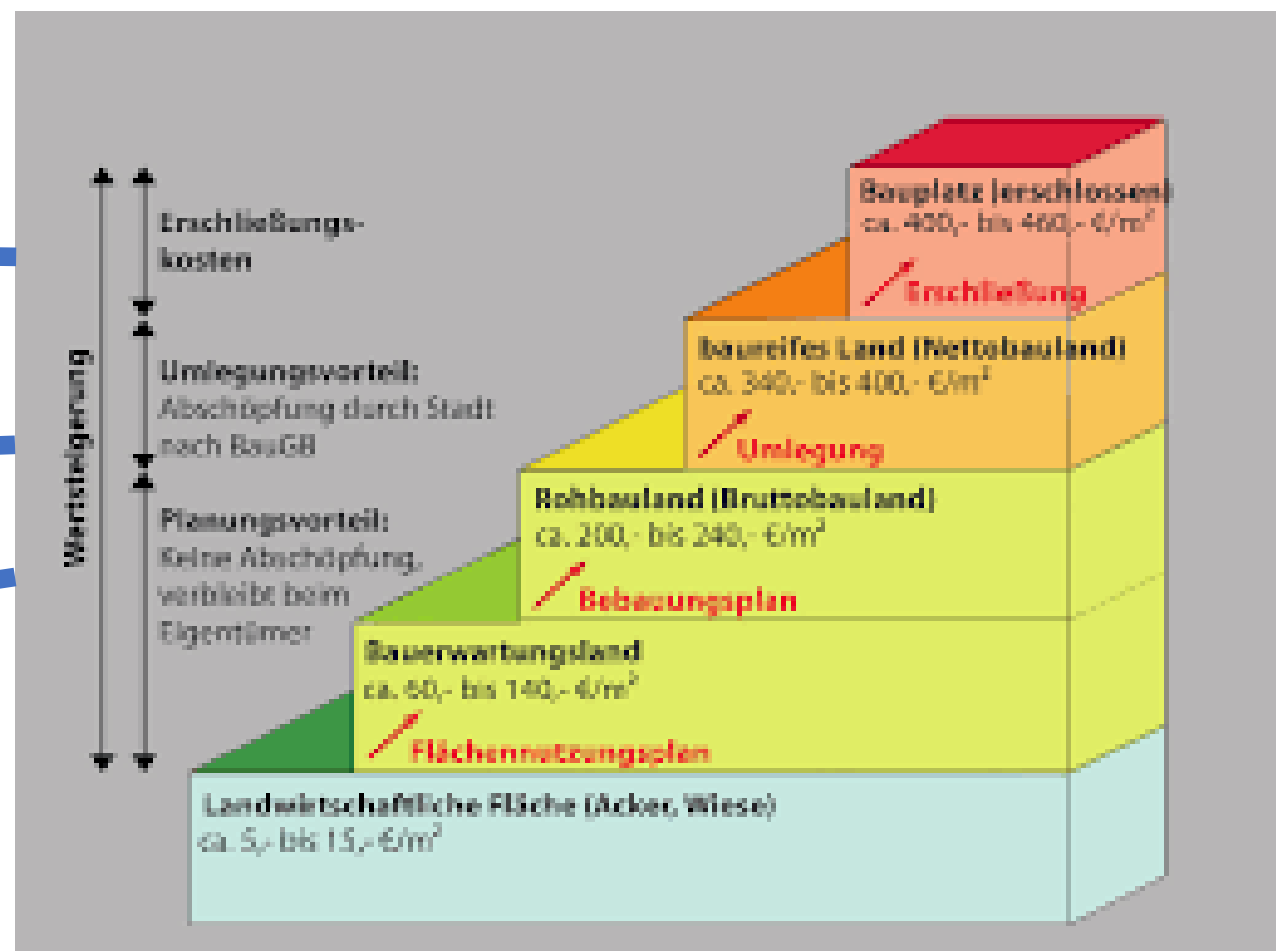
## Gewinnverteilung

Erschließungskosten  
trägt Eigentümer

Umlegungsgewinn  
wird abgeschöpft

Planungsgewinn  
verbleibt bei Eigentümer

Planungskosten  
können vorab  
übertragen  
werden!



# Geeignete Instrumente des Städtebaus

- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
- Nachfrage-Bebauungsplan
- Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
- begleitende städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)
- Pachtverträge (z.B. bei Windkraftanlagen)

# Geeignete Instrumente des Städtebaus

## Regelungsmöglichkeiten in städtebaulichen Verträgen

- Planungs- und Planungskostenvereinbarung
- Erschließungsvereinbarung
- Bau- und Durchführungsverpflichtung
- Folgekostenübernahme
- Grundstücksneuordnung
- Risikoübernahme

# Geeignete Instrumente des Städtebaus

## § 11 BauGB - Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können **insbesondere** sein:

1. die **Vorbereitung** oder **Durchführung** städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner **auf eigene Kosten**; dazu gehören auch die Neuordnung der **Grundstücksverhältnisse**, die **Bodensanierung** und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die **Erschließung** durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; **die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt**;
2. die **Förderung** und **Sicherung** der mit der Bauleitplanung verfolgten **Ziele**, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

# Geeignete Instrumente des Städtebaus

## § 11 BauGB - Städtebaulicher Vertrag (Fortsetzung)

3. die Übernahme von **Kosten** oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die **Voraussetzung oder Folge** des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

# Geeignete Instrumente des Städtebaus

## § 11 BauGB - Städtebaulicher Vertrag (Fortsetzung)

Koppelungsverbot

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach **angemessen** sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der **Schriftform**, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

# Verfahrensgestaltung

## Interne Ebene (i.d.R. nichtöffentlich)

- Abklärung des Planungsziels
- Abklärung des Handlungsbedarfs
- Vorbereitungsgeschäfte
- Planungs- und Planungskostenvereinbarung
- Planungsleistungen (§ 4b BauGB)
- Durchsetzung des Planungsziels (z.B. Bedingungen, Strafen, Verpflichtungen, Kosten)

## Externe Ebene (öffentlich)

- frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in Projektentwicklung?
- städtebaulicher Wettbewerb?
- gesetzliches Planaufstellungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung



# Grenzen der Zusammenarbeit

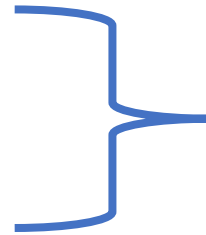
## **Kein Anspruch auf Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- nicht aus Vertrag
- nicht aus Gesetz
- nicht (mittelbar) durch Schadensersatzverpflichtungen etc.

**Planung muss immer „abwägungsoffen“ erfolgen!**

# Grenzen der Zusammenarbeit

- Vergaberecht
- Vorrang des Gesetzes
- Koppelungsverbot
- Angemessenheit
- AGB-Recht
- Steuerrecht



Strafbarkeit nach:

§ 331 StGB – Vorteilsnahme im Amt

§ 332 StGB – Bestechlichkeit

§ 333 StGB – Vorteilsgewährung

§ 334 StGB – Bestechung

# Grenzen der Zusammenarbeit

## Exkurs: Vergaberecht

- Vergabe des „Städtebauprojekts“?  
Problem: Ist Vertragspartner „austauschbar“?
- Vergabe der Bau- und Planungsaufträge?  
Problem: Werden (entgeltliche) Leistungen an die Gemeinde erbracht?  
→ h.M. bejaht bzgl. öffentlicher Erschließungsanlagen

# Empfehlungen

- Vergewisserung über „Projektpartner“
- klare und verbindliche Kommunikation
- Transparenz des Verfahrens gegenüber der Öffentlichkeit
- begleitende städtebauliche Verträge

# BOHL & COLL.

---

## Rechtsanwälte

### **Büro Würzburg**

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: [wuerzburg@ra-bohl.de](mailto:wuerzburg@ra-bohl.de)

### **Zweigstelle Fulda**

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306  
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: [fulda@ra-bohl.de](mailto:fulda@ra-bohl.de)

Internet: [www.ra-bohl.de](http://www.ra-bohl.de)

E-Mail: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)