

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Baulandmodell Bonn: FAQ-Broschüre



**17 Ziele.
Eine Zukunft.**



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. Berechnungsannahmen des Bonner Baulandmodells | 1 |
| 1.1. Mieteinnahmen | 1 |
| 1.2. Grundstückskosten | 2 |
| 1.3. Baukosten | 2 |
| 1.4. Finanzierungskosten (freie Finanzierung) | 3 |
| 1.5. Finanzierungskosten (Förderung) | 3 |
| 1.6. Laufende Bewirtschaftungskosten | 3 |
| 1.7. Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor | 3 |
| 1.8. Mietanpassung nach Ablauf der Belegungsbindung | 4 |
| 1.9. Platzbedarf in Kinderbetreuungseinrichtungen | 4 |
| 1.10. Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Kindertagesstätte | 4 |
| 2. Häufig gestellte Fragen zur Anwendung des Bonner Baulandmodells | 5 |
| 2.1. Ertragsberechnung - Kapitalwertmethode | 5 |
| 2.2. Umgang mit Eigenkapital und Eigenkapitalverzinsung | 5 |
| 2.3. Anrechnung von Bestandsbaurechten / bestehende Bebauung | 6 |
| 2.4. Langfristiger Ertrag vs. Projektentwicklerkalkulation | 6 |
| 2.5. Wirtschaftlicher Nachteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus | 7 |
| 2.6. Freiwillige Übererfüllung der Quote für den geförderten Wohnungsbau | 7 |
| 2.7. Berücksichtigung von Planungskosten im Bodenpreis | 8 |
| 2.8. Berücksichtigung von Altlasten im Bodenpreis | 8 |
| Impressum | 10 |

1. Berechnungsannahmen des Bonner Baulandmodells

Mit dem Bonner Baulandmodell regelt die Stadt Bonn die Beteiligung von Vorhabenträgern an den mit einem planungsbedürftigen Vorhaben entstehenden Folgekosten (i.W. geförderter Wohnungsbau und Kindertagesbetreuungseinrichtungen). Diese Kostenbeteiligungen werden in städtebaulichen Verträgen (nach § 11 BauGB oder §12 BauGB) zwischen der Stadt Bonn und dem Vorhabenträger vereinbart. Mit der Angemessenheitsprüfung stellt die Stadt Bonn sicher, dass der Umfang der vereinbarten Leistungen – entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aus dem BauGB – in der Summe angemessen ist. Die in diesem Zuge durchgeführten Berechnungen sind das zentrale Mittel zur Beurteilung der Angemessenheit.

Mit der Anwendung der Ertragsmethode zielt die Stadt Bonn darauf, die gesamte auf dem Grundstück planungsrechtlich mögliche und mit dem Wohnungsneubau verbundene Wertschöpfung als Grundlage der Angemessenheitsprüfung heranzuziehen. Politisch entschieden wurde, dass vereinbarte Leistungen als angemessen gelten, wenn sie 30% eines standardisiert errechneten Ertrags aus einem auf dem Grundstück planungsrechtlich möglichen Vorhaben nicht übersteigen. Im Folgenden sind die Annahmen, die den Ertragsberechnungen zur Durchführung der Angemessenheitsprüfungen zu Grunde liegen, aufgeführt, ihre Herleitung erläutert und die entsprechenden Quellen benannt. Bei diesen Annahmen handelt es sich um stadtweit gültige Werte, die bei allen Wohnungsbauvorhaben gleichermaßen verwendet werden (keine projektspezifischen Werte). Die Berechnungsannahmen werden regelmäßig angepasst, um eine hohe Aktualität der Ergebnisse der Ertragsberechnung, der Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Höhe der Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur zu gewährleisten.

1.1. Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen sind eine entscheidende Einflussgröße bei der Berechnung des Ertrags und damit der Angemessenheitsgrenze sowie des wirtschaftlichen Nachteils durch die Quotierung geförderter Wohnungsbaus. Im Bonner Baulandmodell wird nicht für jedes einzelne Wohnungsbauvorhaben ein potenzieller Mietpreis ermittelt. Dies geschieht stattdessen indirekt über die Zuordnung des Vorhabens zu einer Wohnlage. Den Wohnlagen sind entsprechende Miethöhen für Neubauwohnungen zugeordnet.

Quelle: Auswertung der Stadt Bonn auf Grundlage der Angebotsmietpreisdaten der Fa. empirica-systeme und des Bonner Mietspiegels

1.2. Grundstückskosten

Der einzige im Rahmen der Anwendung des Baulandmodells zu ermittelnde Bodenwert ist der für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland. Bei der Ermittlung des Bodenwertes werden die individuellen Vermarktungsabsichten (bspw. Globalverkauf von Eigentumswohnungen) eines Vorhabenträgers nicht berücksichtigt (siehe Kapitel 2.4). Der Wert wird - entsprechend der Bindungsdauer des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - unter der Annahme eines 20-jährigen Mietvorhabens berechnet. Dieser Wert ist für die Flächen anzuwenden, die im Bebauungsplan (bzw. für eine vorläufige Prüfung andere Planzeichnungen) als Wohngebiet (WA, WR) oder anteilig für Wohnnutzung (MI, MU, MK) vorgesehen sind. Erschließungsbeitragsfreies Bauland bezeichnet Bauland, für welches nach dem Erschließungsbeitragsrecht die Erschließungsbeträge bereits erhoben, d. h. bezahlt worden sind. Zusätzlich zu dem ermittelten Bodenwert, der als angenommener Grundstückskaufpreis in die Ertragsberechnung eingestellt wird, werden in der Berechnung des Bonner Baulandmodells auch Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Dies umfasst die Grunderwerbssteuer NRW sowie die Gebühren für Grundbuchänderungen und Notarkosten. Darüber hinaus werden weitere mit dem Grundstücksankauf verbundene Kosten (z. B. Vermessungskosten) angesetzt.

Quelle: Kommunale Bewertungsstelle / Gutachterausschuss

1.3. Baukosten

Auch für die Baukosten eines Wohnungsbauvorhabens gibt es Kennwerte, die für das Bonner Baulandmodell angesetzt werden können. Für die Ermittlung wurden die Kostenkennwerte für die drei Gebäudetypen „Mehrfamilienhäuser mittlerer Standard“, „Mehrfamilienhäuser hoher Standard“ und „Mehrfamilienhäuser Passivhäuser“ des Baukosteninformationszentrums (BKI) herangezogen. Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 300-700 nach DIN 276. Diese umfassen Kosten für Baukonstruktionen, technische Anlagen, Außenanlagen und Freiflächen, Ausstattung und Baunebenkosten. Planungskosten, Gebühren für Baugenehmigungen und Versicherungsgebühren sind in der Kostengruppe 700 enthalten und werden ebenfalls in den im Bonner Baulandmodell angesetzten Baukosten berücksichtigt. Die Baukosten werden jährlich mittels des Baukostenindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben.

Quelle: abgeleitet aus BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): Baukosten Gebäude Neubau. Statistische Kostenkennwerte. (BKI) Stuttgart.

1.4. Finanzierungskosten (freie Finanzierung)

Um die Bedingungen für den frei finanzierten und den geförderten Wohnungsbau vergleichbar zu gestalten, werden der Eigenkapitalanteil und die Tilgung eines durchschnittlichen Bankdarlehens denjenigen eines geförderten Darlehens angeglichen. Die Zinsen entsprechen dem Durchschnitt des vorangegangenen Jahres für ein 20-jähriges Baudarlehen zzgl. eines Puffers, der Schwankungen bei der Zinsentwicklung abdeckt.

Quelle: abgeleitet aus Werten der Interhyp AG (<https://www.interhyp.de/zins-charts/>)

1.5. Finanzierungskosten (Förderung)

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau richten sich nach den entsprechenden Vorgaben aus den Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

Quelle: Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 29.01.2019

1.6. Laufende Bewirtschaftungskosten

Für die Abbildung der laufenden Bewirtschaftungskosten in der Ertragsberechnung wird auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) zurückgegriffen. Im zeitlichen Verlauf der 20-jährigen Bewirtschaftungsdauer erhöht sich dieser Wert jedes Jahr um die Inflation

Quelle: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

1.7. Liegenschaftzinssatz und Rohertragsfaktor

In den Berechnungen für das Bonner Baulandmodell werden alle zukünftigen Einnahmen auf ihren heutigen Wert abgezinst (Kapitalwert). Wie bei der Grundstückswertermittlung üblich, wird hierfür der Liegenschaftzinssatz verwendet. Dieser wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn jährlich veröffentlicht. Für das Baulandmodell wird der Wert für Mietwohnhäuser verwendet. Der Rohertragsfaktor dient der Ermittlung des Vermögenswerts nach Ablauf des Betrachtungszeitraums.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Grundstücksmarktbericht 2019

1.8. Mietanpassung nach Ablauf der Belegungsbindung

Neben den Einnahmen und Ausgaben, die ein Vorhaben während des Betrachtungszeitraums (20 Jahre) erzeugt, wird in den Berechnungen für das Bonner Baulandmodell ermittelt, welche Mindereinnahmen im (dann ehemals) geförderten Wohnungsbau nach Ablauf der Belegungsbindung im Vergleich zu einem freifinanzierten Wohnungsbau erwirtschaftet werden. Der zur Angleichung der Mieten verwendete Ansatz zur Mietpreissteigerung für aus der Belegungsbindung fallende Wohnungen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, die sich aus dem BGB und der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben (15% alle drei Jahre).

Quelle: § 558 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch und Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Absenkung der Kappungsgrenze (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzVO NRW)

1.9. Platzbedarf in Kinderbetreuungseinrichtungen

Der gesetzliche Rahmen für die Ermittlung der Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur liegt in der Vorgabe, dass die durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe kausal abgeleitet sein müssen (§ 11 BauGB). Für die Berechnung des entstehenden Platzbedarfs in Kindertageseinrichtungen wird anhand statistischer Kennzahlen zunächst die durch ein Wohnungsneubauvorhaben zu erwartende Anzahl an Kindern berechnet (differenziert nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern). Aus der so ermittelten Zahl der Kinder in den entsprechenden Altersgruppen kann mittels der in der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt Bonn vorgesehenen Versorgungs- bzw. Ausbauquote der Platzbedarf ermittelt werden, der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelöst wird.

Quelle: Statistikstelle und Amt für Kinder, Jugend und Familie der Bundesstadt Bonn

1.10. Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Kindertagesstätte

Für die Ermittlung eines Kostensatzes, der den aktuellen Kosten für die Errichtung eines Platzes in einer Kindertagesbetreuungseinrichtung entspricht, wurde eine Auswertung der Herstellungskosten von Einrichtungen der vergangenen Jahre vorgenommen. Außerdem wurde der Flächenbedarf für die Herstellung eines Platzes ermittelt, wobei dieser sich zusätzlich an Empfehlungen des LVR zum Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen orientiert.

Quelle: Städtisches Gebäudemanagement und Amt für Kinder, Jugend und Familie der Bundesstadt Bonn

2. Häufig gestellte Fragen zur Anwendung des Bonner Baulandmodells

Mit der Einführung des Bonner Baulandmodells und der gewählten Ertragsmethode zur Überprüfung der Angemessenheit der durch einen Planungsbegünstigten zu finanzierenden Leistungen, verbinden sich komplexe Verfahrensschritte, die einer tiefergehenden Erläuterung bedürfen. Das folgende Kapitel greift Aspekte zur Methodik, Funktionsweise, und Anwendung des Bonner Baulandmodells auf.

2.1. Ertragsberechnung - Kapitalwertmethode

Dynamische Investitionsrechnungen haben sich in fast allen Bereichen der Wohnungswirtschaft durchgesetzt. Weite Verbreitung erlangte vor allem die Methode des vollständigen Finanzplans (kurz VOFI), welche es Wohnungsunternehmen erlaubt, kurz- mittel- und langfristig ihre Liquidität zu prognostizieren und bei Wohnungsbauvorhaben deren Wirtschaftlichkeit detailliert abzubilden und auf dieser Basis Investitionsentscheidungen zu treffen. Für das Bonner Baulandmodell wird die Kapitalwertmethode verwendet, deren Fokus gegenüber dem VOFI etwas abweicht. Die Kapitalwertmethode betrachtet ebenso wie die VOFI-Methode die zukünftigen Zahlungsströme einer wohnungswirtschaftlichen Investition. Anders als in der VOFI-Methode werden bei der Kapitalwertmethode diese Zahlungsströme jedoch nicht aufsummiert, sondern auf deren aktuellen Gegenwart abgezinst (Barwert). Dies ermöglicht es kurzfristig anfallenden Kosten aus einem städtebaulichen Vertrag (z. B. Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktureinrichtungen) eine monetäre Angemessenheitsgrenze gegenüber zu stellen, die sich aus der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Wohnungsbauvorhabens ergibt.

2.2. Umgang mit Eigenkapital und Eigenkapitalverzinsung

Der Eigenkapitaleinsatz wird in der Kapitalwertmethode als Kostenposition angesehen, der zum Zeitpunkt der Investition anfällt. Alle anderen Einnahmen und Ausgaben aller Jahre innerhalb des Betrachtungszeitraums sowie der Vermögenswert an dessen Ende werden auf diesen Zeitpunkt bezogen. Eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals, ebenso wie eine Verzinsung der erwirtschafteten Überschüsse ist in dieser Berechnungsmethode finanzmathematisch ausgeschlossen. Im Bonner Baulandmodell wird der Kostenpunkt des Eigenkapitals als Zahlung im ersten Betrachtungsjahr voll berücksichtigt.

2.3. Anrechnung von Bestandsbaurechten / bestehende Bebauung

Prinzipiell wird das Bonner Baulandmodell auf allen Flächen angewendet, für die in einem Planungsvorhaben Wohnbaurechte in einem Bebauungsplan festgelegt werden. Dies ist unabhängig davon, ob ein Grundstückseigentümer für Teile der geplanten Bebauung in der Vergangenheit (vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans) das Recht auf eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB gehabt hätte oder ob bestehende Bebauungspläne nach § 30 BauGB aus städtebaulichen Gründen aufgehoben oder angepasst werden müssen.

Anders verhält es sich mit bereits für Wohnzwecke bebauten Flächen. Vorhandene und weiterhin bestehende Wohngebäude bleiben bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche Wohnen, die dem Baulandmodell zugrunde gelegt werden, außen vor. Für diese bestehenden Wohnflächen müssen also keine entsprechenden Anteile geförderten Wohnungsbaus oder Kindertagesbetreuungsplätze errichtet werden. Entstehen an einem bestehenden Gebäude durch die Planung Baurechte, die eine Erweiterung der Bruttogrundfläche ermöglichen (z. B. Aufstockung), so ist für diese zusätzlichen Flächen das Bonner Baulandmodell anzuwenden.

Werden Bestandsgebäude jedoch niedergelegt und die entsprechenden Flächen anschließend neu bebaut, so werden die Regelungen des Bonner Baulandmodells auf die gesamte, neu entstehende Bruttogrundfläche Wohnen des Vorhabens angewendet.

2.4. Langfristiger Ertrag vs. Projektentwicklerkalkulation

Für alle Wohnungsbauvorhaben sollen im Bonner Baulandmodell dieselben Regeln gelten. Dies gilt auch für möglicherweise unterschiedliche Geschäftsmodelle der jeweiligen Vorhabenträger, welche auch das Planungsrecht im Bebauungsplan nicht festlegt. Darüber hinaus ist es auch möglich, dass sich der geplante Vermarktungsweg (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) im Planungsverlauf oder im Zuge der Realisierung ändert. Die langfristige Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbauvorhabens, so wie sie bei der verwendeten Methode vorgenommen wird, wird insbesondere von Wohnungsunternehmen verwendet, welche die neu errichteten Wohnungen langfristig vermieten. Andere Wohnungsbauinvestoren erwirtschaften ihren Ertrag hingegen durch den kurzfristigen Verkauf der neu errichteten Wohngebäude (Globalverkauf) oder einzelner Wohnungen als Eigentumswohnungen (Einzelvertrieb). Obwohl die Ertragsberechnung für den kurzfristigen Vertrieb (Projektentwicklerkalkulation) in vielerlei Hinsicht einfacher ist und mit weniger Annahmen auskommt, ist sie für die im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung notwendigen Berechnungen nicht zielführend. Denn nur in einer langfristigen Betrachtung der Wirtschaftlichkeit können auch die Förderkonditionen des geförderten Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen richtig abgebildet werden. Den langfristig

reduzierten Einnahmen durch festgelegte Mietobergrenzen stehen langfristige Einsparungen durch reduzierte Zinsen auf das Förderdarlehen gegenüber.

2.5. Wirtschaftlicher Nachteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Die Konditionen des geförderten Wohnungsbaus wurden in den vergangenen Jahren mehrmals verbessert. Zuletzt wurden die Wohnraumförderbestimmungen durch das Ministerium für Heimat, Kommunales Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen am 15.02.2019 geändert. Die monatliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt in Bonn 6,80 Euro im Förderweg A und 7,60 Euro im Förderweg B. Zur Förderung des Neubaus öffentlich geförderter Wohnungen wird eine Grundpauschale pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche durch die NRW.Bank gezahlt. Bei Zweckbindung nach Förderweg A beträgt sie höchstens 2.050 Euro und nach Förderweg B 1.350 Euro pro Quadratmeter (Stand: 15.02.2019).

Trotz dieser verbesserten Konditionen kann die Wohnungsbauförderung die durch die Mietpreisbindung entstehenden Mindereinnahmen gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben nicht kompensieren. Die Differenz aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau wird in den Berechnungen für das Bonner Baulandmodell ermittelt. Wie hoch der wirtschaftliche Nachteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist, hängt dabei maßgeblich von dem Wohnungsbaustandort und dem mit der Wohnlagenzuordnung ermittelten Mietpreinsniveau ab.

2.6. Freiwillige Übererfüllung der Quote für den geförderten Wohnungsbau

Es besteht die Möglichkeit, dass sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Realisierung eines erhöhten Anteils geförderten Wohnungsbaus verpflichtet. Im Gegenzug verzichtet die Stadt Bonn in einem wirtschaftlich äquivalenten Umfang auf die ansonsten zu leistenden Finanzierungsbeiträge zur Errichtung von Kita-Plätzen. Der Umfang des wirtschaftlichen Nachteils ist dabei jeweils abhängig von den aktuellen Förderbedingungen und dem Ertragspotenzial des Standorts (siehe 2.5). Unabhängig davon steht es dem Vorhabenträger frei, über die Regelungen des städtebaulichen Vertrags hinausgehend Leistungen zu erbringen (z. B. erhöhte Quote geförderter Wohnungen). Werden durch einen Vorhabenträger 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet, verzichtet die Stadt Bonn auf die Erhebung von Finanzierungsbeiträgen zur Errichtung von Kita-Plätzen.

2.7. Berücksichtigung von Planungskosten im Bodenpreis

Mit der Planung verbundene Kosten stellen ebenso wie Erschließungskosten eine zwingende Voraussetzung für die spätere Wohnbebauung dar und dienen ausschließlich dem betroffenen Plangebiet. Sie werden entweder

- durch den Planungsbegünstigten/Grundstückseigentümer selbst durchgeführt
- oder durch die Kommune durchgeführt und durch den Grundstückseigentümer in der Regel über den städtebaulichen Vertrag finanziert.

Bedeutung für die Bodenwertermittlung:

Anders als Erschließungskosten haben die mit der Planung verbundenen Kosten keinen eindeutig quantifizierbaren Einfluss auf den Bodenwert. Hohe Ausgaben für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (die sich evtl. noch nicht einmal auf dem Grundstück befinden) oder hohe Ausgaben für mehrere notwendige Gutachten werden nicht 1:1 im Grundstückspreis nach der Planung abgebildet. Zudem sind sie in hohem Maße abhängig vom Verlauf des Planungsprozesses. Planungskosten für das Gebäude sind in der Kostengruppe 700 nach DIN 276 enthalten und werden im Bonner Baulandmodell in den Baukosten berücksichtigt.

Bedeutung für die Angemessenheitsprüfung:

In der Ertragsmethode des Bonner Baulandmodells spielt die Wertsteigerung des Bodens keine Rolle. Es wird ausschließlich der durch die Kommunale Bewertungsstelle ermittelte Bodenwert für erschlossenes Bauland verwendet. Wie sich dieser Bodenwert aus planungsbedingter und erschließungsbedingter Wertsteigerung zusammensetzt ist nicht relevant. Variable Planungskosten liegen wie andere planerische Unsicherheiten (z. B. zukünftige Bebauungsdichte) auch ohne Wohnbaulandmodell im Risiko des Grundstückseigentümers und müssen ebenso von diesem kompensiert werden (z. B. durch einen niedrigeren Ankaufpreis des Grundstücks). Insofern werden Planungskosten in der Angemessenheitsprüfung nach der Ertragsmethode nicht berücksichtigt.

2.8. Berücksichtigung von Altlasten im Bodenpreis

Kosten für Maßnahmen zur Herrichtung des Grundstücks (z. B. Abriss oder Altlastenbeseitigung) oder Infrastrukturanlagen, die der Grundstückseigentümer ohne entsprechende Forderungen der Kommune errichtet (z. B. luxuriöser Straßenbelag oder Beleuchtung) sind nicht im städtebaulichen Vertrag aufzuführen. Auch die mit diesen Anlagen und Maßnahmen verbundenen Kosten werden nicht über den städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Bedeutung für die Bodenwertermittlung:

Die von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Bodenwerte gehen in der Regel, unabhängig vom Planungsstand, von einem freigeräumten Grundstück aus. Grundstücke, die dieser Qualität nicht entsprechen, müssen beim Kauf in dem Umfang günstiger gehandelt werden, der an Kosten für das Erreichen dieser Qualität notwendig ist.

Bedeutung für die Angemessenheitsprüfung:

Da es sich bei den genannten Kosten um Kosten handelt, die nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind, werden sie auch nicht in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Das Baulandmodell verhält sich mit Blick auf diese Kosten neutral gegenüber einer Situation ohne städtebaulichen Vertrag.

Impressum:

Auftraggeber:

Bundesstadt Bonn

Stadtplanungsamt

Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Autoren:

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17. D - 53175 Bonn

Fon: +49 (0)228 266 888 - 0

Fax: +49 (0)228 55547271

office@quaestio-fb.de. www.quaestio-fb.de

www.bonn.de

Die Bundesstadt Bonn setzt sich für die Umsetzung der
17 Ziele für nachhaltige Entwicklung ein;
die Sustainable Development Goals (SDGs).
Dieses Projekt unterstützt das Ziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

www.bonn.de/agenda-2030

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Herausgeber: Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn,
Stadtplanungsamt/Presseamt, Foto Titel: www.istockphoto.com/acilo,
Bundesstadt Bonn, Auflage 250, September 2019,
gedruckt auf 100% Recyclingpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel