

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 15.11.2017, Nr. 265, S. 34

Spielräume beim Wohnungsbau

In Zeiten, in denen die Kommune den Bau geförderter Wohnungen forciert, sind Bauherren besonders gut beraten, wenn sie ihre Projekte frühzeitig mit der Stadtplanung und der Bauaufsicht abstimmen. Diese Empfehlung hat die Rechtsanwältin Nina Jarass Cohen von der Kanzlei FPS gestern auf einer Veranstaltung des Unternehmens Immoconcept erteilt.

Die Stadt verlangt von Bauherren einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau, falls für deren Projekte etwa der Bebauungsplan angepasst oder eine Befreiung erteilt wird. Cohen sieht für die Bauherren trotz der Vorgaben der Stadt noch Spielräume: Demnach bezieht sich die von der Stadt angestrebte Quote von 30 Prozent Sozialwohnungsbau, davon jeweils 15 Prozent über den ersten und zweiten Förderweg, nur auf die in einem neuen Bebauungsplan über das bestehende Baurecht hinaus zusätzlich erlaubte Wohnfläche.

Laut einem Magistratsbeschluss von 2014 ist die Bezugsgröße für die 30 Prozent-Regel außerdem die Bruttogeschossfläche des neu zu errichtenden Wohnungsbaus. Auch hier sieht Cohen Interpretationsspielräume: So sei nicht immer eindeutig, welche Flächen genau zu der zusätzlichen Bruttogeschossfläche zählen und ob zum Beispiel nur oberirdische oder auch unterirdische Flächen relevant sind.

In der Ankündigung der Veranstaltung hatte das Unternehmen Immoconcept gefragt, ob die Stadt mit dem Anspruch, Bauherren zum Bau von geförderten Wohnungen zu verpflichten, deren Eigentumsrechte verletzt. Laut Cohen sind für jede Vereinbarung einer Sozialwohnungsbindung das Koppelungsverbot sowie das Angemessenheitsgebot des Baugesetzbuchs zu prüfen. Die Stadt dürfe die aus einer Bebaubarkeit resultierende Bodenwertsteigerung nicht grenzenlos abschöpfen. Das Vorhaben müsse wirtschaftlich rentabel bleiben.

Im Einzelfall sei es zum Beispiel möglich, den Stellplatzbedarf herabzusetzen, um die Wirtschaftlichkeit eines Projekts zu erhöhen. Grundsätzlich würden Bauherren aber auch von einer sozialen Durchmischung ihrer Projekte profitieren, denn sie beuge einer Gettobildung vor. Dies sei auch für die Investoren langfristig von Vorteil, da es sich positiv auf die Rendite auswirke.

rsch.

Quelle: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 15.11.2017, Nr. 265, S. 34

Ressort: Seitenüberschrift: Frankfurt
Ressort: Rhein-Main-Zeitung

Dokumentnummer: FDA201711155282049

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://www.genios.de/document/RMO_FDA201711155282049

Alle Rechte vorbehalten: (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main