

Land Value Capture - Eine innovative Finanzquelle
um Städte nachhaltiger und integrativer zu machen?

Vortragsreihe „Stadtgespräche“

OECD Berlin, 30 November 2022

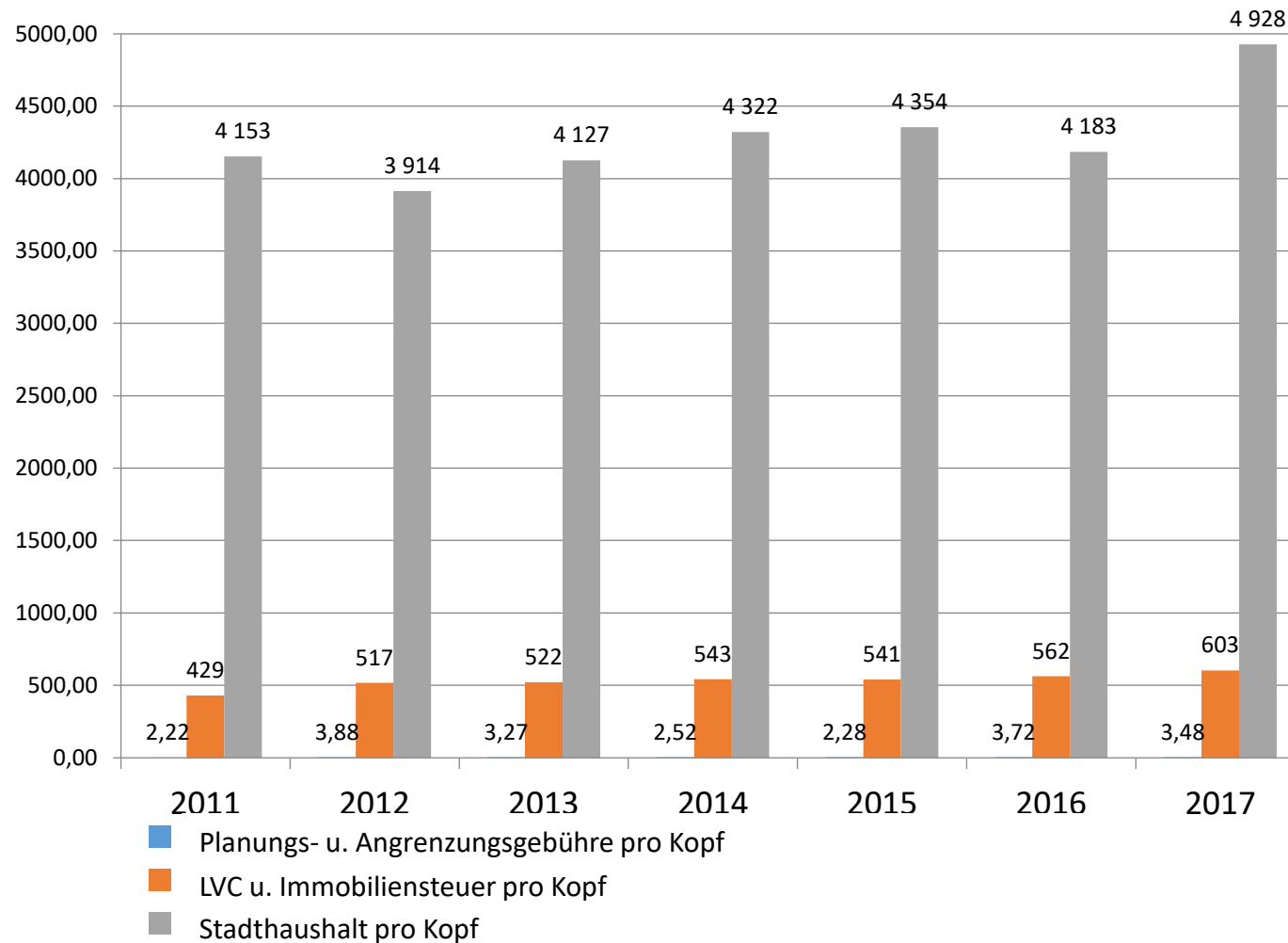
Polnisches vs. deutsches Instrumentarium der Bodenwertabschöpfung (LVC)

Tomasz Zaborowski, Dr. Ing.
Universität Warschau

Polnisches vs. deutsches Instrumentarium der Bodenwertabschöpfung (LVC)

| Instrument | Deutsches Äquivalent | Bemerkungen |
|--|-------------------------------------|---|
| Planungsgebühr [opłata planistyczna] | | 0-30% der Bodenwertsteigerung anhand Bebauungsplan Bis zu 5 Jahren nach der Verabschiedung des Plans Veräußerung der Immobilie |
| Angrenzungsgebühre [opłaty adiacenckie] | | |
| Technische Infrastruktur | Erschließungsbeitrag | 0-50% der Bodenwertsteigerung Nur technische Infrastruktur |
| Grundstücksteilung | | 0-30% der Bodenwertsteigerung |
| Umlegung | Flächenbeitrag und Umlegungsvorteil | 50% der Bodenwertsteigerung Sehr selten durchgeführt |
| Ausbau der öffentlichen Straßen | | Der Ausbau der öffentlichen Straßen, ist vom Bauträger des entsprechenden Bauvorhabens durchzuführen Normalerweise nur unmittelbare Anbindung erfordert Erhebliche Beiträge im Falle großer Bauvorhaben möglich |
| Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen (Stadterneuerung) | | Bebauungsplan der Stadterneuerung darf die Bereitstellung der technischen und sozialen Infrastruktur verlangen Nie umgesetzt worden |
| Städtebaulicher Vertrag [umowa urbanistyczna] (Wohnungsbauvorhaben) | Vorhaben- und Erschließungsplan | Ein Wohnungsbauvorhaben das der Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, darf zugelassen werden Städtebauliche Normen (z. B. Grünanlagen, Schule, ÖPNV) Der Bauträger ist verpflichtet die Infrastruktur bereitzustellen |

Einkommen von der Instrumenten der LVC im Vergleich mit dem Stadthaushalt Radom



Was lässt sich aus den Erfahrungen in Polen lernen?

- Theoretisches Instrumentarium reicht nicht aus, wenn man die Instrumente nicht einsetzen oder nicht richtig umsetzen darf
- Die Gemeindebehoerden keine LVC Instrumente einsetzen wollen, um Waehler und Investoren nicht zu verlieren, deswegen der Einsatz der Instrumenten unvermeidbar sein muss
- Die Immobilienstruer bringt erhebliche Ertraege. Falls sie auf den Immobilienwert bezogen waere, koennte man damit noch mehr verdienen
- LVC Instrumente funktionieren besser in wirtschaftlich starken Staedten, wohin die Investoren ungeachtet darauf ankommen (z.B. Breslau)
- Eine Voraussetzung dazu aber ist, dass bestimmte Normen und Verfahung festgestellt ist
- Stadtebauliche Vertraege als eine Voraussetzung der Flexibilisierung der Bauleitplaene gewinnen an Bedeutung, wie auch in anderen Laender

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

t.zaborowski@uw.edu.pl

Tomasz Zaborowski

Universität Warschau

Fakultät für Geographie und Regionalforschung