**AWM/002/2020**
**Beigeordnete Zuschke**

**Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 20.01.2020**

**TOP 4.1**
**"Genehmigungsüberhang beim Wohnungsbau"**

Frage 1
Wie erklärt sich die Verwaltung den deutlichen Genehmigungsüberhang in Düsseldorf?

Antwort:
Eingangs möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass nach den Controllingzahlen des Bauaufsichtsamtes im Jahre 2019 kein baubedingter Genehmigungsüberhang bei Wohnbauvorhaben zu erwarten ist. Die offiziellen Zahlen von IT NRW werden erst in den nächsten Monaten veröffentlicht und dann dem Ausschuss bekannt gegeben. Da Baumaßnahmen einige Monate in Anspruch nehmen, folgen die Baufertigstellungsanzeigen jeweils zeitlich versetzt. Die angekündigte hohe Anzahl der Fertigstellungen im Jahr 2019 basiert auf Genehmigungen der vergangenen Jahre. Die Fertigstellungen ziehen somit zeitversetzt nach.

Die Gründe für die Überhänge in den vorhergegangenen Jahren sind vielfältig. Da AntragstellerInnen nicht verpflichtet sind, hierzu Angaben zu tätigen, erfährt die Verwaltung die Gründe für eine nicht zeitnahe oder vollständig unterbleibende Ausnutzung erteilter Baugenehmigungen lediglich in einigen Fällen. Aus diesem Grund werden diese auch nicht erfasst und können daher nicht zahlenscharf abgebildet werden.

Nach dem Erfahrungsschatz der Stadtverwaltung werden kleinere Um- und Ausbaumaßnahmen häufig beantragt, bevor die Finanzierungen abschließend geklärt sind. In einigen Fällen bestehen auch Schwierigkeiten, Fachfirmen zeitnah für die Arbeiten gewinnen zu können.
Bei größeren und großen Bauvorhaben werden teilweise Anträge gestellt, ohne dass die AntragstellerInnen über das Baugrundstück verfügen können. In anderen Fällen werden die Grundstücke innerhalb der Verfahren oder nach Erteilung der Baugenehmigung weiterverkauft. Dies führt dann dazu, dass die neuen Eigentümer die Baugenehmigungen nicht ausschöpfen, sondern neue Anträge stellen, die dann den eigenen Wünschen und Bedürfnissen an das Vorhaben entsprechen.

Eine genauere Beantwortung zu den Gründen, die zu dem Genehmigungsüberhang führen, wäre nur nach umfangreichen Recherchen im privaten Umfeld der AntragstellerInnen möglich, sofern diese die Angaben dann auch freiwillig liefern würden.

Frage 2
Welchen Einfluss hat nach Einschätzung der Stadt Düsseldorf die Bodenpreisspekulation bei erteilter Baugenehmigung auf den Beginn bzw. die Umsetzung von Bauvorhaben?

Antwort:
Diese durchaus wichtige Frage kann aus den oben dargelegten Gründen nicht genauer beantwortet werden. Eine prozentuale Einschätzung ist mangels der vorliegenden Daten bedauerlicherweise nicht möglich.
Dennoch ist das Thema der Weiterverkäufe großer Einheiten auch nach erteilter Baugenehmigung identifiziert und Teil der Beratungskulisse im Planungsdezernat. Die Weiterverkäufe führen sowohl zu Neubeantragungen, Änderungen und damit zu Verzögerungen.

Frage 3
Welche Möglichkeit sieht die Verwaltung, um den Genehmigungsüberhang abzubauen und ggf. die Verzögerung bei Bauprojekten langfristig in den Griff zu bekommen?

Antwort:
AntragstellerInnen sind nicht verpflichtet, die ihnen erteilten Baugenehmigungen auszuschöpfen. Die Verwaltung hat daher keine Möglichkeit, die Umsetzung einer Baugenehmigung durchzusetzen.
Bauverpflichtungen können nur im Rahmen städtebaulicher Verträge oder beim Verkauf von städtischen Grundstücken erfolgen, nicht aber im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.
Das Baurecht kennt darüber hinaus Baugebote, Ersatzvornahmen oder städtebauliche Gebote. Diese bedürfen jedoch einer sehr konkreten Hintergrundkulisse und fordern besondere tatsächliche sowie rechtliche Voraussetzungen.