

Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 25.05.2020

TOP 4.1
„Grand Hole“

Frage 1:

Mit wem spricht die Verwaltung beim Projekt Grand Central und wer kann rechtswirksam für Geschäfte des Entwicklungsprojektes zeichnen?

Antwort:

Die Verwaltung hat am 13.09.2017 einen städtebaulichen Vertrag bezüglich des Projektes Grand Central mit den Firmen Living Central Beteiligungs GmbH und den Living Central 1 – 11 geschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 03/018 – Kölner Straße / Moskauer Straße – wurde am 03.03.2018 rechtskräftig.

Die Vertragspartnerinnen haben die Verwaltung unter Vorlage von entsprechenden Unterlagen darüber unterrichtet, dass sie im Jahr 2019 Geschäftsanteile an die CG-Gruppe veräußert haben (sog. Share Deal). Die CG-Gruppe wiederum wurde mit der Consus verschmolzen. Bei der Verschmelzung zwischen der CG-Gruppe und der Consus handelt es sich ebenfalls um „Gesellschaftsanteile“ (sog. Share Deal).

Die grundbuchlichen Eigentumsverhältnisse haben sich nicht geändert.

Die Geschäftsführer der Living Central führen weiterhin, flankiert durch wechselnde Vertreter der CG Gruppe und der Consus, die Gespräche.

Frage 2:

Ist der Verwaltung bekannt, ob von der Veräußerung von 17 Entwicklungsprojekten der Consus Real Estate AG auch Projekte in Düsseldorf betroffen sind und wenn ja, um welche Projekte handelt es sich?

Antwort:

Die Verwaltung hat Consus um eine Stellungnahme gebeten, ob Entwicklungsprojekte in Düsseldorf betroffen sind. Consus hat hierzu erklärt, dass die Düsseldorfer Projekte durch den angekündigten Paketverkauf (sog. Upfront Sale) nicht betroffen seien.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung den spekulativ aufgeladenen Planungsgewinn abzuschöpfen?

Antwort:

Bebauungspläne werden in der Regel mit städtebaulichen Verträgen verknüpft. In diesen haben Investoren die Pflicht, alle finanziellen Auswirkungen, entsprechend § 11 BauGB, die mit dem jeweiligen Plan-/Vertragsgebiet als Folgelasten verbunden sind, zu tragen. Dies können insbesondere sein:

- Planungsleistungen
- Erfüllung des Handlungskonzeptes Wohnen
- Kosten für Infrastrukturmaßnahmen wie Kindertagesstätten und erforderliche Grundschulneubauten bzw. Erweiterungen
- Herstellung aller notwendigen Verkehrsflächen einschließlich Entwässerungsanlagen im Vertragsgebiet bzw. übergeordnete, notwendige Anbindungen
- Kostentragung für alle öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet
- Kostentragung für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen
- Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen
- Unentgeltliche Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen

Mit diesen Maßnahmen werden bereits quasi „Planungsgewinne“ abgeschöpft. Nach Abschluss der Bauleitplanung besteht nach dem BauGB kein Raum mehr zum Abschöpfen von Planungsgewinnen. Auch Bodenspekulationen lassen sich nicht verhindern.

Auf Bundesebene könnten hingegen wirksame Maßnahmen hinsichtlich der Bodenspekulation oder Share Deals ergriffen werden. So hat die beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat eingerichtete Baulandkommission im Juli 2019 unter anderem vorgeschlagen, im BauGB ein Vorkaufsrecht für brachgefallene oder unbebaute Grundstücke zu Gunsten der Gemeinden zu verankern. Gleiches gilt für eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung bzw. Einsparung der Grunderwerbsteuer mittels sog. Share Deals (Verkauf von Gesellschaftsanteilen).