

Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 21.09.2020

TOP 5.1

„Spiel mit Grundstücken unbedingt und nachhaltig bekämpfen“

Frage 1

Was passiert im Falle potentieller Insolvenzen von (Teil-) Grundstückseigentümer*innen (z. B. Glasmacherviertel, Grand Central, etc.) in Bezug auf die Gültigkeit von städtebaulichen Verträgen und dort festgelegten Vertragsstrafen und Fristen?

Antwort:

Bebauungspläne werden in der Regel mit städtebaulichen Verträgen verknüpft. In diesen übernehmen Investoren die Pflicht, alle finanziellen Auswirkungen entsprechend § 11 oder § 12 BauGB, die mit dem jeweiligen Plan-/Vertragsgebiet als Folgelasten verbunden sind, zu tragen.

Grundsätzlich lässt sich das Insolvenzrisiko nie ganz ausschließen. Städtebauliche Verträge beinhalten keine vollständige Absicherung von Insolvenzen.

Aber auch im Falle einer Insolvenz kann die Umsetzung des Bauvorhabens weiterhin realistisch bleiben. Zum einen kann ein Erwerber die Grundstücke aus einer Zwangsversteigerung in der Regel zu günstigeren Konditionen erwerben, so dass finanzieller Spielraum zur Umsetzung des weiterhin bestehenden Planrechtes entsteht. Zum anderen lässt sich die Stadt bereits mit Abschluss der städtebaulichen Verträge die Flächen der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrs- und Grünflächen) kostenfrei abtreten, so dass die Stadt hier früh Eigentümerin der Flächen wird. Die Kosten der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sind durch Bürgschaft gesichert. Diese ist insolvenzsicher und gerade für diese Fälle vorgesehen. Des Weiteren umfasst die Bürgschaft auch die mit dem Vorhaben verknüpften Folgekosten für Kitas und Grundschulen, so dass diese Beträge ebenfalls als gesichert anzusehen sind. Schließlich sind die Vermietungskonditionen des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnraums durch eingetragene Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Da Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt in aller Regel an erster Rangstelle in das Grundbuch eingetragen werden, bleibt diese Sicherung auch bei einer Insolvenz bestehen.

Frage 2

Welche konkreten Schritte sind seitens der Verwaltung oder auch seitens der Politik notwendig, damit die vorhandenen städtebaulichen Verträge diesen o.g. Fall abdecken oder sind diese ohnehin diesbezüglich schon abgesichert und welche Erfahrungswerte liegen der Verwaltung hierzu bislang vor?

Antwort:

Städtebauliche Verträge beinhalten keine vollständige Absicherung von Insolvenzen. Allerdings lässt sich durch die in Antwort 1 genannten Sicherungsinstrumente ein Großteil der Folgen einer Insolvenz abfedern.

In den letzten 30 Jahren ist lediglich ein Fall einer Insolvenz aufgetreten, der mit einem städtebaulichen Vertrag in Zusammenhang stand.

Frage 3

Ist vor dem Hintergrund möglicher Insolvenzen ein städtebaulicher Vertrag überhaupt ein rechtssicheres Instrument, um die Interessen der Stadt bzw. Stadtgesellschaft zu wahren oder gibt es andere Regelungsmöglichkeiten (wenn ja, welche), die hier konkret zum Einsatz kommen (müssten) und welche werden seitens der Verwaltung präferiert (mit Begründung)?

Antwort:

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB oder Durchführungsverträge nach § 12 BauGB sind in Kombination mit einem Bebauungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan das einzige Mittel, die Interessen der Stadt zu wahren. In diesen werden alle Rechte und Pflichten eines Vertragspartners umfassend geregelt. Eine absolute Insolvenzsicherung ergibt sich daraus nicht und lässt sich auch nicht durch andere Vertragsarten erreichen.

Die Stadt kann allerdings im Falle einer Insolvenz unter Berücksichtigung der durch das Planungsschadensrecht gesetzten Rahmenbedingungen (7-Jahres-Frist) eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans oder im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dessen Aufhebung in Betracht ziehen.

Auf Bundesebene könnten zudem 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).