

**Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN zur Sitzung
des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am
20.01.2021
Bodenspekulation in Düsseldorf**

Frage 1:

Welche Möglichkeiten/Instrumente sieht die Verwaltung konkret, um Investor*innen ohne klare Realisierungsabsichten unter Druck zu setzen, damit zeitnah Bauabsichten auch ausgeführt werden und verfügt die Stadt hierzu über ausreichend gute Instrumente oder müssten für diese konkreten Fälle erst neue geschaffen werden?

Antwort:

Die Stadt kann Grundstückseigentümer*innen/Investor*innen nicht zu einer Realisierung zwingen, solange kein Bebauungsplan mit begleitendem städtebaulichem Vertrag In Kraft getreten ist.

Im Zusammenhang mit laufenden qualitätssichernden Verfahren/ Wettbewerbsverfahren bzw. Bebauungsplanverfahren werden Investor*innen verpflichtet, sog. Planinitiiierungserklärungen zu unterzeichnen. Vor dem Hintergrund der in der Anfrage angesprochenen Entwicklungen wurde jüngst folgende Formulierung in die Initiierungserklärung aufgenommen:

„Die Investor*innen erklären sich bereit, einen frühzeitigen Weiterverkauf von Grundstücksteilflächen im Rahmen von asset deals oder im Rahmen des Verkaufs von Firmenanteilen (share deals) zu unterlassen. Für den Fall, dass Grundstücksteilflächen schon vor Abschluss des Planverfahrens im Rahmen von asset deals oder share deals veräußert werden, behält sich die Stadt ausdrücklich die Schaffung von Baurecht im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehungsweise die Einstellung eines bereits begonnenen Planverfahrens vor.

Über jede beabsichtigte Veräußerung (asset oder share deals) ist die Stadt deshalb frühzeitig und somit vorher zu informieren.“

Die Stadt hat bereits in bestehenden städtebaulichen Verträgen mit Vertragsstrafen sanktionierte Bauverpflichtungen vereinbart. Diese Regelungen sollen zukünftig deutlich verschärft werden. Zu diesem Zweck sollen bereits Verstöße gegen die nicht fristgerechte Erfüllung von Teilverpflichtungen (wie etwa die Stellung von Bauanträgen, Baubeginn der Tiefgaragen, Baubeginn des Hochbaus etc.) mit empfindlichen, monatlich wiederkehrenden Vertragsstrafen versehen werden.

Frage 2:

Wie können wir bei neuen Grundstücken frühzeitig erkennen und verhindern, dass diese an Investor*innen veräußert werden, die ausschließlich die Bodenspekulation im Blick haben und nicht an der Umsetzung interessiert sind und welche Erfahrungen gibt es dazu aus anderen Städten mit ähnlichen Fällen von Bodenspekulation?

Antwort:

Die Stadt kann Bodenspekulationen mit privaten Grundstücken nicht verhindern. Nur wenn Grundstückseigentümer*innen und/oder Investor*innen Interesse an der Entwicklung und Überplanung ihres Grundstückes haben, hat die Stadt die oben bereits unter 1 und 2 dargestellten Möglichkeiten.

Das Liegenschaftsamt der Stadt bemüht sich darüber hinaus ebenfalls um Flächenankäufe zur Unterstützung entsprechender bodenpolitischer Zielsetzungen. Allerdings stellt hier der rigorose Preiskampf auf dem privaten Markt ein großes Hindernis dar. Aus diesem Grund erarbeitet das Liegenschaftsamt mit dem Stadtplanungsamt Alternativen und entsprechende Strategien, um Baulandgewinnung voranzutreiben und nimmt hierfür auch Fördergelder in Anspruch.

Andere Städte befinden sich in einer vergleichbaren Situation wie Düsseldorf und arbeiten an ähnlichen Lösungen. Die Amtsleitungen des Liegenschafts- und Stadtplanungsamtes tauschen sich hierzu regelmäßig mit ihren Kolleg*innen in anderen bundesdeutschen Großstädten im Rahmen von Städtetagskommissionen aus.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten hat die Stadt, um solche Flächen, die bereits im Eigentum von Spekulant*innen sind, mit anderen Partner*innen zu entwickeln bzw. welche Voraussetzungen müssen dafür geschaffen werden?

Antwort:

Solche Grundstücke können auf der Grundlage des geltenden Rechtes nur von Grundstückseigentümer*innen bzw. von diesen autorisierte Investor*innen entwickelt werden.

Faktisch hat die Stadt allerdings die Möglichkeit, der Spekulation die Basis dadurch zu entziehen, das lukrative Baurecht (Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht mehr frühzeitig verbindlich in Aussicht zu stellen, sondern nur unter Bedingungen. Hierzu bedarf es eines abgestimmten Vorgehens zwischen politischen Mandatsträger*innen und der Verwaltung, für das die Verwaltung aktuell Vorschläge erarbeitet.

Cornelia Zuschke