

**Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 01.03.2021**

**TOP 4.7**

**„Grand Hole – Was hilft gegen Bodenspekulation?“**

Frage 1:

Welche Chancen und Risiken liegen in der Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplans?

Antwort:

Der Bebauungsplan zum Grand Central ist am 03.03.2018 in Kraft getreten.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes erfordert die Durchführung eines Normalverfahrens mit allen Verfahrensschritten, die auch zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sind. Daneben wäre ein neuer Bebauungsplan aufzustellen und im Anschluss wären neue Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Aufgrund der erforderlichen Zeitschiene führt diese Option nicht zu einer Beschleunigung der Bebauung auf dem Gelände des Grand Centrals.

Weiter gilt zu beachten: Eine Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der Frist von 7 Jahren nach seiner Aufstellung löst Entschädigungsansprüche gegen die Stadt nach §§ 39 und 42 BauGB aus.

Frage 2:

Welche Chancen und Risiken liegen im Erlass eines Baugebots?

Antwort:

Grundsätzlich wäre der Erlass eines Baugebotes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans möglich. Das Baugebot ist für jedes Grundstück einzeln zu erlassen.

Die Durchsetzung von Baugeboten für jedes einzelne Grundstück ist mit hohen rechtlichen Anforderungen verbunden.

So muss die jeweilige Maßnahme für jedes einzelne Baugrundstück städtebaulich erforderlich und für den/die jeweilige/n Eigentümer\*in wirtschaftlich zumutbar sein und mit diesem in einem gesonderten Verfahren gemäß § 175 BauGB erörtert werden. Zudem muss ein Gebotsanordnungsverfahren sowie ein Durchsetzungsverfahren eingeleitet werden. Da es sich beim Anordnungs- und Durchsetzungsverfahren in jedem Einzelfall um einen Verwaltungsakt handelt, steht den jeweiligen Eigentümer\*innen der Rechtsweg offen.

Erst wenn alle Voraussetzungen eines Baugebots vorliegen und Eigentümer\*innen auch nach Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen dem nicht nachkommen, könnte ein Enteignungsverfahren, verbunden mit entsprechenden Grundstückswertentschädigungen, eingeleitet und eine mögliche „Ersatzvornahme“ in Form der Umsetzung der Bebauung durch die Landeshauptstadt Düsseldorf oder von ihr Beauftragte erfolgen.

Es ist nach Einschätzung der Verwaltung von einer sehr hohen Klagewelle und einem damit verbundenen hohen Zeitablauf für den jeweiligen Einzelfall auszugehen. Vor diesem Hintergrund setzt die Verwaltung bisher keine Baugebote nach § 176 BauGB durch.

Nach hiesigem Kenntnisstand werden Baugebote auch von anderen Großstädten weitgehend nicht genutzt. In den Ausschüssen des Deutschen Städtetages wird dieses Thema wiederkehrend diskutiert. Seitens der Städte wird es für effektiver gehalten, die Entwicklung von Flächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit begleitendem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Herstellung von Wohnraum im Grand Central wurde mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verknüpft. Dort sind zeitlich befristete Bauverpflichtungen nebst Vertragsstrafen verankert. Aus Sicht der Verwaltung ist dies grundsätzlich ein probateres Mittel zur schnellen Wohnraumschaffung als Baugebote.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt ist noch keine der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten End-Fristen zur Erfüllung von Bauverpflichtungen eingetreten, so dass noch keine Vertragsstrafen geltend gemacht werden können.

#### Frage 3:

Welche weiteren Möglichkeiten wären denkbar, um hier den Druck auf die Spekulant\*innen zu erhöhen?

#### Antwort:

Die Stadt hat im vorliegenden Fall die Möglichkeit, Spekulationen die Basis zu entziehen, indem sie lukratives Baurecht für andere, weitere Projekte der Grundstückseigentümer\*innen im Stadtgebiet so lange nicht in Aussicht stellt und die Verwaltung keine vorbereitenden Arbeiten unterstützt, bis mit der sofortigen Herstellung der bereits vertraglich vereinbarten und genehmigten Hochbaumaßnahmen begonnen und erfolgreich ein Anteil (z.B. mindestens 50 %) der zu schaffenden Wohnungen bezugsfertig hergestellt wurden. Hierzu bedarf es eines abgestimmten Vorgehens zwischen politischen Mandatsträger\*innen und der Verwaltung.

Bei jetzt neu anlaufenden Bauleitplanverfahren anderer Eigentümer wird die Verwaltung die bisher gegebenen Instrumente (Vertragsstrafen usw.) im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten verschärfend ausgestalten.