

*Betreff:***Ein Zeichen gegen steigende Immobilienpreise setzen - wie kann gegen Bauspekulation vorgegangen werden?***Organisationseinheit:*

Dezernat III

60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

*Datum:*

17.09.2019

*Beratungsfolge*

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

17.09.2019

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

In den letzten Jahren ist in erheblichem Umfang durch die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten und die Erteilung von Baugenehmigungen Baurecht für neue Wohnungen in Braunschweig geschaffen worden. Für die Verwaltung ist es dabei selbstverständlich, dass bei größeren Bauprojekten auch nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens Kontakt zu den Bauherren gehalten wird, um eine zügige Realisierung der Vorhaben zu unterstützen. Gerade bei Großvorhaben im verdichteten Geschosswohnungsbau tauchen sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch in der späteren Umsetzung häufig praktische Probleme auf (z. B. Unterschreitung der gesetzlichen Grenzabstände), in denen sich die Verwaltung durch Beratung oder Gespräche mit den Nachbarn aktiv an der Problemlösung beteiligt.

Generell kann für die Verhältnisse in Braunschweig festgestellt werden, dass im Vergleich zu größeren Ballungsräumen im hiesigen Stadtgebiet häufig örtliche Genossenschaften oder Gesellschaften tätig werden, die sich engagieren und ihre Bauvorhaben nach Erteilung der Genehmigung in angemessener Zeit umsetzen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Bauanträge nicht nur vom Eigentümer des Grundstücks gestellt werden können, so dass sich im Einzelfall an die Genehmigungserteilung erst noch langwierige Verkaufsverhandlungen anschließen. Dies erklärt in einer Reihe von Fällen, warum sich der Baubeginn nach der Genehmigungserteilung ohne von außen erkennbaren Grund verzögert. Ein weiteres Hemmnis zur schnellen Umsetzung von Bauvorhaben liegt momentan in der Hochkonjunktur am Bau begründet, die deutlich erhöhte Baupreise und generell die Schwierigkeit, geeignete Unternehmen zu finden, nach sich zieht.

Spekulative Tendenzen sind daher nur in Einzelfällen erkennbar, zumal durch die erfolgte und weiterhin beabsichtigte Ausweisung neuer Gebiete für den Geschosswohnungsbau Spekulationen in Braunschweig mit einem hohen Risiko verbunden sind.

Fälle, in denen die Umsetzung großer Wohnbauvorhaben aus nicht ersichtlichen Gründen sich massiv verzögern, werden von der Verwaltung zum Anlass genommen, die Gründe für die Verzögerung beim Bauherrn zu erfragen und auf eine zügige Umsetzung zu drängen.

Dies vorangestellt beantworte ich die Fragen wie folgt:

**Frage 1:**

Der Wohnkomplex Korfesstraße, über den bereits in der Presse berichtet wurde und bei dem die Verwaltung erhebliche Unterstützung zur Genehmigung des Vorhabens geleistet hat, hat sich nach Angaben des Eigentümers durch die Schwierigkeit verzögert, für Bauhandwerker die einzelnen Gewerke zu beauftragen. Die Verwaltung geht bisher weiterhin von einem Abschluss des Bauvorhabens bis Ende dieses Jahres aus. Gegen Ende Oktober wird sie er-

neut beim Eigentümer nachhaken, ob dieser Zeitplan eingehalten wird.

Auch im Bereich des Mittelwegs sind Verzögerungen bei der Errichtung von Geschosswohnungen aufgetreten. Die Verwaltung steht hier ebenfalls im Kontakt mit dem Bauherrn.

Am Langen Kamp ist es im Genehmigungsverfahren zu Verzögerungen gekommen, weil durch Grundstücksteilungen eine Vielzahl von Baulasten erforderlich war.

### **Frage 2:**

Die Verwaltung leistet insbesondere durch Beratung der Bauherren bei auftretenden rechtlichen Schwierigkeiten auch nach Erteilung der Baugenehmigung einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung der Bauvorhaben. In Fällen, in denen kein Grund für die zögerliche Verwirklichung eines Bauvorhabens erkennbar ist, tritt die Bauverwaltung an den Bauherrn heran. In Einzelfällen ist auch bereits die Aussprache eines Baugebots thematisiert worden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass grundsätzlich keine Bauverpflichtung besteht, so dass nur in seltenen Fällen aus der Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) Eingriffsmöglichkeiten bestehen.

Einen deutlich größeren Einfluss hat die Verwaltung hingegen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Dort kann im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger eine Realisierungsfrist vereinbart werden. Ähnliches gilt auch, wenn die Stadt bzw. die GGB als Grundstücksverkäufer auftritt und eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen verankert ist.

### **Frage 3:**

Bauprojekte, bei denen die Baugenehmigung nach drei Jahren mangels begonnener Bautätigkeit erloschen ist, werden nicht systematisch erfasst, da das Genehmigungsverfahren mit Bestandskraft des Bescheides abgeschlossen ist. Aus den o. a. Gründen, insbesondere wenn sich ein beabsichtigter Grundstückskauf zerschlägt, kommt es gelegentlich zum Erlöschen von Baugenehmigungen durch Zeitablauf. Es kann aber sicher davon ausgegangen werden, dass dies nicht aus spekulativen Gründen geschieht, denn in aller Regel wird ein Bauherr, der ein aufwendiges Baugenehmigungsverfahren durchlaufen hat, ein großes Interesse haben, die Baugenehmigung rechtzeitig verlängern zu lassen. Dies führt generell zur Steigerung des Grundstückswertes.

Aus den Antragszahlen für Verlängerungen von Baugenehmigungen lässt sich allerdings auch keineswegs auf Spekulationen im größeren Umfang schließen. So sind seit dem 01.01.2016 im FB 60 15 Anträge auf Verlängerung der Baugenehmigung nach § 71 Satz 2 NBauO eingegangen, bei denen insgesamt 24 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Leuer

**Anlage/n:** ./.