

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 10. November 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. November 2015) und **Antwort**

Baugebote zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Eindämmung der Bodenspekulation?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: In wie vielen Fällen und aus welchen Gründen haben die Berliner Baubehörden (Land und Bezirke) in den letzten drei Jahren Baugebote ausgesprochen?

Antwort zu 1: In den letzten drei Jahren haben die Berliner Baubehörden keine Baugebote ausgesprochen.

Frage 2: Teilt der Senat die Einschätzung, dass bereits mit der Ankündigung eines Baugebotes eine Beschleunigung von Bauvorhaben sowie eine Eindämmung von Bodenspekulation erreicht werden kann? Wenn ja, mit welcher Begründung, wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2: Die Beantwortung der Frage ist mangels praktischer Erfahrungen in Berlin nicht möglich.

Insgesamt bezeichnet einschlägige Kommentarliteratur das Baugebot als „stumpfes Schwert“, das in der Praxis daher ein Verfahrens- und Beratungsinstrument bleibt und von dessen Anwendung die Gemeinden regelmäßig nach wie vor allein wegen des damit verbundenen Zeit- und Verwaltungsaufwandes Abstand nehmen. Zu einer gleichen Einschätzung sind anlässlich dieser Schriftlichen Anfrage befragte Vertreter/innen der bezirklichen Stadtplanungsämter für die Berliner Bezirke gekommen.

Frage 3: Welche rechtlichen und sachlichen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um generell ein Baugebot aussprechen zu können?

Antwort zu 3: Die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baugebot sind in den §§ 175 und 176 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Frage 4: Welche rechtlichen und sachlichen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um ein Baugebot nach Ablauf einer bestimmten Frist nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Vorliegen der Voraussetzungen für einen Baubeginn auszusprechen?

Antwort zu 4: Die Erteilung einer Baugenehmigung bzw. das Vorliegen der Voraussetzungen für einen Baubeginn löst keine Frist für den Erlass eines Baugebotes aus.

Frage 5: Wie bewertet der Senat die Aussage, dass ein wesentlicher Grund für Verzögerungen bei Bauvorhaben die Forderung nach „sozialverträglichen“ Mieten sei?

Antwort zu 5: Eine Forderung nach sozialverträglichen Mieten bedingt regelmäßig keine Verzögerungen bei Wohnungsbauvorhaben. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ findet nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Anwendung, sodass innerhalb des Planungsprozesses keine verzögernde Wirkung eintritt, im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes sogar eine Beschleunigung bewirkt werden kann, weil die Abwägung erleichtert wird.

Frage 6: Mit welchen anderen behördlichen Mitteln kann nach Auffassung des Senats eine Beschleunigung von Bauvorhaben sowie eine Eindämmung von Bodenspekulationen erreicht werden?

Antwort zu 6: Das Besondere Städtebaurecht sieht städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vor.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf z. B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der schriftlichen Genehmigung des Bezirks. Eine Genehmigung ist u. a. dann zu versagen, wenn hierdurch die Sanierung unmöglich gemacht, wesentlich erschwert werden oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Nach § 153 Abs. 2 BauGB ist eine wesentliche Erschwerung der Sanierung darin zu sehen, wenn bei der Veräußerung eines Grundstücks ein höherer Gegenwert vereinbart wird, als er sich bei Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergeben würde. Der Bezirk hat hier eine sogenannte Preisprüfung durchzuführen. Diese kann Bodenspekulationen entgegenwirken.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind nach § 169 Abs. 1 BauGB wichtige sanierungsrechtliche Vorschriften entsprechend anzuwenden, so z. B. nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 153 Abs. 1 bis 3 BauGB die sanierungsrechtlichen

Vorschriften über die Behandlung maßnahmebedingter Wertsteigerungen.

Berlin, den 23. November 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Nov. 2015)