

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6117-00

Stuttgart, 02.10.2018

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SPD-Gemeinderatsfraktion
Datum 15.08.2018
Betreff Wie viele Wohnungen könnten in Stuttgart durch ein Baugebot geschaffen werden?

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Grundsätzlich kommen für ein Baugebot alle bisher erfassten Baulücken für Wohnungsbau in Betracht.

Derzeit gibt es über das ganze Stadtgebiet verteilt, mit Schwerpunkt in den Außenbezirken, rund 660 Wohnbaulücken mit einem Potential von rund 2580 Wohneinheiten. Der Großteil von rund 630 dieser Lücken sind kleine Grundstücke mit jeweils einem Potential von unter 10 Wohneinheiten.

Bei allen 660 Wohnbaulücken sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen entweder eines qualifizierten Bebauungsplans oder nach §34 BauGB erfüllt.

Darüber hinaus bestehen folgende weitere Voraussetzungen für den Erlass eines Baugebots:

- es muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Hier können sowohl ein dringender Wohnbedarf mit einer das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage, als auch ökologische Aspekte des Freiraumschutzes, ebenso wie eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, herangezogen werden.
- die Durchführung des Bauvorhabens muss objektiv wirtschaftlich zumutbar sein. Dies ist für jedes Grundstück unabhängig von der persönlichen wirtschaftlichen Situation des Eigentümers zu prüfen und nachzuweisen.

Grundsätzlich müssen alle Eigentümer gleich behandelt werden, d. h. es müssen zeitnah alle Baulücken mit einem Baugebot belegt werden. Ein differenziertes Vorgehen nach begründeten Kriterien, so z. B. nur bei Baulücken ab einer bestimmten Größe, ist möglich. Der Erlass der Baugebote muss aber auch dann in unmittelbarer zeitlicher Abfolge umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Rechtsmittel sind für die ausgewählten Baulücken die Voraussetzungen des Baugebots jeweils einzeln zu überprüfen. Dabei sind u. a. die Details der planungsrechtlichen Nutzbarkeit hinsichtlich der im Baugebot zu erlassenden Vorgaben zu prüfen.

Vor dem Erlass des Baugebots müssen mit den Eigentümern Erörterungs- und Beratungsgespräche stattfinden. Um der Beratungspflicht nachzukommen, muss den Eigentümern ggf. auch mehrfach Gelegenheit zu Erörterung und Beratung gegeben werden.

Kommt ein Eigentümer dem Baugebot nicht nach, dann sind zur Durchsetzung des Baugebots die Mittel der Verwaltungsvollstreckung möglich, in diesem Falle durch Festsetzung eines Zwangsgeldes, ggf. auch mehrfach.

Bleiben die Zwangsmaßnahmen erfolglos, ist der nächste Schritt ein Enteignungsverfahren nach §§ 85 Abs.1 Nr.5, 87 Abs. 1 BauGB. Hierbei ist aber zusätzlich noch der Nachweis des Vorliegens der Enteignungsvoraussetzungen erforderlich, d.h. die Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit diese erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass der Erlass von Baugeboten erheblichen Widerstand auslöst und ein großer Teil der Eigentümer Rechtsmittel einlegen wird. Im Hinblick darauf und auf den erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Prüfung und dem Erlass der Baugebote wurde eine Umsetzung bisher nur von wenigen Städten in den 1980-er Jahren praktiziert. Zu nennen sind hier Köln, Nürnberg und Kassel.

Auch ohne Baugebot wurden in Stuttgart innerhalb der letzten 10 Jahre 370 Baulücken mit 2142 Wohneinheiten bebaut.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>