

## **Stadtrat Mike Josef**

### 08. Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2022

Frage Nr.: 556

Baulandbeschlüsse

Stadtv. Dr. Kochsiek - CDU -

Laut Gutachterausschuss ist im vergangenen Jahr der mittlere Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung aller Baujahresklassen um fast zwölf Prozent auf gut 6.500 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Presse berichtete, dass Planungsdezernent Josef geäußert habe, die Entwicklung der Baulandpreise habe sich abgeschwächt und das sei auch auf den Baulandbeschluss vom Mai 2020 zurückzuführen. Eine solche Maßnahme kann sich aber messbar nur dann auswirken, wenn sie auch tatsächlich angewandt wurde. Bisher ist jedoch nicht bekannt, dass der Baulandbeschluss überhaupt zur Anwendung kam.

Ich frage den Magistrat:

Bei welchen Bebauungsplänen ist der Baulandbeschlusses bisher angewandt worden, und wie hat sich dieser auf die Bodenpreise ausgewirkt?

#### **Antwort:**

Wie schon in der Fragestunde im September letzten Jahres ausführlich gefragt und erläutert, wurde der Baulandbeschluss mit § 5590 am 07.05.2020 (M 220 vom 20.12.2019) beschlossen.

Dieser gilt für alle Baugebiete die noch nicht in der Offenlage waren, jedoch mit einer vertrauensschützenden Übergangsregelung, wonach mit den Planungsbegünstigten vor in Kraft treten des Baulandbeschlusses verbindlich getroffene Absprachen nicht mehr verändert werden. Anders verhält es sich für Planverfahren, für die es noch keinen Aufstellungsbeschluss gibt. Hierfür werden mit den Planungsbegünstigten Grundzustimmungen über die Inhalte des Baulandbeschlusses vereinbart.

Dies voraus gestellt, verhandelt der Magistrat seit Inkrafttreten des Baulandbeschlusses für die laufenden Planverfahren je nach Verfahrensstand und unter Berücksichtigung des Vertrauensschutzes die Komponenten des Baulandbeschlusses im Rahmen der Angemessenheitsvorgaben des §11 BauGB. Hierzu gehören u. a. die Quoten für den geförderten Wohnungsbau und gemeinschaftlich und genossenschaftliches Wohnen nach Konzeptverfahren. Die gilt z.B. für die Baugebiete B813 – Im Hilgenfeld, B902 – Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung, B908 – Südlich Am Riedsteg, B919 u.a.

Darüber hinaus verhandelt der Magistrat in drei Fällen den per Baulandbeschluss vorgesehen Abschluss von Grundzustimmungen mit den von einer Bauleitplanung Begünstigten, davon ein Planverfahren, das mit Aufstellungsbeschluss nach dem Baulandbeschluss versehen ist

Der Baulandbeschluss wirkt zweifach preisreduzierend:

Dem Investor ist bekannt, dass er in Hinblick auf die wirtschaftliche Verwendung der Baumaßnahme durch die festgelegten Quoten Einschränkungen erfährt und somit sein rentierlicher Bodenwert niedriger liegt als die Bodenwerte des freien Marktes. Daher wird er auch diese Preisreduzierung zumindest teilweise an den Alteigentümer weitergeben, d. h. der tragbare Anfangswert reduziert sich ebenfalls.

Im Vergleich zu den Vorjahren sind die Bodenpreise für werdendes Wohnbauland in Frankfurt 2021 deutlich weniger als in den Vorjahren gestiegen.

(Josef)