

Anschreiben Eigentümer Baulücken

Sehr geehrte/r XY,

Bereits im Jahr 2008 hatte ich mich mit der Bitte an Sie gewandt, eine Wohnbebauung, Ihres Grundstücks Flurstücks-Nr. XY zu ermöglichen. Dies geschah im Kontext der Anstrengungen der Universitätsstadt Tübingen, Baulücken zu schließen, um Wohnraum in der Stadt zu schaffen, ohne dafür wertvolle Natur am Stadtrand zu opfern.

Seither ist ein Jahrzehnt vergangen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich besonders in den letzten Jahren weiter verschärft. Die Baulandpreise in Tübingen sind weiter angestiegen. Die Knappheit sofort bebaubarer Grundstücke hat ein Ausmaß erreicht, das die eigenen vier Wände für sehr viele Familien unerschwinglich macht. Die Landesregierung hat im Oktober 2015 Tübingen offiziell zu einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt, in der die besonderen Restriktionen der Mietpreisbremse gelten. In einigen Vergleichsuntersuchungen zählt Tübingen zu den zehn teuersten Wohnungsmärkten in Deutschland.

Die Stadt hat auf diese Entwicklungen reagiert und ein Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“ erarbeitet. Unser Ziel ist es, für alle Einkommensgruppen und sozialen Schichten bezahlbaren Wohnraum in der Stadt anzubieten. Deshalb wurde der Neubau von Wohnraum deutlich verstärkt und nach einem Moratorium von einem Jahrzehnt wieder damit begonnen, Neubaugebiete im Außenbereich zu planen. Vom sozialen Wohnungsbau bis zum Einfamilienhaus soll die Zahl der Fertigstellungen über alle Marktsegmente gesteigert werden. In diesem Kontext und weil der Grundsatz, dass die Außenentwicklung nach der Innentwicklung erfolgen soll, weiterhin gilt, ist es auch erforderlich, weitere Anstrengungen zu unternehmen, damit verfügbares Wohnbaurecht genutzt wird.

Das Baugesetzbuch sieht in §176 ausdrücklich vor, dass zur Milderung eines Mangels an Wohnraum in Städten und Gemeinden ein Gebot zur Bebauung eines Grundstücks entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans ausgesprochen werden kann. Vor Erlass eines solchen Bescheids sind die Eigentümer zu hören. Ein Baugebot ist nicht zulässig, wenn es wirtschaftlich nicht zumutbar ist, ein Gebäude zu erstellen, zum Beispiel wegen drohenden Leerstands. Angesichts der großen Nachfrage von Investoren nach Grundstücken geht die Stadtverwaltung davon aus, dass die Nutzung eines vorhandenen Baurechts in Tübingen wirtschaftlich im Regelfall zumutbar ist. Für den Fall, dass die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers die Bebauung des Grundstücks nicht gestatten, muss die Stadt ein Angebot zum Erwerb zum Verkehrswert machen. Sollten Sie nicht daran interessiert oder wirtschaftlich gehindert sein, Ihr Grundstück zu bebauen, sichere Ihnen hiermit zu, dass die Stadt bereit ist, Ihr Grundstück zum Verkehrswert entsprechend der aktuellen Richtwertkarte zu erwerben. Die Richtwertkarte können Sie im Internet unter <https://www.tuebingen.de/bodenrichtwertkarte> jederzeit einsehen.

Vom Erlass eines Baugebots kann abgesehen werden, wenn die damit verfolgten Ziele, hier also insbesondere die Schaffung von Wohnraum auf Grundstücken mit vorhandenem Baurecht, auf anderem Weg erreicht werden können. Ich möchte Sie daher bitten, mir mitzuteilen, ob sie beabsichtigen, Ihr Grundstück innerhalb der nächsten vier Jahre zu bebauen und spätestens in zwei Jahren einen entsprechenden Bauantrag zu stellen. Alternativ können Sie das Grundstück in den kommenden zwei Jahren an Dritte oder an die Stadt zum Zweck der Bebauung veräußern.

Bitte teilen Sie mir verbindlich mit, ob und auf welche Weise Sie in der beschriebenen Frist von vier Jahren die Schaffung von Wohnraum auf Ihrem Grundstück ermöglichen wollen oder ob Sie eine Mitwirkung ablehnen. Keine Rückantwort gilt als Ablehnung. Die Stadtverwaltung wird das weitere Vorgehen davon abhängig machen, ob ein Baugebot durch freiwillige Mitwirkung entbehrlich erscheint und Sie von den weiteren Schritten zeitnah unterrichten.

Mir ist bewusst, dass die Ankündigung eines Baugebots für Sie als Grundstückseigentümer ein tiefer Einschnitt in die Verfügungsfreiheit über Ihren Besitz darstellt. Nach Artikel 14 unseres Grundgesetzes unterliegt das Eigentum jedoch einer Sozialbindung. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zählt dazu auch, dass die Vorleistung der Allgemeinheit, ein Baurecht auf einem Grundstück zu schaffen, mit der Verpflichtung einhergeht, dieses Baurecht in angemessener Frist zu nutzen. Denn der Großteil des Grundstückswerts entsteht erst durch das Baurecht, er kann also von niemand selbst geschaffen werden. Damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gelingt, muss dieser gemeinschaftlich geschaffene Wert auch genutzt werden.

Individuell stehen ganz andere Überlegungen im Vordergrund. Häufig werden Baugrundstücke für Kinder oder Enkelkinder vorgehalten. Das ist verständlich, aber nach mehreren Jahrzehnten nicht mehr angemessen. Die Mobilität in der Gesellschaft hat so stark zugenommen, dass man nicht mehr davon ausgehen kann, dass die Kinder sicher im Wohnort der Großeltern bauen. Und einer relativ kleinen Zahl von Grundstückseigentümern, die es sich leisten können, auf Jahrzehnte ein Grundstück unbebaut vorzuhalten, steht eine weitaus größere Zahl von Familien gegenüber, die aktuell dringend ein Grundstück suchen und nicht finden. Ein solcher Widerspruch führt zu Spannungen in einem Gemeinwesen, die Politik nicht ignorieren kann, sondern auflösen muss. Wenn kein anderer Weg zu finden ist, scheint mir als letztes Mittel dazu ein Baugebot begründbar.

Falls familiäre Überlegungen für Sie ausschlaggebend sind, kann ich Ihnen aber noch ein weiteres Angebot machen: Wenn Sie ihr Grundstück an die Stadt verkaufen, können wir ihnen vertraglich zusichern, für den Fall, dass Sie einen Bauplatz benötigen, um für Angehörige zu bauen, innerhalb der nächsten 25 Jahre ein Erstzugriffsrecht auf städtische Grundstücke im Verkauf haben. Dies kann in den Kaufverträgen entsprechend abgesichert werden. Für weitere Informationen zu diesem Modell steht die Stadtverwaltung gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, Sie können die Begründung für mein Handeln nachvollziehen und wir finden einen guten Weg, Ihre Interessen und die der Menschen, die dringend nach Bauland in Tübingen suchen, zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen
Boris Palmer

Ihre Antwort richten Sie bitte bis xx.xx.2019 an folgende Adresse

Universitätsstadt Tübingen
Bürgermeisteramt
Am Markt 1
72015 Tübingen