

Titel der Drucksache:

**Konkretisierung der Sanierungsziele Theo-
Neubauer-Str. 33**

Drucksache

0701/14

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	30.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	30.04.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.05.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.05.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Eine Bebauung des Innenhofes (Hochbaumaßnahmen) des Grundstückes Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 35, Flurstück 23/10 wird ausgeschlossen; der Innenhof ist mit mindestens 40 von Hundert zu begrünen.

02

Auf Grund des Parkplatzdefizit`s im Quartier, ist auf dem in Ziffer 01 genannten Grundstück eine weitere Einordnung von max. 21 Stellplätzen für Pkw`s in offener Aufstellung zusätzlich zu den vorhandenen Garagen entsprechend Anlage 2, sanierungsrechtlich genehmigungsfähig.

03

Die Beschlusspunkte 01-02 werden als Konkretisierung der Sanierungsziele bestätigt.

30.03.2015 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2014	2015	2016	2017
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Konzept

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, das im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" gelegene Grundstück, Theo-Neubauer-Straße 33 zu verkaufen. Diese Liegenschaft bestand aus zwei Flurstücken:

- Vorderhaus mit Durchfahrt
- Innenhof mit Garagen

Um eine Gesamtentwicklung der beiden Grundstücke zu sichern, wird der Innenhof (ehemals Flurstück 120/24) mit dem Wohngrundstück (ehemals Flurstück 23/3) nur gemeinsam veräußert. Die katastermäßige Zusammenlegung der Grundstücke ist bereits erfolgt, um auch im Nachgang eine spätere getrennte Veräußerung zu erschweren bzw. ganz zu verhindern. Diese ehemals getrennten Flurstücke, bilden nun das Grundstück Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 35, Flurstück 23/10.

Da der gesamte Quartiersinnenhof durch einen hohen Überbauungs- und Nutzungsgrad geprägt war, erfolgte im Jahr 2012 eine Entkernung des Innenbereiches, da die direkten Einflussmöglichkeiten der Stadt nur vorm Verkauf der Grundstücke gegeben waren. Grundlage war hierfür die DS 0315/12 (Entkernung des Innenhofes in der Theo - Neubauer - Str. 33 -

Bereitstellung von Städtebaufördermitteln). Konkret erfolgte der Abbruch des Werkstattgebäudes und der nördlichen Garagenzeile (8 Garagen), die Entsiegelung der rückgebauten Flächen, die Andeckung der Abbruchflächen mit Erd- und Mutterboden sowie die Errichtung von Stabgitterzäunen entlang den Grundstücksgrenzen. Mit dieser Maßnahme wurde ein Grundstückszustand hergestellt, welcher gute Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Quartiersinnenhofes ermöglicht.

Des Weiteren war ein Verkauf von Teilflächen an die Eigentümer der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke (Theo-Neubauer-Straße 32; 34; 35) beabsichtigt, um ihre Freiflächen zu erweitern. Die Eigentümer hatten jedoch daran kein Kaufinteresse.

Mit der DS 0905/12 wurde die Verwaltung beauftragt, den BuV über folgende Punkte detailliert zu informieren:

1. Möglichkeiten zur Schaffung/Ausschreibung einer Stellplatzanlage (ggf. privat finanziert)
2. Möglichkeiten zur vertraglichen Sicherung städtebaulicher und städtischer Zielsetzungen bzw. Auflagen im Rahmen der Veräußerung

Die Beantwortung erfolgte am 07.06.2012.

Fazit zu Punkt 1 war hierbei, dass die Einordnung einer Tiefgarage, die für die Wohnruhe und die Freiraumqualität im Quartier die beste Lösung wäre, machbar ist, jedoch eine Freifinanzierung durch einen privaten Investor unrealistisch erscheint. Nur im Falle eines Zuschusses, der die unrentierlichen Kosten ausgleicht, würde eine Stellplatzanlage in Form einer Tiefgarage tatsächlich umgesetzt werden können. Da die Stadt Erfurt seit Jahren nicht ansatzweise Städtebaufördermittel in vergleichbarer Größenordnung für die Oststadt erhalten hat und die Bundes- und Landesmittel auch in Zukunft bedauerlicherweise wohl weiter zurückgehen, ist eine Quartierstiefgarage an diesem Standort wohl eher nicht umsetzbar. Durch die vergleichsweise niedrigen Herstellungskosten einer offenen Stellplatzanlage ist die Wirtschaftlichkeit und damit Umsetzbarkeit für einen privaten Investor ohne öffentliche Zuschüsse gegeben.

Fazit zu Punkt 2 war, dass eine vertragliche Sicherung städtebaulicher und städtischer Zielsetzung im Rahmen der Veräußerung eine Verbindung von privatem Recht (Grundstückskaufvertrag) und öffentlichem Recht (Sanierungsziele) erfordert. Im Falle der Nichterfüllung der städtebaulichen Vorgaben wären entsprechende vertragsrechtliche Folgen zu vereinbaren. Dies ist im konkreten Fall schlecht handelbar und nur bedingt und aufwendig umzusetzen.

Da sich das Grundstück im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" befindet, ist mittels einfachem Stadtratsbeschluss die Konkretisierung der Sanierungsziele gegeben. Bei dem Ausschreibungsverfahren für das Grundstück würde auf die beschlossenen und damit rechtsverbindlichen Sanierungsziele explizit hingewiesen. Der Erwerber wird für sein Vorhaben nur eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144/145 BauGB erhalten, wenn es den Sanierungszielen nicht entgegen steht. Die Einhaltung der Vorgaben der sanierungsrechtlichen Genehmigung ist Voraussetzung zur Anerkennung der erhöhten Abschreibung nach §7h Einkommensteuergesetz. Zusätzliche vertragliche Regelungen sind somit nicht zwingend zur Sicherung der Entwicklungsvorgaben für das Grundstück erforderlich.

Mit der vorliegenden Drucksache sollen daher die Sanierungsziele für die Theo-Neubauer-Str. 33 konkretisiert werden.

Zielstellung für die Gestaltung des Innenhofs ist eine Erhöhung des Grünanteils. Aufgrund des hohen Parkplatzdruckes im Gebiet ist bei der Neuordnung des Innenhofs neben der Begrünung jedoch auch eine Einordnung von Stellplätzen in offener Aufstellung möglich.

In beigefügtem Plan (Anlage 2) ist eine entsprechende Entwicklungsvariante mit maximal 21 möglichen Stellplätzen dargestellt. Diese Variante wurde im BuV am 19.04.2012 (DS 0315/12) und im BuV am 07.06.2012 (DS 0905/12) vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Die Variante

geht von einer Begrünung des Innenhofes (ca.2.100 m²) in einer Größenordnung von mind. 40 % aus. Dieser Flächenanteil der Begrünung ist mindestens einzuhalten, um vor allem auch dem bestehenden Gründefizit in der Oststadt gegen zuwirken.