

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1896/19

Titel

Antrag der Fraktion DIE LINKE zur Drucksache 2600/ 18 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung der Zwischenabwägung und des Entwurfs sowie öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Die Drucksache wird wie folgt geändert/ergänzt:

06

~~Aufgrund der besonderen nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens wird von der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell abgewichen.~~

NEU 06

Das Vorhaben ist mit 20% sozialem Wohnraum auszustatten.

Sachverhalt:

"Die Abweichung von einer städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell macht diese juristisch angreifbar. Im Rahmen des Erfurter Wohnbaulandmodells verpflichtet sich der Vorhabenträger künftig bei der Entwicklung planungsbedürftiger Wohnungsbauvorhaben in der Stadt Erfurt 20 % der zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau entsprechend der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (ISSP) zu erstellen.

Mit dieser Quote, die näherungsweise dem Anteil bedürftiger Haushalte in der Stadt entspricht, kann erfahrungsgemäß sichergestellt werden, dass auch dauerhaft eine gute soziale Durchmischung gewährleistet bleibt und eine hinreichende Akzeptanz durch die Bauherren und Investoren erzielt werden kann."

"Das Erfurter Baulandmodell findet für alle planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau Anwendung, die unter die vom Stadtrat beschlossene Stichtagsregelung fallen. Somit unterliegen alle Vorhaben, für die der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach dem 27.06.18 beschlossen wurde, vollumfänglich dem Baulandmodell."

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Das Vorhaben basiert auf einem städtebaulichen Vorentwurf, für den der Stadtrat im September 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" gefasst hat. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im November 2013 durchgeführt. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Vorentwurf führte der Vorhabenträger im Jahr 2017 einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb durch.

Mit der DS 0346/19 beschloss der Stadtrat im Mai 2019 den Entwurf des Erfurter Baulandmodells. Das Vorhaben fällt unter Punkt 3 der Stichtagsregelung zum Baulandmodell. Das bedeutet, die Planung, die sich zum Stichtag im Verfahrensstand zwischen Vorentwurf und nicht beschlossenen Bebauungsplanentwurf befand, bedarf einer individuellen Überprüfung. Sofern vom Baulandmodell abgewichen wird, ist dies zu begründen (siehe DS 0346/19, Beschlusspunkt 3).

Ein Abweichen vom Erfurter Baulandmodell ist demnach juristisch nicht angreifbar, da es gemäß DS 0346/19 in besonderen Fällen möglich ist und dem ausdrücklichen mehrheitlichen Willen des Stadtrats entspricht.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung stellte die Verwaltung fest, dass es sich hier um einen solchen Fall handelt. Aufgrund der besonderen Nutzungsspezifik des Vorhabens und der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits sehr weit fortgeschrittenen Planung inklusive der damit verbundenen Kosten, wäre die Forderung zur Erstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in diesem speziellen Fall unangemessen.

Wie bereits in der DS 2600/18 ausgeführt, handelt es sich bei dem Vorhabenträger um ein gesundheits- und sozialwirtschaftliches Unternehmen, welches bundesweit Pflegeheime, ambulante und betreute Angebote sowie barrierefreie Wohnanlagen anbietet. Bei dem vorliegenden Konzept des "Wohnen mit Service" handelt es sich um eine Form des "selbstorganisierten betreuten Einzelwohnens" (§ 3 Abs. 4 Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe), d.h. um eine Sonderform des Wohnens, die auf einen speziellen Nutzerkreis zugeschnitten ist. Den Bewohnern werden zur Unterstützung der Selbstständigkeit im Alter alltagsbegleitende Leistungen (Versorgung, Betreuung und Pflege) angeboten. Dieses Konzept stellt eine wichtige Ergänzung des Portfolios des Vorhabenträgers am Standort Maximilian-Welsch-Straße dar.

Der Vorhabenträger hat bereits im Jahr 2017 im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens den Zuschlag für das Grundstück von der LEG Thüringen erhalten. Zu diesem Zeitpunkt konnte er nicht damit rechnen, dass sein spezifisches Bau- und Betriebskonzept, welches nicht den baulichen Anforderungen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) entspricht, infolge des später beschlossenen Baulandmodells nicht mehr umsetzbar wäre.

Denn mit dem ebenfalls im Jahr 2017 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerb lagen bereits konkrete Wohnungsgrundrisse, verbunden mit entsprechenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vor. Die nachträgliche Anwendung des Baulandmodells hätte komplette Grundrissänderungen der Wohnungen und damit eine Änderung des Gesamtvorhabens inklusive Fassadenänderungen, erneuter Gutachten etc. zur Folge.

Für den Vorhabenträger würde dies mit erheblichen Mehrkosten und Zeitverzögerungen einhergehen, da das Vorhaben in dieser Form nicht mehr umsetzbar wäre.

Am 24.09.2019 kündigte der Vorhabenträger an, dass aus seiner Sicht das Vorhaben wirtschaftlich nicht mehr tragbar sei, sofern nun bei dem Vorhaben 20% sozialer Wohnungsbau berücksichtigt werden muss, insbesondere auch da aufgrund der Vorgaben aus dem ISSP die kompletten Grundrisse und Flächengrößen des fertig geplanten Gebäudes geändert werden müssen. In der Konsequenz sei dann eine Realisierung des Vorhabens äußerst fraglich.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

25.09.2019
Datum