

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Erfurter Stadtrat
Herrn Kanngießer
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

DS 0732/15 - Weitere Planung und Entwicklung der klimagerechten Siedlung Marienhöhe; Ihre Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Kanngießer,

Erfurt,

in Bezug auf Ihre o. g. Anfrage teile ich Ihnen Folgendes mit:

- 1. Wie weit sind die Überlegungen fortgeschritten, die Flächen für die klimagerechte Siedlung Marienhöhe zu veräußern und wie hoch ist die zu erwartende Einnahme für den städtischen Haushalt? Bitte gehen Sie auf die Varianten sofortiger Verkauf vs. Verkauf nach Errichtung der klimagerechten Siedlung Marienhöhe ein.**

Die Entwicklung der klimagerechten Pilotsiedlung auf Grundstücken der Stadt Erfurt sowie zwei weiterer Eigentümer wird seit 2009 (DS 1988/09, beschlossen am 28.10.2009) vorbereitet. Das Ziel der Stadtverwaltung Erfurt ist, die Planreife schnellstmöglich zu erreichen und mit der Realisierung zeitnah zu beginnen.

Die möglichen Varianten werden hinsichtlich der Umsetzung der Erschließung, dem Zeitplan, dem Zeitpunkt und dem Verfahren der Veräußerung der städtischen Flächen geprüft. Im Ergebnis wird das weitere Verfahren den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Zur Höhe der zu erwarteten Einnahmen für den städtischen Haushalt bei einem sofortigen Verkauf können ohne Vorlage eines Gutachtens keine konkreten Aussagen getroffen werden. Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurde der Bodenrichtwert im Gebiet Marienhöhe zum 31.12.2014 auf 75 Euro/m² fortgeschrieben (Qualität: Bauerwartungsland). Ausgehend vom aktuellen Bodenrichtwert sind Einnahmen aus Grundstücksverkäufen Marienhöhe von insgesamt rund 6 Millionen Euro zu erwarten.

Für einen Verkauf der städtischen Grundstücke nach Errichtung der klimagerechten Siedlung Marienhöhe (voll erschlossenes Baugrundstück) gilt Ähnliches. Auch hier ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens erforderlich. Im südlichen Umfeld der Marienhöhe (Brühler Herrenberg) wurde zum 31.12.2014 der Bodenrichtwert auf 235 Euro/m² fortgeschrieben. Dieser kann

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

jedoch nur als ein Anhaltspunkt dienen. Ob insbesondere die Grundstücke an der Binderslebener Landstraße diese Werthöhe erreichen, lässt sich ohne Gutachten nicht hinreichend genau darlegen. Da die Planung bislang noch nicht abgeschlossen ist (B-Plan in Aufstellung), können auch die relevanten Erschließungskosten noch nicht sicher geschätzt werden. Die Kosten wiederum haben jedoch Einfluss auf das Geschäftsergebnis (Erlöse aus Grundstücksverkäufen abzgl. Entwicklungs- und Erschließungskosten).

2. Inwieweit fließen die Aussagen der oben zitierten Stellungnahme in den möglichen Kaufvertrag ein? Bitte gehen Sie insbesondere auf die weiteren Einflussmöglichkeiten des Stadtrats und auf die energetischen und ökologischen Ziele der klimagerechten Siedlung Marienhöhe ein.

Grundlage für das Verwaltungshandeln der Stadtverwaltung ist auch im Verkaufsfall weiterhin die bestehende Beschlusslage des Stadtrates zu den Planungszielen. In der DS 0403/14 zum Energiekonzept heißt es dazu z. B.:

"[...] 03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

durch geeignete Instrumente (zivilrechtlichen Verträge, städtebaulichen Verträge, planungsrechtliche Festsetzungen, Satzungen über den Anschluss- und Benutzungszwang o. ä.) die Umsetzung der Planungsziele und ein Monitoring zur Erfolgskontrolle zu gewährleisten [...]"

Im Rahmen der Planungshoheit befindet der Stadtrat über das Ob und Wie der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei entscheidet der Stadtrat zum einen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z. B. zur Lage und Ausrichtung der Baukörper für hohe solare Gewinne). Die Effizienzstandards der Gebäude können hingegen nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Zur Einhaltung der Standards könnte bei einer direkten Veräußerung an den Bauherren dieser durch die Stadt über den Kaufvertrag verpflichtet werden.

Der Stadtrat kann jedoch alternativ im Rahmen seiner Planungshoheit die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens unter den Vorbehalt des Abschlusses städtebaulicher Verträge mit den Eigentümern und Flächenentwicklern stellen, in denen sich diese zur Umsetzung oder Weitergabe bestimmter Ziele, wie Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist, über die jeweiligen Kaufverträge verpflichten. Die letztgenannte Vorgehensweise war auch bisher bereits für die Flächen vorgesehen, die sich im Eigentum Dritter befinden.

3. Inwieweit sind Fördermittel vorgesehen und welche Auflagen bzgl. der Ökobilanz und Energieeffizienz sind dafür zu erfüllen, und was würde ein vorzeitiger Verkauf für den Pilotcharakter der Siedlung bedeuten?

Der Einsatz von Fördermittel ist bislang nicht vorgesehen. Im Falle des vorzeitigen Verkaufs würde mit den zu veräußernden Flächen so verfahren werden, wie dies für die bislang in fremdem Eigentum stehenden Liegenschaften vorgesehen ist.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein