

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1207/16

Titel

Antrag der Fraktion SPD zur DS 0944/16 - Kommunale Wohnungspolitik neu ausrichten

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt zu den Änderungs-/Ergänzungsantrag wie folgt Stellung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den Erfurter Genossenschaften und der KOWO GmbH Gespräche zu führen mit dem Ziel, ein Erfurter Bündnis für bezahlbares Wohnen - gemäß den im Sachverhalt ausgeführten Grundsätzen - zu initiieren.

Zu diesem Beschlusspunkt bestehen seitens der Stadtverwaltung keine Einwände.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der Landesregierung Gespräche zu führen, mit dem Ziel, die bereits zugesagte Kappungsgrenzenverordnung für bestehende Mietverhältnisse (Reduzierung Mieterhöhung Vergleichsmiete von 20 auf 15 Prozent) für Erfurt in Kraft zu setzen.

Zur Kappungsgrenzenverordnung für bestehende Mietverhältnisse wird derzeit vom Dezernat Soziales, Bildung und Kultur eine Drucksache für den Stadtrat erarbeitet.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der KOWO GmbH Gespräche aufzunehmen, wie eine langfristige Unternehmensstrategie gestaltet und verbindlich vereinbart werden kann. Hierbei soll der Schwerpunkt auf der Schaffung von neuem sozialen Wohnraum zu einem Mietpreis entsprechend den Thüringer Förderrichtlinien liegen, um Mieter mit geringen oder mittleren Einkommen, Rentner, Leistungsempfänger und Studenten mit Wohnraum versorgen zu können. Zur Absicherung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen bzw. zur notwendigen Querfinanzierung kann die KOWO GmbH auch anderen Wohnraum schaffen.

Die ersten Gesprächsergebnisse sind dem Stadtrat im ersten Quartal 2017 vorzulegen.

Es wird auf die Stellungnahme vom 18.05.16 und die ergänzende Stellungnahme vom 29.08.16 der Stadtverwaltung zur DS 0944/16 verwiesen. Eine Querfinanzierung der Sozialwohnungen über Wohnungen im mittleren und höheren Preissegment ist mit erheblichen Risiken für die KoWo verbunden. Eine einseitige Verpflichtung der KoWo und der Erfurter Genossenschaften sollte aus diesem Grund vermieden werden, da hier durch die einseitige Kostenübernahme wichtiger sozialer Investitionen eine Benachteiligung erfolgt.

Die Verwaltung gibt nochmals zu bedenken, ob nicht auch Modelle geprüft werden sollten, mit denen auch die private Wohnungswirtschaft mit geeigneten Mitteln angemessen in die Neuerstellung von bezahlbarem Wohnungsbau einbezogen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass von den derzeit in Erfurt ca. 4.000 geplanten bzw. im Bau befindlichen zusätzlichen Wohneinheiten derzeit lediglich ca. 5% durch Genossenschaften errichtet werden.

04

Zur Umsetzung der Bauvorhaben ist die KOWO GmbH angehalten, soweit erforderlich, von den verfügbaren Förderangeboten von Bundesseite bzw. vom Freistaat Thüringen Gebrauch zu machen.

Zu diesem Beschlusspunkt bestehen seitens der Stadtverwaltung keine Einwände.

05

Der Stadtrat begrüßt und unterstützt das bereits vorliegende Engagement der KOWO GmbH zur Kostensenkung im Wohnungsneubau und modularen Geschosswohnungsbau und unterstützt dieses im Rahmen seiner gesetzlichen und haushälterischen Möglichkeiten bei der Entwicklung und Praxiserprobung.

Im Beschlusspunkt 04 der Stellungnahme vom 29.08.16 wurde ausführlich auf das "Modulare Bauen" eingegangen. Eine Eingrenzung einer kommunalen Wohnungsbaustrategie allein auf serielle Bauformen sollte danach nicht stattfinden.

06

Dem Stadtrat ist eine Aufstellung der zur Neubebauung dienenden Grundstücke vorzulegen. Dabei sind auch alle möglichen städtischen Grundstücke einzubeziehen.

Es wird auf die Stellungnahmen der Stadtverwaltung zur DS 0944/16 verwiesen.

07

Dem Stadtrat ist vom Oberbürgermeister bis zum Jahresende 2016 ein Verfahrensvorschlag vorzulegen, wie Grundstücke der KOWO GmbH, welche im Zuge der Stadtschrumpfung zum Außengebiet erklärt worden sind, angesichts der neuen demographischen und baulichen Stadtentwicklung wieder zum Innenbereich erklärt werden können.

Planungsrechtlich im Außenbereich befindliche Grundstücke (§ 35 BauGB) können nicht durch Erklärung oder einfachen Beschluss wieder zu Innenbereichsgrundstücken (§ 34 BauGB) umgewandelt werden.

Das bundesgesetzlich hierfür vorgegebene Regelverfahren ist das Bebauungsplanverfahren, dem sich alle bauwilligen Eigentümer unterwerfen müssen, sofern sich ihr Vorhaben nicht gemäß §34 in den planungsrechtlich definierten Umgebungsrahmen einfügt.

Werden auf zuvor bebauten Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen, in größerem Umfang Gebäude abgebrochen, kann es dazu kommen, dass durch den Abbruch genau dieser Umgebungsrahmen nach §34 BauGB ohne weiteres Zutun verloren geht.

Dies ist vorliegend bei einigen, längst jedoch nicht bei allen Rückbaugrundstücken der KoWo in den Großsiedlungen der Fall. Auf den möglichen Verlust dieser "Innenbereichsqualität" sind alle Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit den geförderten Rückbaumaßnahmen hingewiesen worden. Die Wohnungsunternehmen haben sogar mit Ausreichung der Rückbaufördermittel explizit darauf verzichten müssen, für diesen möglichen Planungsrechtsverlust Schadenersatz geltend zu machen.

Sowie die KoWo, ein anderes Wohnungsunternehmen oder ein Dritter für eine derartige durch Rückbau entstandene Außenbereichsfläche einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Planes stellt, wird die Verwaltung unverzüglich das entsprechende Planverfahren nach den

üblichen einschlägigen Verfahrensweisen einleiten.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter 61

30.08.2016
Datum