

**Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1515/17**

Titel

Stand der Umsetzung "Wohnungspolitik in Erfurt neu ausrichten"

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Zu o.g. Drucksache kann das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nachfolgende Informationen geben:

**1. Wann wird das Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet, welche wohnungspolitischen Akteure sollen ihm angehören und wann beginnt es zu arbeiten?**

*Hier besteht im Einzelnen noch Klärungsbedarf, sobald genaueres vorliegt werden die Informationen nachgereicht.*

**2. Wann hat der Oberbürgermeister Gespräche mit der Landesregierung zum Thema Kappungsgrenzenverordnung geführt und welche Verfahrensschritte ergeben sich daraus?**

*Genaue Informationen zu den geführten Gesprächen und den daraus resultierenden Verfahrensschritten werden nachgereicht.*

**3. Wann ist mit dem Verfahrensvorschlag des Oberbürgermeisters zur Wandelung der Außengebiete zu Innenbereichen (DS 0061/17 Unterpunkt 07) zu rechnen?**

*(Wortlaut DS 0061/17 Unterpunkt 07: Dem Stadtrat ist vom Oberbürgermeister bis zum Ende des I. Quartals des Jahres 2017 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.)*

Flächen der KOWO GmbH sind nicht zum Außenbereich "erklärt" worden, da dies nicht im Ermessen der Stadtverwaltung steht. Einzelne Flächen haben aufgrund ihrer Lage oder Größe durch Abbruch der Bebauung ihre Innenbereichsqualität automatisch verloren. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ergibt sich, ohne jeglichen planerischen Spielraum, als gebundene Entscheidung nach Würdigung der örtlichen Situation aufgrund der Rechtslage und einer umfangreichen Rechtsprechung.

Soweit durch die Bauaufsicht Abbruchflächen als Außenbereich einzustufen sind, kann die Zulässigkeit einer Bebauung durch ein planungsrechtliches Verfahren hergestellt werden. Dies erfolgt zweckmäßigerweise ausgehend von entwickelten konkreten Planungsüberlegungen des Bauherrn, um mit den Festsetzungen den konkret verfolgten Zielen der Planung Rechnung tragen zu können.

**4. Wann wird das Eckpunktepapier für die Wohnungsbaustrategie vorliegen?**

Aus vielfältigen Diskussionen heraus ist in den vergangenen Monaten deutlich geworden, dass als zentraler Baustein einer Wohnungsbaustrategie für die Landeshauptstadt Erfurt ein sogenanntes "Baulandmodell" große Vorteile bieten könnte. Ein solches Baulandmodell, wie es in zahlreichen westdeutschen Großstädten teils schon seit vielen Jahren angewendet wird, sieht unter anderem vor, dass ggf. kombiniert mit entsprechenden Modellen der Grundstücksvergabe und unterstützt durch Mittel der Wohnungsbauförderung die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen bei der Baulandentwicklung zu einem zumutbaren Teil zugunsten des sozialen Wohnungsbaus abgeschöpft werden.

Damit könnte künftig in allen planbedürftigen Wohnungsbauprojekten ein bindender Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau entstehen, und die neuen Sozialwohnungen würden über das ganze Stadtgebiet verteilt entstehen. Damit kann einer weiteren Segregation in den häufig heute schon benachteiligten Stadtteilen mit Flächenreserven im kommunalen Zugriff entgegen gewirkt werden. Zugleich würden die immobilienwirtschaftlichen Lasten des sozialen Wohnungsbaus gerecht auf viele Schultern verteilt und nicht die spekulative Immobilienwirtschaft aus ihrer Sozialverpflichtung entlassen.

Hinsichtlich der Rechtskonformität derartiger Baulandmodelle bestehen jedoch einige rechtliche und immobilienwirtschaftliche Hürden, die zuvor gutachterlich abgeprüft werden müssen. Die seit vielen Jahren in den Großstädten der alten Bundesländer erprobten und mehrfach gerichtlich überprüften Baulandmodelle sind zudem aufgrund des in Thüringen wesentlich niedrigeren Bodenpreinsniveaus nicht eins zu eins auf Erfurt übertragbar. Auch sind die Fördermöglichkeiten und die Mittelausstattung der Programme der Wohnungsbauförderung in den einzelnen Bundesländern durchaus unterschiedlich.

Daher musste zunächst anhand von konkreten Beispielen durchgeprüft werden, ob und unter welchen förderseitigen Rahmenbedingungen ein Baulandmodell in Erfurt den Zumutbarkeitsanforderungen gerecht wird bzw. überhaupt wirtschaftlich umsetzbar wäre.

Nachdem diese erste Überprüfung abgeschlossen wurde, sind die Eckpunkte mittlerweile von der Verwaltung erarbeitet und in einer Beschlussvorlage zusammengefasst worden. Diese ist derzeit noch in der verwaltungsinternen Abstimmung und wird voraussichtlich im Oktober 2017 den Ausschüssen und anschließend dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **5. Wann folgt der Verfahrensvorschlag zu Festsetzung von 20% sozialem Wohnungsbau bei Neubauvorhaben? Welche rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen gehen damit einher?**

Ob es wie beabsichtigt im Rahmen des Baulandmodells zur Festsetzung eines Mindestanteils von 20 % oder 15% an Sozialwohnungen kommen kann, oder ob ein anderer Schlüssel oder andere Instrumente gewählt werden müssen, kann erst im Ergebnis der nun zeitnah zu beauftragenden Gutachten in der anschließenden Phase der Erarbeitung des Baulandmodells erfolgen. Hierzu erfolgt derzeit auch ein Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen.

Bezüglich der finanziellen Rahmenbedingungen ist es ebenfalls erforderlich, mit dem Freistaat Abstimmungen zu treffen, dass kontinuierlich und vertraglich im Vorfeld belastbar die entsprechenden Wohnungsbaufördermittel im ausreichenden Maße zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls wird eine Verstetigung des Neubaus an Sozialwohnungen nicht gelingen können. Gespräche dazu laufen.

Anlagen

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleiter

21.08.2017  
Datum