

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1941/17

Titel

Antrag des Ortsteilbürgermeisters Moskauer Pl. zur DS 1277/17 -Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Antragsteller stellt folgenden Ergänzungs- und Änderungsantrag

Der Ortsteilrat Moskauer Platz stimmt der DS 1277/17- Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unter Beachtung des Änderungsantrages zu.

Der Ortsteilbürgermeister wird beauftragt, nachfolgenden Änderungsantrag einzubringen.

Die Drucksache 1277/17 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) wird wie folgt ergänzt:

**Der Beschlusspunkt 07 wird eingefügt.**

### 07

Die Wohnnutzung in der Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz soll zu 25 % auf Betreutes Wohnen (für Senioren und Behinderte) sowie im guten Mischverhältnis für sozialen Wohnungsbau und Eigentumswohnung ausgewiesen werden.

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Planerisch ist eine Pauschale von 25 % der Wohnungen für betreutes Wohnen (für Senioren und Behinderte) sowie ein gutes Mischungsverhältnis von sozialem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen sicherlich vorstellbar. Eine prozentuale Festlegung für den Anteil des Sozialwohnungsbaus wurde durch den Ortsteilbürgermeister nicht vorgenommen. Ob dies den Intentionen des Vorhabenträgers entspricht, muss noch erfragt werden.

Es ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Eine entsprechende Drucksache mit einem ersten Zwischenbericht hierzu ist derzeit in Vorbereitung und soll im Oktober 2017 in den Stadtrat eingebracht werden.

Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Vorliegend stellt sich die Situation jedoch wie folgt dar:

- ein standortspezifisches mit allen Akteursgruppen erörtertes und vom Stadt beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor,
- die zur Umsetzung des Baulandmodells notwendigen Arbeitsstrukturen und Personalstellen sind noch nicht geschaffen; dies ist abhängig vom Nachtragshaushalt und der erforderlichen Einstellung von geeigneten qualifizierten Mitarbeitern auch frühestens in einem Jahr zu erwarten,
- eine Angemessenheitsprüfung des angestrebten 25%-Anteils für betreutes Wohnen ist nicht erfolgt bzw. wirtschaftlich untersetzt,
- es kann ohne diese Angemessenheitsprüfung u.E. nicht hinreichend sicher eingeschätzt werden, ob z.B. 20 % der Wohnungen als Sozialwohnungen noch einen zumutbaren Eingriff in das Eigentum gemäß Art.14 Grundgesetz darstellen,
- unklar ist, ob zum Realisierungszeitpunkt überhaupt ausreichende Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung stehen und ob der Bauherr die Konditionen anzunehmen bereit wäre.

Der Vorhabenträger ist darüber hinaus nicht Eigentümer des Grundstücks, sondern wird mit dem Grundstückseigentümer einen Erbbaurechtsvertrag abschließen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine Bodenwertsteigerung dem Grundstückseigentümer (hier: Erbbaurechtsgeber) zu Gute kommt und nicht dem Vorhabenträger. Daher können auch keine anteiligen Bodenwertzuwächse beim Vorhabenträger abgeschöpft werden. Diese Fallkonstellation wäre im Erfurter Baulandmodell noch zu untersuchen.

Der Vorhabenträger wurde gebeten, eine schriftliche Stellungnahme zum Änderungsantrag abzugeben. Diese soll bis zum geplanten Stadtratstermin vorliegen.

Anlagen

gez. Börsch  
Unterschrift Amtsleiter

22.09.2017  
Datum