

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1848/17

Titel

Antrag der Fraktion DIE LINKE. zur Drucksache 2177/17 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Antragsteller stellt folgenden Ergänzungs- und Änderungsantrag:

Beschlusspunkt neu:

Bei dem Bauvorhaben ist sozialer Wohnungsbau in Höhe von 10 % umzusetzen.

Begründung:

Es mangelt in der Landeshauptstadt Erfurt an bezahlbarem Wohnraum für niedrige Haushaltseinkommen, sozialer Wohnungsbau ist zu fördern.

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Planverfahren läuft seit dem 03.03.2016. Im Rahmen der bisherigen Befassungen durch den Stadtrat wurden entsprechende Anforderungen nicht gestellt. Der Vorhabenträger konnte bzw. musste mit derartigen Rahmenbedingungen nicht rechnen.

Folgende Beschlussfassungen und Verfahrensschritte erfolgten bisher zum Vorhaben:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.10.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung von hochgeschossiger, qualitativ-hochwertiger Wohnbebauung gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT681 wurde mit Beschluss Nr. 2439/15 durch den Stadtrat am 03.03.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 am 18.03.2016 veröffentlicht.

Zur Ermittlung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 sowie zur Konkretisierung und Ausgestaltung des Vorhabens bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung wurde vom Vorhabenträger ein einphasiger, nichtoffener, städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb (10 Teilnehmer) nach RPW 2013 § 3 (3) durchgeführt. Grundlage der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs waren die im Stadtratsbeschluss DS 0254/16 vom 27.04.2016 genannten planerischen Grundzüge.

Das Wettbewerbsverfahren wurde mit den Juryentscheidungen vom 26.10.2016 sowie vom 16.12.2016 (Überarbeitungsphase der beiden 2. Preisträger) abgeschlossen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 15.06.2017 mit Beschluss Nr.0590/17 den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 2. Preisträgers aus dem städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681

gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Äußerung aufgefordert worden.

Auch in der Sitzung des STU am 27.02.2018 in der der Vorhabenträger für Fragen zur Verfügung stand wurde diese schwerwiegende Änderung nicht thematisiert.

Seitens der Stadtverwaltung ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Beim vorliegenden Vorhaben stellt sich die Situation jedoch wie folgt dar:

- Der Vorhabenträger musste bislang eine derartige Forderung seiner Planung nicht zu Grunde legen. Das Vorhaben stellt auf ein anders Marktsegment ab.
- Ein standortspezifisches mit allen Akteursgruppen erörtertes und vom Stadtrat 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 (ist frühestens in einem Jahr zu erwarten).
- Eine Angemessenheitsprüfung ist für den angestrebten %-Anteil noch nicht erfolgt.
- Es ist unklar, ob zum Realisierungszeitpunkt ausreichende Wohnungsbaufördermittel zu Verfügung stehen.

In Anbetracht dieser Sachlage empfehlen wir, den noch ausstehenden Grundsatzbeschlüssen nicht vorzugreifen und dem Ergänzungsantrag nicht zu folgen.

Zusammenfassung der Stellungnahme des Vorhabenträgers zum Änderungsantrag:

(Siehe Schreiben in der Anlage)

- Die Förderrichtlinien für sozialen Wohnungsbau sind mit dem aktuellen Planungs- und Vergabefortschritt nicht mehr umsetzbar. So ist zum Beispiel die gesamte Planung auf eine Vergabe an einen Generalunternehmer ausgerichtet.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Gesamtobjektes leidet bereits massiv unter den jüngsten Änderungsforderungen aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt. (Reduzierung der Geschossanzahl und somit eine Reduzierung der Wohnfläche) Das Angebot von Sozialwohnungen wäre ein weiterer gravierender Einschnitt in die Wirtschaftlichkeit und hätte den Verlust der bereits aufgestellten Finanzierung zur Folge.
- Zusammenfassend wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass der aktuelle Planungsfortschritt keine weitere gravierende Änderung erlaubt. Die Realisierung des gesamten Projektes nach derzeitiger Beschlusslage wäre gefährdet.

Anlagen

Schreiben des Vorhabenträgers vom 07.03.18

Börsch

Unterschrift Amtsleiter

07.03.2018

Datum