

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0515/18

Titel

Familienfreundliches Bauen

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt zur Drucksache wie folgt Stellung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Ergänzung zum bereits beauftragten Baulandmodell (DS 1308/17) in Erfurt...:

1. ...dem Stadtrat die unbebauten Grundstücke und Brachflächen, die sich im Eigentum der Stadt Erfurt befinden und als Wohnbauland geeignet sind bzw. noch entsprechend ausgewiesen werden sollen, aufzulisten und in geeigneter Form lagemäßig darzustellen. Auf dieser Grundlage sind kostengünstige Wohnbaugebiete insbesondere für Familien auszuweisen.

Beantwortung:

Es wird zunächst für die Beantwortung unterstellt, dass es sich beim unbestimmten Begriff "Wohnen für Familien" um Eigenheimgebiete handelt, die folglich im Einfamilien-, Doppelhaus und Reihenhausesegment zu finden sind.

Eine Aufstellung aller entsprechend geeigneten Grundstücke in der geforderten detaillierten Form ist der Stadtverwaltung Erfurt innerhalb der gegebenen kurzen Frist nicht möglich. Die Spanne reicht von einzelnen Splitter- und Restgrundstücken im Innenbereich oder in Ortslagen über geeignete, aber planbedürftige, dispers gelegene Einzelgrundstücke, ferner den wenigen echten kommunalen Wohnbaulandreserven bis hin zu Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet wären, aber aufgrund der Darstellungen im FNP oder in der Regionalplanung bzw. aufgrund anderer entgegenstehender Belange nicht ohne gesonderte Verfahren entwickelt werden können. Zudem hängt die Entwickelbarkeit davon ab, ob die Flächen erschlossen sind, ob sie erschließbar sind oder ob die Erschließung im Kontext zu den Erlösen ggf. wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Hinzu kommt die Frage, welche dieser Flächenreserven aufgrund entsprechender kosten-, nachfrage- und lagebedingter Rahmenbedingungen eher für Geschosswohnungsbau und welche für einen ggf. verdichteten Einfamilienhausbau entwickelt werden sollten. Die Abarbeitung einiger zentraler Fragen hiervon ist im Rahmen der Teilräumlichen Konzepte zum ISEK vorgesehen bzw. derzeit im Verfahren, der große Rest muss jeweils individuell für jedes Gebiet ermittelt werden.

2. ...ein Konzept zu erarbeiten, wie familienfreundliches Bauen von der Stadt Erfurt gefördert werden kann. Dieses Konzept soll u.a. die Initiative der Koalitionsfraktionen im Deutschen Bundestag bezüglich Baukindergeld und Freibetrag bei der Grunderwerbssteuer bei der Schaffung von selbstgenutzten Wohneigentum ergänzen.

Beantwortung:

Ein wesentlicher Faktor zur Förderung familienfreundlichen Bauens ist die Bereitstellung von

attraktiven und bezahlbaren Grundstücken (siehe diesbezüglich die Antwort zu Frage 3). Andere Faktoren stellen u.a. auf die Erschließungskostenfrage ab. Hier reichen die Instrumente von der Anpassung tatsächlich notwendiger technischer Standards oder bisher praktizierter Finanzierungsmodelle wie z.B. im Rahmen der der Abwasserbeseitigungskonzeption.

3. ...ein Modell zu erarbeiten, das Familien den Erwerb städtischer unbebauter Grundstücke erleichtert. Das vorgesehene Grundstücksvergabeverfahren soll sich beispielsweise an dem Kinderbaulandbonus-Modell von Hannover orientieren, bei dem Käuferfamilien je Kind eine Förderung von 10 Prozent des Kaufpreises des Grundstücks gewährt werden.

Beantwortung:

Die Stadtverwaltung Erfurt hat ein derartiges Modell in Form einer Vergaberichtlinie erarbeitet, die sich derzeit in der verwaltungsinternen Mitzeichnung befindet. Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen und der diesbezüglichen Anpassung des Entwurfs der Vergaberichtlinie wird diese dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

4. ...verstärkt bauträgerfreie B-Plangebiete für Wohnungsbau auszuweisen, die Grundstücke durch die Stadtverwaltung selber zu erschließen und die erschlossenen Grundstücke direkt an Bauwillige zu veräußern.

Beantwortung:

Die Intention hinter dieser Forderung wird von Seiten der Stadtverwaltung Erfurt ausdrücklich begrüßt. Insbesondere vor dem unter Frage 3 geäußerten Wunsch nach Grundstücksvergabemodellen besteht in der Ausweisung von entsprechenden B-Plangebieten eine Grundvoraussetzung für die praktische Umsetzung der geforderten Richtlinie.

Allerdings sind seit über einer Generation im städtischen Haushalt, von ganz wenigen Einzelfällen abgesehen, keine Mittel für die Erschließung von Baugebieten eingeplant worden. Sofern hier keine Veränderung beabsichtigt wird, muss auf die Erschließung über Erschließungsträger zurückgegriffen werden. Im Sinne der Bereitstellung von bauträgerfreien Grundstücken werden in Kerspleben und Töttleben derzeit zwei Baugebiete vorbereitet. In diesen Fällen wird sich der private Erschließungsträger zur bauträgerfreien Abgabe der Grundstücke durch städtebaulichen Vertrag verpflichten. Kosten für Vorfinanzierung der Erschließung und den Grunderwerb entfallen auf diese Weise.

Eine weitere Voraussetzung für eine funktionierende Umsetzung der entworfenen Vergaberichtlinie ist, dass die Stadt laufend Grundstücke für die gewünschten Adressaten anbieten kann. Diese Voraussetzung kann nur insoweit erfüllt werden, als die Stadt Erfurt strategisch Grundstücke aufkaufen kann, um diese dann selbst wertsteigernd als Bauland zu entwickeln. Ein solches strategisches Flächenmanagement bedingt freilich, dass der Stadtrat hierfür auch im Wege der Aufstellung des Haushaltes Finanzmittel zur Verfügung stellt.

Das Beispiel der "Klimagerechten Pilotsiedlung Marienhöhe" hat gezeigt, dass ohne städtischen Entwicklungsträger und ohne eine strategisch ausgerichtete Grunderwerbpolitik ein Engagement der Stadt in dieser Angelegenheit nicht möglich sein wird.

5. ...B-Planverfahren deutlich zu beschleunigen, um Zeit und Kosten für die Käufer zu sparen. Wenn nach §34 BauGB ein Bauantrag genehmigt werden kann, ist auf ein B-Planverfahren zu verzichten.

Beantwortung:

Die Dauer des Planverfahrens resultiert zu einem großen Teil aus den rechtlichen Vorgaben des Bundesgesetzgebers und der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Zwischen der Abgabe einer Drucksache in das KSD bis zur Beendigung einer Auslegung vergehen beispielweise 5 Monate, ohne dass irgendwelche Aktivitäten der Stadtverwaltung Erfurt zu Gunsten einer Verfahrensbeschleunigung erfolgen können. Bei einem Normalverfahren summieren sich diese "unproduktiven" aber unverzichtbaren Zeiten bis zur Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt auf insgesamt ca. 15 Monate.

Im Zuge der Novellierung des Bausetzbuches insbesondere durch europarechtliche Richtlinien haben sich die Anforderungen an das Planverfahren immer weiter erhöht. Artenschutzgutachten erfordern häufig Untersuchungen über eine ganze Vegetationsperiode. Im Zuge der Innenentwicklung wachsen die zu bewältigen Konflikte aus Verkehrs-, Sport- und und/oder Gewerbelärm, die im Plan bewältigt und zum Ausgleich gebracht werden müssen, immer weiter an. Um die Bürger mitzunehmen werden immer häufiger über das rechtlich Gebotene hinaus zusätzliche Beteiligungsformate erforderlich. Dies alles wirkt sich deutlich verfahrensverlängernd aus.

Die Bebauungspläne werden ungeachtet dieser ungünstigen Rahmenbedingungen durch die zuständige Abteilung innerhalb der Stadtverwaltung Erfurt mit hoher Motivation engagiert und sehr effizient betrieben. Die personellen Ressourcen sind derzeit mehr als ausgelastet, aktuell sind 33 Planverfahren allein für größere Wohnungsbauvorhaben in Bearbeitung.

An einer Optimierung der Kommunikation innerhalb der Stadtverwaltung wird gearbeitet.

Eine deutliche Beschleunigung der Verfahren wird jedoch auch künftig nicht möglich sein.

Bebauungspläne müssen zudem häufig trotz einer bestehenden Zulässigkeit nach §34 BauGB aufgestellt werden, da die Vorhabenträger Baustrukturen verfolgen, die bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung über die Eigenart der näheren Umgebung hinausgehen.

6. ...verstärkt in den ländlich geprägten Ortsteilen Wohnbauland auszuweisen, da dort die Grundstückspreise günstiger sind als in der Kernstadt.

Beantwortung:

Die über lange Zeit vorgehaltenen Flächenreserven für Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind in den zurückliegenden Jahren durch Aufsiedlung stark zurückgegangen. Will die Stadt nicht künftig eine Abwanderung der bauwilligen Bevölkerungsschichten riskieren, müssen zügig neue Gebiete ausgewiesen und erschlossen werden, die z.B. für Familien noch erschwinglich sind.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030, welches aktuell als vom Stadtrat am 16.11.2017 gebilligter Verwaltungsentwurf vorliegt und weiter fortgeschrieben wird, ist

unter anderem die Ausweisung neuen Wohnbaulands in den ländlich geprägten Ortsteilen als Reaktion auf die oben beschriebene Entwicklung verankert.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist dabei vor allem in den Ortsteilen mit guter Infrastruktur- ausstattung und guter ÖPNV- Anbindung vorgesehen. In einzelnen Teilräumen soll aufgrund vorherrschender landschaftsästhetischer oder klimatischer Bedingungen eine Ausweisung neuer Wohnbaugebiete jedoch lediglich auf maßvolle Weise erfolgen, dies auch unter der Zielstellung, dörflich geprägte Strukturen vor Überformung und Zersiedelung zu schützen.

Im Rahmen der ISEK- Fortschreibung wird in einem Räumlichen Leitbild "Wohnen und Städtebau" eine Kategorisierung der ländlich geprägten Ortsteile entwickelt, in welchem Umfang diese sich für neue Wohnungsbaugebiete eignen. Ein gewisses Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeit soll dabei jedem Ortsteil eingeräumt werden.

7. Dem Stadtrat ist zur Umsetzung der Punkte 1 bis 6 bis zum Ende des III. Quartals 2018 durch den Oberbürgermeister ein Konzept vorzulegen.

Beantwortung:

Das Konzept zur Umsetzung der Punkte 1 bis 6 der vorliegenden Drucksache kann die Stadtverwaltung Erfurt nicht wie gefordert bis zum Ende des III. Quartals 2018 vorlegen. Da das entsprechende Konzept in Ergänzung des bereits beauftragten Baulandmodells (Drucksache 1308/17) entwickelt werden soll, benötigt die fachlich qualifizierte Ausarbeitung unter Einbeziehung der betroffenen Verbände und Akteure der Wohnungswirtschaft sowie des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft einen längeren Zeitraum und muss ggf. ähnlich wie die Entwicklung eines Erfurter Baulandmodells durch ein noch zu beauftragendes externes Büro begleitet werden.

Anlagen

gez. Börsch

Unterschrift Amtsleiter 61

16.04.2018

Datum