

Titel der Drucksache:

Erfurter Baulandmodell - Stichtagsregelung

Drucksache

**0983/18**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.05.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.06.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Das derzeit in Erarbeitung befindliche Erfurter Baulandmodell soll vorbehaltlich der Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Thüringer Innenstadt-Stabilisierungsprogramm (ISSP) in vollem Umfang für alle planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben für den Geschößwohnungsbau zur Anwendung kommen, für die ab Beschlussfassung zur vorliegenden Drucksache (DS 0983/18; "Stichtag") noch kein Beschluss des Stadtrates zum Vorentwurf im Bebauungsplanverfahren vorliegt.

##### 02

Planbedürftige Wohnungsbauvorhaben, für die der Stadtrat bereits den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen hat, fallen nicht mehr unter die Regelungen des Erfurter Baulandmodells.

##### 03

Die Verwaltung wird beauftragt, für die planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben, die sich zum Stichtag zwischen Vorentwurf und Entwurf im Planverfahren befinden, gemeinsam mit den Vorhabenträgern eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung für Anteil und Art des geförderten Wohnungsbaus zu erarbeiten und dem Stadtrat mit Beschlussfassung zum Entwurf vorzulegen.

28.05.2018 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Übersicht der planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben (Stand 16.05.2018) – nicht öffentlich

Die Anlage liegt im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

Mit der DS 1308/17 wurde die Entwicklung eines Erfurter Baulandmodells vom Stadtrat beschlossen. Ziel ist hierbei zukünftig bei allen planungsbedürftigen Wohnungsbauprojekten einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorzusehen.

Aktuell erfolgt die Erarbeitung des Erfurter Baulandmodells durch ein beauftragtes Büro. Aus dem laufenden Prozess der Erarbeitung des Baulandmodells soll nunmehr eine Stichtagsregelung zur Anwendung des Baulandmodells eingeführt werden, die konkret aufzeigt, welche planungsbedürftigen Wohnungsbauprojekte unter diese Regelung fallen werden.

Eine klare Stichtagsregelung zur Anwendung des Baulandmodells in Abhängigkeit zur erforderlichen Angemessenheitsprüfung ist zwingend erforderlich, um eine entsprechende Rechtssicherheit v.a. für die Bauherren, Investoren, Vorhabenträger und auch den Fördergeber schaffen.

Die Stichtagsregelung kommt dabei wie folgt zur Anwendung:

- 1.) Mit Beschluss der Drucksache zur Stichtagsregelung des Baulandmodells sind alle Vorhaben, die sich in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanverfahrens befinden und zu denen noch

kein Stadtratsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorliegt, im vollen Umfang der Regelung zu unterlegen.

- 2.) Planungen, zu denen der Stadtrat bereits die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes beschlossen hat, unterliegen dieser Regelung nicht mehr. D.h. es kommt in diesen Fällen zu keiner Anwendung des Baulandmodells.
- 3.) Planungen, die sich im Verfahren zwischen einem durch den Stadtrat bestätigten Vorentwurf zum Bebauungsplanverfahren und einem noch nicht beschlossenen Entwurf zum Bebauungsplanverfahren befinden, bedürfen einer individuellen Überprüfung durch die Verwaltung. Die Verwaltung wird hierzu zu jedem einzelnen Vorhaben den Stadtrat einen Vorschlag unterbreiten, inwieweit diese Planungen der Anwendung des Baulandmodells unterliegen sollen. Diese Entscheidung soll grundsätzlich in Abstimmung mit den einzelnen Vorhabenträgern erfolgen.

Die vorgeschlagene differenzierte Betrachtung und Vorgehensweise hinsichtlich der Anwendung des Baulandmodells wird dringend empfohlen, um den jeweiligen Bearbeitungsgrad der Projekte ausreichend berücksichtigen zu können.

Die Vorhaben, die sich aktuell zwischen Vorentwurf- und Entwurfsstand im Bebauungsplanverfahren befinden, weisen teilweise sehr unterschiedliche Bearbeitungstiefen auf. Gerade dort, wo im Vorgriff auf die Erarbeitung eines Bebauungsvorschlags umfangreiche Gutachten zu Artenschutz, Lärmschutz, Besonnung, Verkehrserschließung erforderlich waren und auf dieser Grundlage dann bereits Bebauungskonzepte erstellt oder Wettbewerbe durchgeführt wurden, sind die Vorhabenträger teils in sehr umfangreichem Maß in Vorleistung gegangen und haben teils einen mehrjährigen Planungsvorlauf zurückgelegt.

In vielen dieser Fälle liegen den Bebauungskonzepten bereits konkrete Wohnungsgrundrisse, zugehörige Statiken und Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zugrunde. Mit Anwendung des Baulandmodells wären die Vorhaben nun den Förderbestimmungen zu unterwerfen, was komplette Grundrissänderungen an den Wohnungen, damit den Gesamtvorhaben, Fassadenänderungen, erneute Lärmgutachten, veränderte Stellplatzschlüssel etc. erfordern würde. Für die Vorhabenträger würde dies mit erheblichen Mehrkosten und Zeitverzögerungen einher gehen, teils wären Vorhaben im gesamten Vorhabendesign so nicht mehr umsetzbar.

Würde die Stadt hier mit einer Inkraftsetzung des Baulandmodells während des Planverfahrens rückwirkend die Geschäftsgrundlagen wesentlich verändern, drohten nicht nur hohe Schadenersatzansprüche, sondern auch eine erhebliche Verzögerung bei der Erstellung der Vorhaben insgesamt bis hin zum ersatzlosen Ausfall.

Dies hätte zur Folge, dass der für eine Bedarfsdeckung erforderliche Wohnungsneubau in Erfurt nicht mehr zeitgerecht im erforderlichen Umfang realisiert werden würde. Die Folge wäre eine Verknappung von Wohnraum in Erfurt, welches sich wiederum auf das Mietniveau für alle Erfurter Einwohner auswirken würde. Das kann nicht im Interesse der Stadt liegen.

Vor diesem Hintergrund wird eine Überprüfung des jeweiligen Einzelvorhabens im Hinblick auf die individuelle Anwendung des Baulandmodells empfohlen (siehe Punkt 3). Grundsätzlich sollte eine Anwendung des Baulandmodells für Vorhaben in der beschriebenen Übergangsphase, die bereits sehr weit fortgeschritten sind, nicht erfolgen, da hier die Gefahr besteht, dass die zusätzlichen Anforderungen von den Vorhabenträgern nicht mehr ausreichend kompensiert

werden können.

Dennoch soll für Vorhaben in der beschriebenen Übergangsphase eine gewisse Freiwilligkeit zur Anwendung des Modells bestehen, jedoch ohne zwingende Vereinbarung. Vorhabenträger, die dennoch das Baulandmodell anwenden wollen, sollen dies auch weiterhin tun können.

Grundsätzlich besteht unverändert das vorrangige Ziel, das Baulandmodell bei möglichst vielen Vorhaben zur Anwendung zu bringen, um o.g. Zielsetzung in der Stadt Erfurt in Hinblick auf die Schaffung von sozialem Wohnungsbau realisieren zu können.

Jedoch würden ohne eine differenzierte Vorgehensweise zur Anwendung des Baulandmodells, erhebliche zeitliche Verzögerungen in der Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben entstehen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung der dargelegten, differenzierten Vorgehensweise zuzustimmen.

Eine entsprechende Übersicht der planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben ist in der Anlage 1 zur DS beigefügt.