

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1830/18

Titel

Baulandmodell "Stichtagsregelung"

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

In der DS 0983/18 im Beschlusspunkt 03 wird beschrieben, wie mit Wohnungsbauvorhaben, die sich zum Stichtag zwischen Vorentwurf und Entwurf befinden zu verfahren ist. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in sechs Phasen unterteilt. Wobei der Vorentwurf Teil der Phase I ist und der beschlossene Entwurf in Phase VI beschrieben wird. Dazwischen finden Bekanntmachung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Stellungnahme (Öffentlichkeit und Ämter), Abwägung etc. statt.

Vor diesem Sachverhalt bitte ich zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau- und Verkehr am 20.09.2018 um nachfolgende Informationen:

1.) Auf welche Wohnungsbauvorhaben trifft der Beschlusspunkt 03 konkret zu? Bitte auflisten

Der Beschlusstext in BP 03 definiert eindeutig, dass sich die Übergangsregelung nur auf diejenigen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben bezieht, "die sich zum Stichtag zwischen Vorentwurf und Entwurf im Planverfahren befinden".

Eine solche Regelung war notwendig, weil die Hochbauplanungen der Vorhaben, die sich im Bebauungsplanverfahren zwischen Vorentwurf- und Entwurfsstand befinden, je nach Standortanforderungen und Planungsablauf teilweise sehr unterschiedliche Bearbeitungstiefen aufweisen.

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 mitunter bereits in sehr umfangreichem Maß in Vorleistung gegangen und haben teils einen mehrjährigen Planungsvorlauf in der Hochbauplanung zurückgelegt.

Hierbei hatten sie zu Planungsbeginn vielfach keine Kenntnis davon gehabt, dass die Stadt künftig einen verbindlichen Anteil geförderter Wohnungen zu den Konditionen des ISSP-Programmes einfordern wird.

Diese Konditionen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Grundrissgestaltung jeder einzelnen Wohnung.

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 einhergehen, teils wären die Vorhaben im gesamten Vorhabendesign so nicht mehr umsetzbar.

Gemäß der Anlage zur DS 0983/18 (Stichtagsregelung) sind hiervon folgende, derzeit ganz konkret in Planung befindliche vorhabenbezogene Planverfahren betroffen:

- DAB 655 Wohnbebauung Max-Reger-Straße
- LOV 688 Quartier Lingel am Steigerwald
- MOP 695 Neue Gartenstadt mit System
- HER 703 Wohnbebauung Singerstraße
- JOP 705 Wohnen am Bürgerpark
- DAB 707 Wohnbebauung Peter-Vischer-Weg

Theoretisch fallen noch weitere derzeit ruhende Planverfahren für diese Übergangsregelung in Betracht, jedoch nur insofern, als die ursprüngliche Planungskonzeption aus dem Vorentwurf weiterhin verfolgt wird, wovon seitens der Verwaltung nicht ausgegangen wird.

2.) Wie erfolgen entsprechende Verhandlungen mit Vorhabenträgern zum jetzigen Zeitpunkt, insbesondere wenn kein Antrag auf Fördermittel aus dem Thüringer ISSP erfolgt?

Die Vorhabenträger wurden bzw. werden in den laufenden Gesprächen über die vom Stadtrat beschlossene Stichtagsregelung informiert. Die Akzeptanz auch der Übergangsregelung seitens der Vorhabenträger ist unterschiedlich. Generell kann festgestellt werden, dass überregionalen Entwicklern derartige Regelungen aus anderen Städten bereits bekannt sind und die geplanten Erfurter Regelungen als zumutbar und handhabbar angesehen werden, während manche einheimischen Bauträger sich noch schwer tun.

Der Vereinbarung konkreter Regelungen steht bis Oktober 2018 die Überarbeitung der Förderrichtlinie entgegen, da die Konditionen derzeit nicht hinreichend genau fest stehen.

Die Verwaltung wird jedoch spätestens in den Durchführungsverträgen die konkreten Regelungen zum geförderten Wohnungsbau berücksichtigen. Ob der Vorhabenträger bis zu diesem Zeitpunkt dann die Förderanträge beim Freistaat gestellt hat oder nicht, ändert nichts daran, dass ein entsprechender Anteil an belegungs- und miethpreisgebundenen Wohnungen vorzusehen ist.

Vor dem endgültigen Beschluss des Baulandmodells muss die Zumutbarkeitsprüfung individuell durch das beauftragte Büro vorgenommen werden. Bei der Zumutbarkeitsprüfung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbaufördermittel soweit einsetzbar beantragt wurden.

Sollte ein Vorhabenträger den Abschluss der entsprechenden Vertragsklauseln ablehnen, wird die Verwaltung den Stadtrat vor Beschluss-fassung rechtzeitig darauf hinweisen.

Anlagen

Börsch

Unterschrift Amtsleiter 61

10.09.2018

Datum