

Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2475/19

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Drucksache 2146/19 - Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung eines Baugrundstückes in Erfurt-Nord

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

nicht öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-----|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Ja. |

Stellungnahme

Zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird wie folgt Stellung bezogen:

BP 02 neu

Es ist vertraglich festzulegen die Bestandsbäume zu erhalten.

Die Einfügung des Beschlusspunktes kann seitens der Verwaltung **nicht** empfohlen werden, da die Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung) gilt. Nach dieser dürfen Bäume nur im Ausnahmefall (z. B. Probleme der Verkehrssicherheit) gefällt werden, was dann wiederum mit Ersatzpflanzungen verbunden ist. Bei Neuanpflanzungen werden klimagerechte Arten verwendet bzw. gefordert. Das heißt, eine normierte Grundlage zum Umgang mit den Bäumen ist gegeben und damit eine gesonderte Beschlussfassung nicht erforderlich.

BP 03 neu

Die Verwaltung prüft, ob eine vertragliche Festlegung einer vorrangig klimafreundlichen Bebauung möglich ist.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HOS426. Innerhalb diesem ist ein Baufeld, eine klare Grundstücksstrukturierung und selbst Fassadenfarben und – materialien festgesetzt. Ein freistehendes Gebäude ist demnach nicht möglich, da ein Anbau – lagetypisch – an das Nachbargebäude erfolgen muss. Insoweit besteht eine eingrenzende Regelung zur Bebaubarkeit des Grundstücks, sofern das Bestandsgebäude abgerissen wird und der Käufer einen Neubau anstrebt.

Soweit ein Abbruch der bestehenden Bausubstanz erfolgt, ist eine Abbruchgenehmigung und bei Neubebauung auch ein Bauantrag erforderlich. Gemäß § 15 ThürBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. Zusätzlich wird im Rahmen der Bauantragstellung regelmäßig der Nachweis der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) nachgewiesen – was schon allein zur Erlangung von Fördermitteln der Thüringer Aufbaubank und der KfW zwingend erforderlich ist. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass, soweit ein Abbruch erfolgt, eine nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben entsprechende klimagerechte Bebauung erfolgen wird.

Aufgrund der planerischen und baurechtlichen Situation ist eine strikte Beschränkung bzgl. diverser Baumaterialien zwar grundsätzlich nicht auszuschließen. Sie wird allerdings auch nicht als zielführend eingeschätzt. Denn eine Festlegung, die über das öffentliche Baurecht hinausgeht, hätte einen rein privatrechtlichen Charakter. Die Durchsetzung einer solchen Regelung ist zumeist schwierig bzw. überhaupt nicht möglich. Ein Verstoß gegen eine entsprechende Festlegung hätte allerhöchstens eine Vertragsstrafe zur Folge, würde jedoch nicht dazu führen, dass der Grundstücksverkehr rückabgewickelt würde.

Zudem dürfte eine Festlegung zur klimafreundlichen Bebauung, die über das öffentliche Baurecht hinausgeht, einen Einfluss auf den Grundstückswert und damit das Höchstgebot haben. Ggf. wäre neben dem Höchstgebot vom jeweiligen Bieter Bauungskonzept einzufordern, was einer Konzeptvergabe gleichkäme. Der Vergabeprozess des Grundstücks würde sich als angreifbarer und damit als deutlich aufwendiger gestalten.

Aus diesem Grunde wird es **nicht** empfohlen, den Beschlusspunkt 03 in den Beschlussvorschlag aufzunehmen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Dr. -Ing. Stefani
Unterschrift Amtsleitung

26.11.2019
Datum
