

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Herr Robeck

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

**Drucksache 0576/20 - Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen**  
Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Robeck,

Erfurt,

die infolge der Entwicklungen nach 1990 mittlerweile stark ausgeprägte sozialräumliche Segregation innerhalb der Landeshauptstadt stellt in der Tat ein ernst zu nehmendes Problem und potenzielles Entwicklungshemmnis für eine ausgewogene künftige Stadtentwicklung dar.

Um hier entgegenzusteuern, hat der Erfurter Stadtrat im Oktober 2017 die Entwicklung eines Erfurter Wohnbaulandmodells angeschoben und den fertiggestellten Entwurf am 22. Mai 2019 bestätigt und mit den erarbeiteten Regelungen zur Anwendung freigegeben. Nach Abschluss der derzeit laufenden Erprobungsphase und ggf. daraus resultierenden Nachjustierungen soll das Baulandmodell voraussichtlich in 2021 endgültig beschlossen werden.

Der Schwerpunkt des Erfurter Wohnbaulandmodells liegt auf der Neuerstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Damit kann gezielt ein wichtiger Beitrag zu einer Reduzierung der Segregationstendenzen und damit einhergehend eine Förderung der sozialen Durchmischung innerhalb des Stadtgebietes geleistet werden.

Anders als in den meisten Großstädten der alten Bundesländer ist im bestätigten Entwurf der Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell *ausdrücklich keine anteilige Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen* vorgesehen, sondern eine Ertragswertabschöpfung.

Die Erfahrungen der zurückliegenden Jahre in Bezug auf die Bodenwertmethode in anderen Städten zeigt, dass die Übertragbarkeit der Bodenwertmethode wie z.B. dem Münchner SoBoN-Modell u.a. ihre klaren Grenzen hat. Das insbesondere in den neuen Bundesländern sehr viel geringere Bodenpreisniveau führt nicht zu den erhofften planungsbedingten Bodenwertsteigerungen und erlaubt daher unter Beachtung der Zumutbarkeitsgrenzen keine wesentlichen Abschöpfungen. In vergleichbaren innerstädtischen Wohnvierteln liegt der Bodenwert in Erfurt noch immer bei nur etwa 25% der Werte in vergleichbaren Städten der alten Länder.

Seite 1 von 4

Sie erreichen uns:

E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)

Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6

Haltestelle:

Fischmarkt

Somit kann von vornherein bei Wohnungsbauprojekten in Erfurt nur ein erheblich kleinerer Teil an Gewinnen für das Gemeinwohlinteresse abgeschöpft werden, als es in Westdeutschland der Fall ist. Grund hierfür ist die in Ostdeutschland nach wie vor vorherrschende Konstellation aus einem niedrigen Bodenpreinsniveau, geringen durchschnittlichen Einkommen und Vermögen sowie deutlich niedrigeren marktakzeptierten Mieterlösen bei nahezu gleich hohen Baukosten.

Aber auch die vorrangige Innenentwicklung (so wie in Erfurt durchgeführt) erzeugt nicht die gleichen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen wie im ungeplanten Außenbereich, so dass die beauftragten Gutachter ganz klar festgestellt hatten, dass die Anwendung der Bodenwertmethode bei den in Erfurt bestehenden Rahmenbedingungen nicht zum Tragen kommen kann

Das Erfurter Wohnbaulandmodell hat diese besondere Konstellation berücksichtigt und beinhaltet daher abweichend von den Modellen westdeutscher Großstädte eine Angemessenheitsprüfung auf Basis eines Ertragswertverfahrens (= standorttypischer, pauschalisiert ermittelter Ertrag des Wohnungsbauvorhabens).

Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

**1. Hat die Stadtverwaltung Ansätze, Bodenwertsteigerungen auch bei Investorinnen/ Investoren, welche den Schwellenwert knapp unterschreiten, im Sinne sozialer Entwicklung abzugreifen, als Alternative zum sozialen Wohnungsbau beispielsweise zugunsten von Kitas oder anderer sozialer Projekte?**

Im Entwurf der Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells sind Mindestgrößen für die Anwendung des Erfurter Baulandmodells festgelegt worden. So soll die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum dann erfolgen, wenn das Vorhaben eine geplante Wohnfläche von mindestens 3.500 m<sup>2</sup> umfasst.

Diese Regelung resultiert direkt aus den Vorgaben der Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen, dem Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP). Ohne eine mögliche Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung würden die Regelungen des Baulandmodells häufig die Zumutbarkeitsgrenze überschreiten.

Die Förderbestimmungen verlangen jedoch eine getrennte Ausweisung der Baukosten von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Dies ist bei einem Geschosswohnungsbau nur dann möglich, wenn die Kostengruppen, die sich auf das Gesamtgebäude beziehen, wie z.B. Fundamente, Keller, Treppenkerne, Aufzugsschacht, Dach etc. nicht auf geförderte und nicht geförderte Wohnungen aufgeteilt werden müssen, was objektiv kaum möglich und extrem aufwändig wäre.

Hierzu wurde ein dreigeschossiger Dreispänner bzw. ein viergeschossiger Zweispänner als kleinste sinnvolle Einheit zugrunde gelegt. Diese Gebäude haben im Schnitt eine Wohnfläche von etwa 3.500 m<sup>2</sup>

Folglich ist eine Anwendung des Erfurter Baulandmodells mit den derzeitigen Vorgaben der ISSP-Richtlinie nur sinnvoll, wenn eine Bauabschnittsbildung der geförderten Wohnungen möglich ist.

Ferner soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, die die Herstellung von Kindertagesbetreuungsplätzen auf eigene Kosten zu übernehmen, welche für die Deckung des Mehrbedarfs durch

das Wohnungsbauvorhaben erforderlich sind und nicht durch Plätze in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können.

Eine solche Kostenübernahme soll jedoch nur dann verlangt werden, wenn der Umfang des Wohnungsbauvorhabens den Neubau einer kompletten Kindertagesstätte mit mindestens 60 Betreuungsplätzen (ab ca.350 Wohneinheiten) erforderlich macht.

Anteilige Ablösebeiträge bei Vorhaben mit einer Wohnfläche von weniger als 3.500 m<sup>2</sup> bzw. mit weniger als 60 aus dem Projekt heraus erforderlichen Kinderbetreuungsplätzen können nur erhoben werden, wenn die Stadt Erfurt immer finanziell und objektiv in der Lage ist, mit Hilfe der anteiligen Ablösebeiträge den Neubau der Kindertageseinrichtungen und damit die Bereitstellung dieser Einrichtung bis zum Bezug des ersten Wohnungsbauvorhabens, welches den Bedarf auslöst und anteilig an der Finanzierung beteiligt ist, herzustellen.

Dies beinhaltet eine haushaltsrelevante Vorfinanzierung der gesamten Kindertageseinrichtungen, die Flächenbereitstellung sowie die Absicherung der Folgekostenfinanzierung durch die Stadt über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen. Dies erscheint vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Stadt als nicht dauerhaft absicherbar.

Ergänzend wird nochmals darauf verwiesen, dass im Zuge von vertraglichen Regelungen im Rahmen der Baurechtschaffung das "Kausalitätsprinzip" und das so genannte "Übermaßverbot" beachtet werden müssen. Dies bedeutet, dass die Belastungen des Vorhabenträgers in einem unmittelbaren Sachzusammenhang mit seinem Vorhaben stehen müssen und dass sie eine zumutbare Grenze nicht überschreiten dürfen. Die zwischen Investor und Verwaltung zu treffenden Vereinbarungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Dies ist schon deshalb geboten, weil es stets einen wirtschaftlichen Anreiz geben muss, privates Kapital weiterhin für den Mietwohnungsbau einzusetzen. Eine darüber hinausgehende generalisierte "Infrastrukturabgabe" oder "Sozialwohnungsabgabe" ist nach der geltenden Rechtslage nicht zulässig.

## **2. Wie geht die Stadtverwaltung mit Projekten des Einfamilienhausbaus um, wenn Bauträgerrinnen/ Bauträger über größere Flächen verfügen und durch B-Plan Ausweisung eine Bodenwertsteigerung entsteht? Sind hier Ansätze denkbar, um hier im Sinne der Durchmischung bezahlbaren oder sozialen Wohnraum zu schaffen?**

Der Entwurf der Richtlinie zum Baulandmodell gilt nicht für den Einfamilienhaussektor. Zur städtebaulich sinnvollen Quotierung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums auch in Vorhaben des Einfamilienhausbaus sind gewisse Gebietsgrößen erforderlich. Diese Größenordnungen haben bisher und werden auch zukünftig nicht den überwiegenden Teil der Entwicklungen in Erfurt darstellen.

Des Weiteren handelt es sich, anders als bei der Planung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau, bei Einfamilienhausgebieten fast ausschließlich um privat genutztes Einzeleigentum, d.h. in den seltensten Fällen unterliegen neu erstellte Einfamilienhäuser einer Vermietung. Wenn Vermietungsfälle vorliegen sollten, ist der Umfang (Anzahl der Einfamilienhäuser) in einem Planvorhaben in der Regel so gering, dass die Anwendung der Wohnbaulandrichtlinie nicht zur Anwendung kommen würde.

Sofern Eigenheimgebiete auf zuvor städtischen Grundstücken entwickelt werden, können stattdessen für diese Gebiete zukünftig die Regelungen der Eigenheimrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt zum Tragen kommen.

**3. Wie geht die Stadt mit Investorinnen/ Investoren um, welche eine, teilweise erhebliche, Bodenwertsteigerung, bspw. in zentraler Lage, verzeichnen? Hat die Stadt Ansätze, um auch hier die Bodenwertsteigerung, innerhalb des gesetzlichen Rahmens, für soziale Zwecke abzuschöpfen?**

Die planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben unterliegen in den innerstädtischen zentralen Lagen vollumfänglich dem Baulandmodell.

Eine Anwendung von Abschöpfungsmechanismen, Baulandmodellen etc. ist bei Vorhaben, die nach §34 BauGB zugelassen werden können, generell unzulässig. Hier besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, sofern die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Zulässigkeit dieser Vorhaben richtet sich nach dem Einfügungsgebot. Die Stadt kann demnach bei solchen Vorhaben keine Forderungen aufstellen und durchsetzen, wie sie dies nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung,“ bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne machen kann.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein