

Titel der Drucksache:

Erfurter Wohnbaulandmodell - Anpassung

Drucksache

1612/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell (StR-Beschluss v. 22.05.2019, Drucksache 0346/19) an die geänderten Ausgangsbedingungen der Thüringer Wohnungsbauförderung anzupassen bzw. eine neue Regelung zur weiteren Aktivierung des sozialen Wohnungsbaus zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

17.09.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersicht der Wohnungsbauvorhaben, die unter die Anwendung des Wohnbaulandmodells (StR-Beschluss 0346/19 vom 22.05.2019) fallen, mit Stand vom 04.09.2020 (nicht öffentlich)

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

Beschlusslage:

- Stadtratsbeschluss vom 18.10.17 zur DS 1308/17 (Auftrag Entwicklung eines Baulandmodells)
- Stadtratsbeschluss vom 28.06.18 zur DS 0983/18 (Stichtagsregelung zur Anwendung)
- Stadtratsbeschluss vom 22.05.19 zur DS 0346/19 (Erfurter Wohnbaulandmodell - städtische Richtlinie)

Sachverhalt

Das Erfurter Wohnbaulandmodell (Beschluss zur Drucksache 0346/19) ist am 22.05.2019 vom Stadtrat im Entwurf bestätigt worden. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die darin beschlossenen Regelungen ab sofort bei allen unter das Baulandmodell fallenden Bauvorhaben anzuwenden. Dem kommt die Stadtverwaltung vollumfänglich nach.

Im Zuge der Erarbeitung des damaligen Entwurfs stand von vornherein fest, dass derartige Regelungen in Anbetracht der im Vergleich zu den alten Bundesländern sehr viel niedrigeren planungsbedingten Bodenwertsteigerungen in der Projektentwicklung nur dann in Kraft gesetzt werden können, wenn eine entsprechende Wohnungsbauförderung für die Vorhaben bereit gestellt werden kann.

Nach damaliger Abstimmung mit dem Freistaat standen hierfür in ausreichendem Umfang Mittel aus dem Innenstadt-Stabilisierungsprogramm (ISSP) zur Verfügung, Bedenken aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Fördermittel wurden nicht geäußert.

Mit dem o.g. Beschluss ist die Stadt seit Sommer 2019 in die sogenannte "Erprobungsphase" des Erfurter Wohnbaulandmodells eingetreten, welche die Möglichkeit eröffnen sollte, in Anbetracht der abweichenden Verhältnisse und Preisgefüge des Erfurter Wohnungs- und Immobilienmarkts anhand erster Vorhaben die Regelungen auf Praxistauglichkeit und Anwendbarkeit zu erproben.

Anfang August 2020 ist durch Presse und Medien bekannt geworden, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem ISSP-Programm des Freistaates Thüringen unter anderem aufgrund der hohen Inanspruchnahme der Fördermittel ausgeschöpft bzw. überzeichnet sind.

In diesem Zusammenhang fanden mehrere Gespräche zwischen Vertretern des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) sowie Vertretern der Stadtverwaltung statt. Hierbei wurde bestätigt, dass für das Jahr 2020 aller Voraussicht nach nur Fördermittel für bis dahin bereits zugesagte bzw. bewilligte Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung stehen werden.

Man war sich einig, dass im Zuge der Aufstellung des kommenden Landeshaushalts davon auszugehen ist, dass eine Aufstockung der Wohnungsbaufördermittel in einem gewissen Umfang grundsätzlich zu erwarten ist. Wann und in welchem Umfang diese Mittel konkret wieder bewilligt werden können, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar zu benennen.

Gleichzeitig wurde den Vertretern der Landeshauptstadt Erfurt mitgeteilt, dass eine automatische Bereitstellung von ISSP-Fördermitteln für sämtliche Wohnungsbauvorhaben, die unter das Erfurter Wohnbaulandmodell fallen, künftig nicht mehr möglich sein wird.

Laut Aussage des TMIL soll der Schwerpunkt der zukünftigen Förderung von Wohnungsbauvorhaben weiterhin primär auf die institutionelle Wohnungswirtschaft (Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen) sowie auf wohnungspolitisch besonders bedeutsame Bauvorhaben gelegt werden. Damit ist jedoch die erforderliche Regelmäßigkeit für ein Wohnbaulandmodell im Rahmen der Planrechtschaffung nicht mehr gewährleistet.

Durch die künftig nicht anzunehmende Möglichkeit zu einer regelhaften Bereitstellung von Mitteln aus der Wohnungsbauförderung für alle unter das Wohnbaulandmodell fallenden Vorhaben können die Investoren und Bauträger nicht kalkulieren und die Stadt keine rechtssicheren Durchführungsverträge abschließen.

Deshalb kann das Wohnbaulandmodell *in der bisherigen Form* nicht weitergeführt werden.

Die nunmehr aktuell vorliegenden ersten Erkenntnisse der Anwendung des Wohnbaulandmodells in der Erprobungsphase lassen unabhängig davon ohnehin einen gewissen Nachsteuerungsbedarf erkennen, so zu den aufgezeigten Grenzen einer Regelförderung für alle vom Wohnbaulandmodell betroffenen Vorhaben, zu den räumlichen Beschränkungen (Ausschluss der Großwohnsiedlungen), sowie zu zeitlichen und sachlichen Abläufen bei der Programmanmeldung im ISSP-Förderprogramm einschließlich der Beantragung von Fördermitteln.

Die Verwaltung wird, unter Hinzuziehung des Gutachters, alles unternehmen, um das Wohnbaulandmodell für die Stadt Erfurt an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Ziel soll in den nächsten Jahren weiterhin die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau in Erfurt sein. Deshalb soll der Beschluss zum Entwurf des Baulandmodells auch nicht aufgehoben werden.

Zugleich muss dafür Sorge getragen werden, dass der jetzige Zustand nicht dazu führt, dass bereits in Vorbereitung und Durchführung befindliche Bauvorhaben verzögert werden. Bis der Freistaat wieder in der Lage ist, neue Bewilligungen zu erteilen, kann die Situation entstehen, dass Vorhabenträger und Antragsteller für Wohnungsbauvorhaben, die bereits eine ISSP-Programmanmeldung ihrer Vorhaben vorgenommen haben, über längere Zeiträume hinweg zu

den eingereichten Anträgen keine Bewilligungen bzw. Ablehnungen erhalten.

In diesen Fällen wären die Vorhabenträger aufgrund der geltenden Förderregularien (sog. "Förderschädlichkeit") faktisch daran gehindert, auch wenn Baugenehmigungen vorliegen und die Firmen bereits vertraglich gebunden sind mit dem Bau ihrer Vorhaben beginnen zu können.

Eine Überprüfung durch das Rechtsamt hat ergeben, dass in diesen Fällen die entsprechenden Vertragsanpassungen in den Durchführungsverträgen einer erneuten Beschlussfassung bedürfen und nicht einseitig von der Stadtverwaltung vorgenommen werden dürfen. Sofern dies erforderlich wird, wird die Verwaltung so verfahren.

In allen künftigen Durchführungsverträgen gemäß §12 Abs.1 BauGB, in denen die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Baulandmodell bis auf weiteres weiterhin zu vereinbaren ist, wird die Verwaltung bis zum Beschluss einer Neuregelung des Baulandmodells eine Vertragsklausel aufnehmen, die sie ermächtigt, die Verpflichtung zur Mietpreis- und Belegungsbindung für den Fall zurückzunehmen, dass seitens des Freistaats trotz nachweisbar vollständig erfolgter Fördermittelbeantragung eine Bewilligung oder Erteilung eines förderunschädlichen Vorhabenbeginns innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung nicht erfolgt ist.

Über derartige Rücknahmen der Verpflichtung wird der Stadtrat zu jedem Vorhaben gesondert informiert.