

Titel der Drucksache:

**Wohnungspolitische Neuausrichtung - Soziale
Bodenordnung und -nutzung Erfurt**

Drucksache

0079/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	02.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

BP 01

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt fasst folgenden Grundsatzbeschluss zur Wohnungspolitischen Neuausrichtung durch soziale Bodenordnung und -nutzung.

BP 02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, entsprechend der folgenden Grundsätze sowie unter Berücksichtigung der Festlegungen im ISEK 2030, dem Erfurter Baulandmodell sowie der städtischen Eigenheimrichtlinie und der Richtlinie zur Vergabe von Grundstücken und Immobilien nach Konzept, ein verbindliches Leitbild „Soziale Bodenordnung und -nutzung Erfurt“ zu entwickeln und dem Stadtrat bis Ende 2. Quartal 2021 zur Diskussion vorzulegen.

Grundsätze:

- a) Die Landeshauptstadt Erfurt leitet – unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungs-erfordernis) – neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen ein, wenn
- die Flächen im Eigentum der Stadt Erfurt stehen oder
 - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Erfurt veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an

den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Erfurt veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- b) Für Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt oder ihrer Beteiligungen wird für den Bereich des Geschosswohnungsbaus ein Zielwert von 50 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum als besondere kommunale Selbstverpflichtung festgelegt.
- c) Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 20 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt.
- d) Die Vergabe von Einfamilien- oder Reihenhausgrundstücken im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt erfolgt ausschließlich auf Grundlage der „Eigenheimrichtlinie“ sowie der „Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept“ als besondere kommunale Selbstverpflichtung.

BP 03

Der Stadtrat beschließt den Stichtag des Erfurter Baulandmodells zur Anwendung der Sozialen Bodenordnung in Erfurt. Unberührt davon sind Projekte deren Flächen sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt und deren Beteiligungen befinden sowie für private Projekte, für die bereits projektbezogene Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen der Gremien des Erfurter Stadtrates bestehen.

BP 04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Verfahrensweisen zur Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Geschosswohnungsbau, unter Berücksichtigung der formulierten wohnungspolitischen Grundsätze der Stadt, zu entwickeln und dem Stadtrat bis Ende 2. Quartal 2021 zur Beschlussfassung vorzulegen.

BP 05

Der Oberbürgermeister wird weiterhin beauftragt, dem Stadtrat bis zum Ende des 1. Quartals 2021 alle zur Umsetzung der Sozialen Bodenordnung und –nutzung möglicherweise erforderlichen organisatorischen und personellen Maßnahmen als Information vorzulegen.

BP 06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Ankaufverhandlungen für Grundstücke aufzunehmen sobald entsprechende Rahmenpläne bzw. Bebauungspläne in Erarbeitung sind.

19.01.2021, gez. [REDACTED]

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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

Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich in einer angespannten wohnungspolitischen Situation. Bei nach wie vor hoher Wohnungsnachfrage konnte das Angebot an Wohnraum in den vergangenen Jahren nicht adäquat nachziehen, was weiterhin zu steigenden Mieten sowie zu steigenden Preisen bei selbstgenutztem Wohneigentum führt. Bisher hat das Erfurter Baulandmodell nicht dazu geführt, dass eine Trendwende im Wohnungsangebot eingetreten ist. Die Folge sind beginnende Abwanderungstendenzen in das Erfurter Umland.

Dabei ist festzustellen, dass unter anderem das nicht ausreichende Angebot an verfügbarem Bauland einem ausgewogenen Wohnungsmarkt entgegensteht. Das ausreichende Angebot an baureifen Grundstücken ist hierbei ein Eckpfeiler einer sozialen Wohnungspolitik. Aus diesem Grund ist es künftig von größter Bedeutung, den Erfurter Wohnungsmarkt durch eine neu ausgerichtete aktive, langfristige und vorausschauende kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik zu unterstützen. Dabei ist es wichtig, dass diese aktive kommunale Flächenpolitik nicht nur rein planerische Ziele verfolgt, sondern dazu beiträgt Grundstücke tatsächlich zu mobilisieren und dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Hierfür sind Bindungen und Beiträge von Seiten der privaten Eigentümer, Baulandentwickler und Investoren unumgänglich. Um die Ziele und Festlegungen im ISEK 2030, dem Erfurter Baulandmodell sowie der städtischen

Eigenheimrichtlinie und der Richtlinie zur Vergabe von Grundstücken und Immobilien nach Konzept zu erreichen, ist notwendig ein verbindliches Leitbild „Soziale Bodenordnung- und -nutzung Erfurt“ zu entwickeln und damit einheitliche Grundsätze und Regeln für eine mittel- und langfristig wirkende strategische Boden- und Liegenschaftspolitik festzusetzen.

Die Anwendung des Beschlusses betrifft dabei ausschließlich jene Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Im Übrigen wird die Landeshauptstadt Erfurt im Rahmen liegenschaftlicher Partizipation im Außenbereich erlangte städtische Flächen, die zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen sind, ausschließlich auf Grundlage der städtischen Eigenheimrichtlinie verfahren.