

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0079/21

Titel der Drucksache

Wohnungspolitische Neuausrichtung - Soziale Bodenordnung und -nutzung Erfurt

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

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?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

Zur Drucksache ergeht durch die Stadtverwaltung folgende Stellungnahme:

Für die Entwicklung eines verbindlichen Leitbildes zu diesem Thema bedarf es einer tiefergehenden Prüfung mit entsprechenden personellen Ressourcen, die innerhalb der Stadtverwaltung Erfurt bereitgestellt bzw. zunächst geschaffen werden müssten. Zudem dürften die in der Drucksache benannten Fristen für die Schaffung/Erarbeitung eines Leitbildes illusorisch sein.

Ohne tiefere Analyse der vielschichtigen Thematik sollte eine Beschlussfassung mit der Verankerung von politisch orientierten Grundsätzen keinesfalls erfolgen. Die Grundsätze können nur das Ergebnis einer breiten Untersuchung der Thematik sein. Dennoch sollen bereits jetzt - bei weitem nicht abschließend - zu einigen Punkten folgende Denkanstöße und Ablehnungsgründe aus Sicht der Stadtverwaltung für das dem Antrag zu Grunde liegende Ansinnen gegeben werden:

- Wenn Privateigentümer bzw. Investoren 50% des Bruttobaulandes an die Landeshauptstadt veräußern sollen, wird dies den kommunalen Haushalt erheblich belasten. Exemplarisch kann modellhaft das aktuelle Vorhaben „Am Knotenberg“ im Ortsteil Schmira mit einer Größe von ca. 3 Hektar (ohne das westlich gelegene städtische Flurstück) benannt werden. Entsprechend der mit o.g. Drucksache vorliegenden Grundsätze dürften allein für dieses Wohnungsbauvorhaben durch den Grunderwerb Kosten i.H.v. 800.000 - 1.000.000 EUR entstehen, würde der Investor der Landeshauptstadt die Hälfte der Fläche, also 1,5 Hektar verkaufen.

Daran anknüpfend müssen in der Folgezeit nach Erschließungskostenanteile und Planungskosten stadtseits zur Verfügung gestellt werden. Geht man hier von mindestens 110 EUR/qm aus, ergibt sich ein weiterer Betrag i.H.v. mindestens 1.650.000 EUR. Die Gesamtkosten in dieser Grobrechnung betragen mindestens circa 2,5 Mio. EUR zu Lasten des Stadthaushalts.

Sofern man - dem vorliegenden Antrag folgend - die Grundstücke später zu einem Festwert (bspw. 200 EUR/qm) ausschreiben würde, entstünden Einnahmen von ca. 3.000.000 EUR. Da die Eigenheimrichtlinie zwingend anzuwenden ist, welche Rabatte bis 75% ermöglicht, wäre bei einem Ansatz von nur 30% ein Abschlag von etwa 1.000.000 EUR zu gewähren - sodass den Kauf- und Entwicklungskosten Einnahmen in Höhe von 2 Mio. EUR gegenüberstehen.

Folglich würde allein für dieses Bauvorhaben eine Haushaltsbelastung von mindestens 500.000 EUR für die Landeshauptstadt Erfurt entstehen. Hinzu kommen weitere wirtschaftliche Belastungen wie ein höherer Verwaltungsaufwand, verbunden mit zusätzlich notwendigen personellen Ressourcen.

- Zudem müssten alle Ankaufverhandlungen vorab finanziell eingeplant und untersetzt werden. Eine derartige Vorgehensweise wäre preistreibend und somit äußerst belastend für den städtischen Haushalt.
- Im Hinblick auf Investoren erscheint es äußerst zweifelhaft, ob diese für ein derartiges Verfahren zur Verfügung stehen. Vielmehr dürfte es dazu führen, dass man im Umland investiert.

Eine solche verstärkte Wohnungsbautätigkeit in den umliegenden Landkreisen, einhergehend mit dem Verlust an Bewohnerinnen und Bewohnern mit gleichzeitiger Zunahme des Pendelverkehrs, widerspricht der Erfurter Wohnungsbaustrategie zur Verhinderung weiterer Verknappungen an Wohnraum und Preissteigerungen im Mietwohnungs- und Eigentumssegment. Unter welchen Prämissen ein bedarfsgerechter Wohnungsneubau innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt erfolgen soll, ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 durch den Stadtrat definiert worden.

- Die Forderung nach 50% gefördertem Wohnraum im Geschosswohnungsbau ist wirtschaftlich grundsätzlich nicht darstellbar, da ein solcher Anteil viel zu hoch angesetzt ist. Die damit einhergehenden Verluste sind durch Aufschläge bei freifinanziertem Teilbereich des Wohnraums nicht wieder zu kompensieren, da weder der Mietspiegel noch das am Markt durchsetzbare Mietniveau entsprechende Spannen hergeben. Auch unter Beachtung der zur Verfügung stehenden und anzuwendenden Förderprogramme des Freistaates ist keinesfalls eine vertretbare Kompensation der Verluste möglich. Auch an dieser Stelle ist ein Beschluss der vorliegenden Grundsätze aus Wirtschaftlichkeitsgründen abzulehnen.
- Ebenso muss darauf hingewiesen werden, dass die vom Freistaat Thüringen gegenwärtig zur Verfügung gestellten Mittel für die Wohnungsbauförderung in keiner Weise in diesem Umfang zur Verfügung stehen, wie für den 50 %-igen bzw. 20 %-igen Anteil (Grundsatz b und c) geförderten Wohnungsbaus notwendig wären.
- Des Weiteren sei auf die mit den Beschlusspunkten der vorliegenden Drucksache verbundenen deutlichen Schlechterstellung der kommunalen Beteiligungen bei Wohnungsneubauvorhaben hingewiesen, wenn diese den bereits erwähnten und extrem hohen Anteil von 50% an gefördertem Mietwohnraum zu realisieren haben, während in privaten Wohnungsbauprojekten ein Zielwert von 20% festgelegt werden soll. Es ist aus der Drucksache nicht ersichtlich, mit welchen finanziellen Mitteln diese „kommunale Selbstverpflichtung“ dauerhaft getragen werden kann.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass mit dem Erfurter Wohnbaulandmodell bereits eine Richtlinie mit dezidierten Maßgaben für private Vorhabenträger zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorliegt, welche aktuell mit Beschluss der Drucksache 1620/20 „Erfurter Wohnbaulandmodell – Anpassung“ überarbeitet wird. In dem Zusammenhang sei auf einen nicht korrekt hergestellten Zusammenhang zu Beginn des Sachverhaltes der vorliegenden Drucksache hingewiesen. Mit dem Wissen, dass ein planbedürftiges Wohnungsbauprojekt auch in der Landeshauptstadt Erfurt in durchschnittlich 7 Jahren realisiert werden kann, kann man zum aktuellen Zeitpunkt von der Richtlinie des Erfurter Wohnungsbaumodells, welche erstmalig sei 2019 angewendet wurde, noch keine „Trendwende im Wohnungsangebot“ erwarten.

Fazit:

Die Stadtverwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen, dem Beschlussvorschlag nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. i.V. Heide
Unterschrift Amtsleitung

12.02.2021
Datum
