

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2584/23

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 0829/23 - Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen

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

01

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert im Zuge einer mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategie für die dörflichen Ortsteile, eine Übersicht zu erarbeiten welche Gebiete in den dörflichen Ortsteilen von Vorhabenträgern für Wohnbebauung genutzt werden können. Die Stadtverwaltung wird zusätzlich beauftragt eine mittelfristige und langfristige Strategie für das gesamte Stadtgebiet zu erstellen, die Potenziale zu Grundstücksankäufen durch die Stadt selbst und der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH aufzeigt und bewertet. Diese ist stetig fortzuschreiben und dem Ausschuss SBUKV halbjährlich vorzustellen.

02

Diese Übersicht ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr bis zum 4. Quartal 2023 vorzustellen. Die Potenzialanalyse enthält ebenfalls ein Konzept zum Umgang mit den Grundstücken. Diese müssen mindestens die Absichtserklärung der eigenen Entwicklung oder der Entwicklung durch die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie den Weiterverkauf unter besonderen Richtlinien, die vertraglich mit den Vertragspartner verankert werden müssen, beinhalten. Die Richtlinien sind spätestens ab Absichtserklärung eines Weiterverkaufs von Grund und Boden zu erstellen und dem Stadtrat vorzustellen.

03 (neu)

Für den Ankauf von Grundstücken wird die Stadtverwaltung beauftragt, Haushaltsmittel im adäquaten Umfang bereitzustellen. Erlöse durch Verkäufe sind in entsprechenden Haushaltspositionen (Liegenschaften) zu berücksichtigen und in zukünftige Ankäufe zu investieren. Eine Verwendung für anderweitige Ausgaben dieser Erlöse sind nicht möglich.

Stellungnahme:

Die Stadtverwaltung muss bei ihrer ablehnenden Position bleiben und empfiehlt, die mit dem Thema verbundenen Drucksachen 0829/23, 2297/23 sowie die vorliegende Drucksache nicht zu beschließen. Die Gründe hierfür sind im Rahmen von Stellungnahmen zu den beiden zuerst

genannten Drucksachen seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung bereits dargelegt worden.

In Ergänzung zu diesen Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass neben den vom Stadtrat beschlossenen Zielstellungen des ISEK Erfurt 2030 als informelle Entwicklungsstrategie zur städtebaulichen Entwicklung zudem bereits eine weiterführende Strategie zur Bodenbevorratung vorliegt, welche durch das Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften erstellt wurde.

Zusätzlich liegen in der Verwaltung bereits auch Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken vor und finden entsprechend Anwendung, konkret die „Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder die Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie“ sowie die „Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept“. Ein Beschluss der vorliegenden Drucksache erscheint auch vor diesem Hintergrund als nicht zweckdienlich. Es wird empfohlen, vor dem Beschluss etwaiger neuer Richtlinien zunächst die genannten bereits existierenden Richtlinien auf ihre Anwendbarkeit hin zu überprüfen.

Ferner muss beachtet werden, dass der Grundstückshandel grundsätzlich der Geheimhaltung unterliegt. Eine Veröffentlichung der Strategie würde sich äußerst unvorteilhaft für die Verhandlungsposition der Stadt auswirken, welche zweifelsohne deutliche Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt zur Folge hätte. Dem Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben wurde aus diesem Grund bereits zur Kenntnis gegeben, dass die städtische Strategie zur Bodenbevorratung nicht veröffentlicht wird.

Seitens der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo), welche zur Beantwortung der vorliegenden Drucksache eingebunden wurde, wird darauf hingewiesen, dass die KoWo bestrebt ist, die vorhandenen Quartiere zu stärken und zu stabilisieren. Aus diesem Grund werden grundsätzlich nur Investitionen in den vorhandenen Kerngebieten der Stadt Erfurt favorisiert und dies wiederum in den Wohngebieten, die die KoWo aktuell betreut. Aus der Sicht der KoWo ist dies ein Ausdruck der Stärkung der dort vorhandenen Mietimmobilien.

Eine Bevorratung von Bauflächen in den ländlichen Erfurter Ortsteilen versteht die KoWo nicht als ihre Aufgabe im Sinne des Gesellschaftszwecks. Für etwaige Gespräche zum Thema Bodenbevorratung besteht seitens der KoWo grundsätzlich die Bereitschaft, jedoch wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für entsprechende Ankaufsentscheidungen in Gremien der KoWo beim Aufsichtsrat liegt.

In Bezug auf Verkäufe von Gebäuden im Eigentum der KoWo wird ergänzt, dass diese im Rahmen der aktuellen Unternehmensstrategie nicht vorgesehen sind. Dem entgegenstehende Beschlüsse wurden durch den Aufsichtsrat aufgehoben. Insofern favorisiert die KoWo keine, auch nicht an bestimmte Kriterien gebundene, Veräußerungen eigener Immobilien. Denkbar wäre allerdings die Vergabe von Erbbaurechten für unbebaute Grundstücke, soweit diese sich in einem vermarktungsfähigen Zustand befinden. Hierfür hat die KoWo allerdings noch entsprechende Planungen und Entwicklungsaufgaben vor sich.

Hinsichtlich des mit dem vorgeschlagenen neuen Beschlusspunkt 03 verbundenen Flächenankaufes durch die Stadt Erfurt bekundet die Stadtverwaltung erneut ihre ausdrückliche Zustimmung und muss in dem Zusammenhang jedoch ein weiteres Mal darauf hinweisen, dass

die Bereitstellung von Haushaltsmitteln in adäquatem Umfang nicht der Stadtverwaltung, sondern dem Stadtrat per Haushaltssatzung obliegt.

Wie unter Anderem den bereits erfolgten Stellungnahmen zu den Drucksachen 0829/23 und 2297/23 zu entnehmen ist, stehen der Verwaltung aktuell weder die finanziellen noch personellen Ressourcen für einen strategischen Flächenankauf zur Verfügung.

Für die politische Diskussion und Abstimmung des nächsten städtischen Haushaltes wird darauf hingewiesen, dass jedoch die weitere Zielstellung der vorliegenden Drucksache in Beschlusspunkt 03, Erlöse durch Verkäufe in entsprechenden Haushaltspositionen (Liegenschaften) zu berücksichtigen und für zukünftige Ankäufe zu investieren sowie die Verwendung für anderweitige Ausgaben dieser Erlöse nicht zu ermöglichen, abgelehnt werden muss. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sind grundsätzlich allgemeine Deckungsmittel und können laut haushaltsrechtlicher Vorschriften nicht zweckgebunden für Einzelmaßnahmen eingesetzt werden. Aus diesem Grund wird auch die Errichtung eines revolvingierenden Bodenfonds von Teilen der Verwaltung als nicht umsetzbar angesehen.

Fazit

Analog zur Empfehlung der Stadtverwaltung, sowohl die Ursprungsdrucksache 0829/23 als auch einen bereits vorliegenden Änderungsantrag mit der Drucksache 2297/23 nicht zu beschließen, sollte auch der mit dieser Drucksache vorliegende Änderungsantrag aus den oben aufgezeigten Gründen nicht beschlossen werden.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Bohm

Unterschrift Amtsleitung

03.01.2024

Datum