

Titel der Drucksache:

**Handlungsfähigkeit sichern: Bodenfonds ins
 Kommunalrecht Thüringens und Anpassung
 Reichssiedlungsgesetz**

Drucksache

1881/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	20.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

01

Der Stadtrat bittet den Oberbürgermeister, vor dem Hintergrund der kommunalen Bodenbevorratungsstrategie in Erfurt, hinsichtlich der nachfolgenden Punkte zeitnah beim Freistaat Thüringen vorstellig zu werden, sowie über die kommunalen Vertretungen die Anliegen entsprechend gegenüber der Landesregierung zu vertreten,

- a) eine Änderung der Thüringer Kommunalordnung und/oder der ThürGemHV, die Kommunen ausdrücklich die Einrichtung und Verwaltung revolvierender Bodenfonds ermöglicht,
- b) eine Überprüfung der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zum Reichssiedlungsgesetz und eine geeignete, bürokratiearme Anpassung entsprechend des Interesses zu Bodenbevorratung.

02

Die Stadtverwaltung berichtet über die Ergebnisse der Gespräche.

05.08.2025, gez. i. A. 

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			
↓				
	2025	2026	2027	2028
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 oben und nachfolgend beschriebenen Regelungsbedarfe sind relevant für die kommunale Bodenbevorratungsstrategie der Landeshauptstadt Erfurt. Der Bedarf hat sich einerseits aus der konkreten Ausführung ergeben und ist andererseits mit Blick auf den Bodenfonds auch von allgemeiner Bedeutung für die kommunale Selbstverwaltung und Selbstbestimmung.

Daher wird mit dem vorliegenden Antrag der Oberbürgermeister gebeten, in entsprechende Gespräche mit der Landesregierung und über die kommunalen Vertretungsorgane einzusteigen, um die rechtlichen Möglichkeiten für die Kommunen in dieser Hinsicht zu verbessern.

a) Kommunale Bodenfonds

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich gegenüber dem Freistaat Thüringen dafür einzusetzen, eine Änderung der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) sowie der Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung (ThürGemHV) und weiterer einschlägiger haushaltsrechtlicher Vorschriften zu initiieren, die es den Kommunen ausdrücklich erlaubt, revolvingende Bodenfonds einzurichten und zu führen.

Die derzeitige Rechtslage in Thüringen erlaubt gemäß § 20 ThürGemHV lediglich die Bildung einer allgemeinen Rücklage. Zweckgebundene Rücklagen oder die dauerhafte, überjährige Bindung von

Haushaltsmitteln, wie sie zur Errichtung und Bewirtschaftung eines revolvingenden Bodenfonds erforderlich wäre, sind den Kommunen aktuell grundsätzlich nicht gestattet.

Ein solcher Bodenfonds stellt jedoch ein zentrales Instrument für eine vorausschauende, strategische kommunale Bodenpolitik dar. Insbesondere für wachstumsstarke, kreisfreie Städte wie Erfurt, besteht ein erheblicher Bedarf, Flächen für Wohnungsbau, infrastrukturelle Entwicklung (wie P+R-Anlagen), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Natur- und Artenschutz sowie für Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge – etwa für Feuerwehren – rechtzeitig ankaufen und bevorraten zu können. Grundstückserwerb erfolgt dabei regelmäßig unter engen zeitlichen Bedingungen, oftmals in Konkurrenz mit privaten Akteuren, und erfordert kurzfristige Zahlungsbereitschaft bei gleichzeitiger langfristiger strategischer Planung.

Die Finanzierung solcher Ankäufe ist im bestehenden Haushaltsrahmen nur eingeschränkt abbildbar: Mittel müssen häufig über Jahre hinweg vorgehalten, ohne dass ihre Abrufung haushaltswirksam erfolgt, oder kurzfristig bereitgestellt werden. In der Konsequenz wirkt sich dies negativ auf die Haushaltsplanung aus oder verhindert wichtige Ankäufe vollständig – insbesondere in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung, in denen keine neuen Verpflichtungen eingegangen werden dürfen. Ein revolvingender Bodenfonds würde hier für mehr Handlungssicherheit sorgen, indem Erlöse aus Grundstücksverkäufen oder Erbbauzinszahlungen dauerhaft zweckgebunden zurückgeführt und bedarfsgerecht eingesetzt werden könnten.

Vor diesem Hintergrund wird der Oberbürgermeister gebeten zu prüfen, welche konkreten gesetzlichen Anpassungen im Thüringer Kommunalrecht erforderlich wären, um den Kommunen die Einrichtung eines solchen Bodenfonds zu ermöglichen, und daraufhin beim zuständigen Ministerium für Inneres und Kommunales des Freistaats Thüringen mit einer entsprechenden Initiative vorstellig zu werden. Ziel ist es, die gesetzliche Grundlage für eine haushaltsrechtlich saubere, rechtssichere und strategisch wirksame kommunale Bodenbevorratung zu schaffen und damit eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik zu ermöglichen.

b) Anpassung Ausführungsbestimmungen zum Reichssiedlungsgesetz

Die in Thüringen geltende Mindestgröße für die Anwendbarkeit des § 4 Reichssiedlungsgesetz liegt derzeit bei 0,25 ha nach § 1 RSiedlGAV TH. Diese Schwelle erschwert in vielen Fällen den flexiblen Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch die öffentliche Hand, insbesondere zur Umsetzung kommunaler Aufgaben wie der Bodenbevorratung, Infrastrukturentwicklung, Stadterweiterung oder naturschutzrechtlicher Kompensation, im Rahmen der kommunalen Bodenbevorratung. Im Rahmen der kommunalen Bodenbevorratungsstrategie hat sich diese Regelung für die Landeshauptstadt als große Hürde, rechtliches Risiko und zusätzlicher Bürokratieaufwand gezeigt.

Im Rahmen eines solchen Austauschs mit der Landesregierung sollte insbesondere geprüft werden, ob eine maßvolle Anhebung der Mindestgröße – etwa auf 0,75 ha – rechtlich möglich und sachlich vertretbar wäre. Dabei könnte auch in Betracht gezogen werden, eine differenzierte Regelung einzuführen, die etwa ausschließlich für Erwerbsvorgänge durch öffentliche Körperschaften oder speziell durch kreisfreie Städte gelten soll. Ziel ist es, die kommunale Handlungsfähigkeit, unter Wahrung berechtigter agrarstruktureller Interessen, zu stärken.