

Titel der Drucksache:

Keine Spekulation mit bebauten und unbebauten Grundstücken: Instrumente der Baulandmobilisierung nutzen!

Drucksache

2300/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	02.10.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.11.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat erkennt die Herausforderungen der Baulandmobilisierung sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Erfurt an. Hierfür müssen individuelle, passgenaue Lösungen gefunden werden, jedoch der Instrumentenkasten des BauGB notfalls konsequent genutzt werden.

02

Die Stadtverwaltung erstellt eine Übersicht aller bebauten oder unbebauten Grundstücke, für die eine Bebauung mit Wohngebäuden planungsrechtlich zulässig ist, die im Sinne der Baulandmobilisierung aktiviert werden könnten und müssten. Diese Übersicht soll den jeweiligen Status des Grundstücks und die ergriffenen oder geprüften Maßnahmen erfassen.

03

Die Stadtverwaltung prüft die Maßnahmen aus dem Instrumentenkasten der Baulandmobilisierung. Instrumente, die gegebenenfalls in Eigentumsrechte eingreifen, werden geprüft, soweit andere Maßnahmen nicht erfolgreich waren.

04

Ungeachtet der Anwendung der Instrumente nach BP 03 prüft die Verwaltung, soweit ein marktgerechter Ankauf möglich ist, die jeweiligen Flächen für die Stadt oder die KoWo zu erwerben. Die Finanzierung erfolgt über die Haushaltsstelle 88000-93200 „Grundstücke und Bodenbevorratung“.

05

Die Stadtverwaltung legt die Übersicht nach BP 02 mit dem Status und ergriffenen und geprüften Maßnahmen nach BP 03 jährlich im zuständigen Ausschuss, gegebenenfalls in nicht öffentlicher Sitzung, vor.

06

Soweit einzelne Beschlusspunkte Gegenstände nach § 29 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2, Abs. 4 ThürKO und entsprechender Regelung der Hauptsatzungen betreffen, erfolgt die Beschlussfassung als Empfehlung an den Oberbürgermeister.

16.09.2025, gez. i. A. 

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☐ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Sachverhalt

Erfurt steht vor wachsenden Herausforderungen bei der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum. Die Leerstandquote liegt laut aktuellen Wohnungsmarktberichten der Stadt bei unter 3 % und die Stadt hat schon lange einen angespannten Wohnungsmarkt.

Gleichzeitig gibt es in Erfurt weiterhin ungenutzte oder unzureichend genutzte Grundstücke – sowohl unbebaute Baulücken als auch sanierungsbedürftige Altbestände („Schrottimmobilien“). Diese Brachflächen und Problemimmobilien binden dringend benötigtes Potenzial für Wohnraum und städtebauliche Entwicklung. Auch Investoren, die Flächen sichern, Bauvorhaben aber nicht vorantreiben oder aus wirtschaftlichen Gründen abspringen, verschärfen die Situation.

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 03.06.2025 zur Drucksache 1431/25 verdeutlicht, dass bestehende Instrumente wie Baugebote (§ 176 BauGB) oder Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (§ 177 BauGB) grundsätzlich zur Verfügung stehen, aber nur bei klarer Rechtsgrundlage, Wirtschaftlichkeitsprüfung und ausreichender Finanzierung zielführend eingesetzt werden können. Diese komplexe Rechtslage macht ein systematisches, strukturiertes Vorgehen erforderlich, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, Spekulation mit Bauland zu verhindern und die Mobilisierung brachliegender Flächen zu sichern.

Der Antrag setzt daher auf eine schrittweise und transparente Vorgehensweise: Zunächst soll die

Verwaltung eine belastbare Übersicht aller bebaubaren Grundstücke und Brachflächen im Stadtgebiet erstellen, die für eine Aktivierung infrage kommen – einschließlich Status, Eigentumsverhältnissen, Bebauungsplänen und bisherigen Prüfungen. Soweit diese Daten bereits vorhanden sind, werden sie konsolidiert und systematisch für die Gremien aufbereitet.

Zweiter Schritt ist die Dokumentation der ergriffenen oder geplanten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung. Dabei gilt das Prinzip: So schonend wie möglich, so konsequent wie nötig. Vorrang haben freiwillige Vereinbarungen, Gespräche und Anreize. Wenn diese Maßnahmen nicht ausreichen, sollen die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches geprüft und – wo erforderlich – konsequent angewendet werden.

Ergänzend wird geprüft, ob Grundstücke durch die Stadt für die KoWo erworben und in kommunales Eigentum überführt werden können, da wo rechtlich oder freiwillig nach den Umständen des Einzelfalls die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, um der Spekulation den Boden zu entziehen und Flächen für sozialen Wohnungsbau oder städtebauliche Entwicklung vorzuhalten und zu nutzen.

Diese systematische Dokumentation schafft zugleich eine klare Grundlage für die städtischen Gremien: Sie ermöglicht es dem zuständigen Ausschuss, Fortschritte bei der Baulandmobilisierung regelmäßig nachzuvollziehen, rechtliche oder finanzielle Hürden zu erkennen, Haushaltsmittel (z.B. für Bodenbevorratung oder Ankauf) bedarfsgerecht bereitzustellen und der Verwaltung bei Bedarf zusätzliche Legitimation zu geben, den Weg konsequent weiterzugehen.

Der Antrag sorgt zunächst nur für ein strukturiertes, transparentes Vorgehen mit bestehendem Personal- und Ressourcenrahmen. Mehrbedarf entsteht nur dort, wo die konsequente Anwendung rechtlicher Instrumente tatsächlich zusätzliche Mittel erfordert. Dafür ist es notwendig, dass die Ratsgremien rechtzeitig informiert und handlungsfähig sind. Die geforderte Dokumentation bedeutet zwar zunächst zusätzlichen Aufwand, reduziert aber gleichzeitig den Bearbeitungsaufwand für Einzelanfragen und schafft langfristig Klarheit und Planungssicherheit.