

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2300/25

Titel der Drucksache

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

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Nein. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Stellungnahme

Die vorliegende Drucksache sollte insgesamt abgelehnt werden. Die einzelnen Beschlusspunkte ergeben entweder aufgrund ihrer überaus allgemein gefassten Formulierung keine konkreten Handlungsaufforderungen an die Verwaltung, sind aufgrund der derzeitigen Personalsituation der Verwaltung nicht realisierbar, entbehren generell der Notwendigkeit eines Beschlusses durch den Stadtrat oder sind gar rechtswidrig.

Zu den einzelnen Beschlusspunkten nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

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.

Aus diesem Beschlusspunkt lassen sich keinerlei Handlungsaufforderungen an die Stadtverwaltung ablesen. Weshalb der Stadtrat sich selbst beschließen soll, Herausforderungen der Baulandmobilisierung zu erkennen, ist aus Sicht der Stadtverwaltung nicht nachvollziehbar. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben und auch Ermöglichtungen des BauGB zu nutzen, gehört zu den wesentlichen Tätigkeitsfeldern der Stadtverwaltung. Ein Beschluss ist an dieser Stelle wirkungslos.

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.

Die mit dieser Übersicht verbundene Vorstellung der antragstellenden Fraktion zur Baulandmobilisierung kann seitens der Stadtverwaltung nachvollzogen werden. Der damit verbundene Aufwand steht jedoch in keinem Verhältnis zum erhofften Ertrag. Die Erarbeitung einer solchen Übersicht müsste auf einer Bewertung auf Basis der derzeit vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben basieren, sprich auf derzeit rechtskräftigen oder in Aufstellung

befindlichen Bebauungsplänen und Klarstellungssatzungen. Neue Instrumente zur Baulandmobilisierung wie die Deklaration Dörflicher Wohngebiete gemäß §5 BauNVO, Urbane Gebiete nach §6 BauNVO, Befreiungen gemäß §31 BauGB oder die Nutzung neuer Vorkaufsrechte werden durch die Stadtverwaltung regelmäßig auf ihre konkrete Anwendbarkeit hin überprüft und diskutiert. Weitere Instrumente wie die Anwendung des Bauturbo sind noch zu bewerten, da die gesetzlichen Spielräume noch nicht vorliegen.

Die Aufstellung einer mit dem Beschlusspunkt geforderten Übersicht wäre zudem nur dann realisierbar, wenn diese durch eine zu beauftragende Leistung per Vergabe erfolgen würde. In dem Zusammenhang wäre jedoch zwingend zu beachten, dass diese Übersicht nur dann ihre Wirkung behalten könnte, wenn sie regelmäßig aktuell gehalten würde. Auch diesen Zeitaufwand kann die Stadtverwaltung in ihrer aktuellen Personalsituation nicht leisten. Eine dauerhafte Vergabe zur Laufendhaltung würde daher kontinuierlich weitere Haushaltsmittel binden.

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.

Die Stadtverwaltung beherrscht die Anwendung ihrer durch den Gesetzgeber eingeräumten Instrumente. Auch der Beschluss dieses Punktes bliebe daher wirkungslos.

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“.

Wo es sinnvoll und damit geboten erscheint, strebt die Stadtverwaltung auch ohne Beschluss der vorliegenden Drucksache bereits Ankäufe von Grundstücken an. Diese Ankäufe müssen aber wirtschaftlich vertretbar und für die Entwicklung der Stadt Erfurt geboten sein. Eine entsprechende Konzeption zur Bodenbevorratung wurde von der Verwaltung entwickelt. Dies ist den Mitgliedern des Stadtrats bekannt.

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.

Die jährliche Vorstellung stünde in Verbindung mit der Aufstellung und Laufendhaltung einer solchen Übersicht, welche wie in den Punkten 02 und 03 ersichtlich durch die Verwaltung nicht realisierbar ist und ungeachtet ihrer wenigen Auswirkungen auf die Baulandmobilisierung nur durch Vergaben und damit verbundenen Haushaltsmitteleinsätzen sicherzustellen wäre.

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.

Dieser Beschlusspunkt ist als rechtswidrig anzusehen. Mit diesem Beschluss wird versucht, die einzelnen Beschlusspunkte vor einer etwaigen Beanstandung zu retten, indem sich auf eine Empfehlung zurückgezogen wird. Sinngemäß ist dieser Gedanke dem einer salvatorischen Klausel entlehnt. Die salvatorische Klausel wird im Vertragsrecht verwandt und greift im Falle der Feststellung der Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen, um weitergehende Rechtsfolgen für den Vertrag zu verhindern.

Nach BGH, Urteil vom 30. Januar 1997 – IX ZR 133/96 –, Rn. 32, juris kann durch eine solche Klausel § 139 BGB in zulässiger Weise abbedungen werden (BGH, Urt. v. 29. Juni 1992 - II ZR 284/91, WM 1992, 1576, 1578; v. 8. Februar 1994 - KZR 2/93, WM 1994, 1035, 1037; v. 11. Oktober 1995 - VIII ZR 25/94, WM 1996, 22, 24), was allerdings nicht ausschließt, daß im Einzelfall die Nichtigkeit einer Bestimmung wegen ihrer besonderen Bedeutung den gesamten Vertrag erfaßt. Die salvatorische Klausel verkehrt lediglich die Vermutung des § 139 BGB in ihr Gegenteil. Danach trifft die Darlegungs- und Beweislast für Umstände, die die Nichtigkeit des ganzen Vertrages begründen, denjenigen, der sich darauf beruft (BGH, Urt. v. 11. Oktober 1995, aaO).

Eine Übertragung auf Stadtratsbeschlüsse ist jedoch nicht nur nicht möglich, sondern wäre selbst zu beanstanden.

Wenn zwischen den Parteien bzw. hier dem Stadtrat und dem Oberbürgermeister nicht geklärt ist, ob oder welcher Beschlusspunkt ggfs. nicht in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt, wissen die Parteien nicht, ob der jeweilige Beschlusspunkt lediglich als "Empfehlung" zu verstehen ist und damit eine Vollzugspflicht des Oberbürgermeisters entfällt.

Rechtmäßige Entscheidungen des Stadtrates in Selbstverwaltungsangelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters fallen, sind Willensäußerungen, die gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 ThürKO zu vollziehen sind. Ein Beschluss, der inhaltlich zu unbestimmt ist, kann nicht vollzogen werden.

Ein Stadtratsbeschluss muss einen klaren Regelungsgehalt haben, der die Angelegenheit eindeutig festlegt, damit der Oberbürgermeister weiß, was er umzusetzen hat. Unklare oder vage Formulierungen können die Wirksamkeit eines Beschlusses beeinträchtigen. Ein Stadtratsbeschluss muss daher so bestimmt sein, dass nicht nur seine spätere Umsetzung ermöglicht ist, sondern die Mitglieder des Stadtrats selbst müssen erkennen können, worüber abgestimmt wurde.

Demgemäß muss erkennbar sein, ob der Stadtrat die Beschlusspunkte 01- 06 nur empfehlend beschließen möchte oder aber verbindlich.

Dieser Mangel an Unbestimmtheit kann auch nicht durch den Oberbürgermeister ersetzt werden. Mit dem Beschlusspunkt 07 möchte der Stadtrat im Falles seines Beschließens erreichen, dass der Oberbürgermeister nach Prüfung die Beschlusspunkte 01- 06 in jedem Fall nicht beanstandet und sie entsprechend als empfehlend auffasst. Dem Oberbürgermeister fehlt indes die Befugnis, Stadtratsbeschlüsse „zu heilen“ indem er an die Stelle des Beschlossenen eine „Empfehlung“ setzt. Das Recht, Stadtratsbeschlüsse aufzuheben oder zu ändern steht allein dem Stadtrat zu.

Fazit:

Aus den oben genannten Gründen sollte die vorliegende Drucksache aus Sicht der Stadtverwaltung vollständig abgelehnt werden.

An dieser Stelle wird eindringlich darauf hingewiesen, dass die Verwaltung bereits mehrfach kommuniziert hat, mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten sowie zusätzlich notwendigen und noch zu erarbeitenden Strategien und Konzeptionen nicht nur die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung zu analysieren und planungsrechtlich vorzubereiten, sondern auch mit konkretem räumlichen Bezug letztendlich vehement anzuwenden.

Als Beispiele hierfür seien unter anderem die Baulückenkonzeption oder Entsiegelungsstrategie sowie auf der übergeordneten Ebene das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und im Besonderen der Masterplan Wohnen genannt. Dies ist aber nur möglich, wenn hierfür notwendigen Haushaltsmittel und personellen Ausstattungen vorliegen werden.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Bohm

Unterschrift Amtsleitung

30.09.2025

Datum