

Titel der Drucksache:

**Antrag der Fraktion Die Linke - Drucksache
2794/25 - Grundsatzbeschluss Bau - Turbo -
Baustein 1**

Drucksache	2878/25
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2794/25
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	04.12.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2025	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

01

Für die Stadt Erfurt sind Flächen eine begrenzte und endliche Ressource, deren Nutzung deshalb immer einer umfassenden Bewertung und Abwägung unterworfen werden muss.

Der § 36a BauGB („Bau-Turbo“) wird ausschließlich auf Vorhaben angewendet, die keine hochwertigen, bisher baulich nicht nutzbaren Böden in Anspruch nehmen.

Landwirtschaftlich wertvolle, ökologisch sensible oder klimatisch relevante Freiflächen sind von der Anwendung ausgeschlossen.

Ab einem Bodenrichtwert von 40 ist das Kriterium „Landwirtschaftlich wertvoll“ grundsätzlich erfüllt.

02

Der Bau-Turbo dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Vorrangig zu behandeln sind:

- Nachverdichtung in bestehenden Quartieren,
- Schließung von Baulücken,
- Aufstockungen,
- Nutzung von Konversionsarealen,
- Um- und Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und
- Gewerbebrachen.

Eine Anwendung auf unversiegelte Außenbereichsflächen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bau-Turbo ist kein Türöffner für neue Zersiedelung.

Im Einzelfall und als Ausnahmetatbestand kann der Bau-Turbo auch auf Außenbereichsflächen Anwendung finden, wenn im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Belangen des Natur- und

Umweltschutzes und der Verkehrsverträglichkeit, insbesondere auch die Vereinbarkeit mit dem Klimaschutzkonzept, der Nachhaltigkeitsstrategie, dem Nahverkehrsplan und der Landschaftsplanung (§ 11 Abs. 3 BNatSchG) sowie die überschlägige Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Einvernehmen mit dem Umweltamt und dem Amt für Verkehrsplanung erfolgt und der Stadtrat bzw. der SBUKV zustimmt.

03

Wohnbebauung in der Nähe von Gewerbegebieten kann erleichtert werden, wenn Nutzungskonflikte vermeidbar sind und eine städtebaulich verträgliche Integration nachgewiesen wird.

Ziel ist eine funktional gemischte, klima- und verkehrsverträgliche Stadtstruktur.

04

Für Flächen, auf denen der Flächennutzungsplan oder bestehende Stadtratsbeschlüsse Wohnungsbau ausdrücklich vorsehen ist, kann die Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Stadtverwaltung als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt werden, sofern die sozialen und ökologischen Kriterien dieser Leitlinien eingehalten werden.

Die Bestimmungen des § 31 BGB (Abweichungen von den Festsetzungen des B-Planes) ist ausdrücklich kein Geschäft der laufenden Verwaltung, sondern bedarf der Zustimmung des SBUKV.

Dies schließt Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach BauGB § 9 Abs. 1

Nr. 7. (sozialer Wohnungsbau)

Nr. 12. (u.a. erneuerbare Energien)

Nr. 15., 15a und 16. (Grünflächen, Klimaschutz, Wasserhaushalt)

Nr. 18a und b. (Landwirtschaft, Wald)

Nr. 20. (u.a. Kompensation) und

Nr. 25. (Pflanzgebote)

Abweichungen, die zur Verbesserungen führen, sind zulässig.

05

Zustimmung nach § 36a BauGB wird nur erteilt, wenn das Vorhaben eine Sozialquote erfüllt: Bei Vorhaben mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundener sozialer Wohnraum zu errichten. Zielkorridor der Stadt sind 30 – 50 %, orientiert am örtlichen Wohnraumbedarf. Vorhaben ohne wirksame Mietpreisbindung erhalten keine Zustimmung.

Die angebotene Miete muss dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden.

06

Zur Vermeidung von Spekulation verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung zu beginnen. Wird diese Frist nicht eingehalten, kann die Zustimmung aufgehoben oder mit Vertragsstrafe belegt werden.

07

In Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutz) darf § 36a BauGB nicht zur Umgehung der Satzung genutzt werden. Zustimmungen erfolgen nur, wenn das Vorhaben die soziale Zusammensetzung des Gebiets nicht gefährdet.

08

Bei der Entscheidung über die Zustimmung werden gemeinwohlorientierte Träger bevorzugt: kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, anerkannte soziale oder gemeinnützige Bauträger. Diese Projekte erhalten priorisierte Bearbeitung.

09

Jede Zustimmung setzt eine städtebaulich verträgliche Integration voraus. Gestaltung, Erschließung, Aufenthaltsqualität und Infrastruktur sind im städtebaulichen Vertrag abzusichern.

10

Sofern und solange Vorhaben nach Bau-turbo nicht vor Einreichung des Antrages umfänglich mit der Verwaltung vorberaten und abgestimmt wurden, wird die Verwaltung die Zustimmung verweigern.

11

Die Verwaltung berichtet dem Stadtrat fortlaufend in den Sitzungen des SBUKV über alle Entscheidungen nach § 36a BauGB, insbesondere zu: Flächeninanspruchnahme, Sozialquote, Fristen für Baubeginn, beteiligte Träger und ökologische Kriterien.

12

Eine wesentliche Voraussetzung, um die Wirkung des Bau-Turbos zu erreichen, ist die Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der planenden, genehmigenden und bauenden Ämter in der Stadtverwaltung.

Dazu legt der Oberbürgermeister umgehend dem Hauptausschuss ein Konzept vor, wie die aktuell offenen Stellen in den Ämtern zu besetzen sind.

Dabei ist eine Übersicht darzustellen, wo welches Personal fehlt und wann und wie die Stellen besetzt werden sollen.

Betroffene Ämter sind: 31, 60, 61, 62, 66, 67, 90

13

Die Stadtverwaltung wird beauftragt möglichst schnelle auf der Homepage der Stadt Erfurt Ansprechpartner zu benennen, welche Investoren, Bauträger, Wohnungsunternehmen, Ortsteilbürgermeister und private Häuslebauer in der Antragsstellung des Bau-Turbo berät und unterstützt.

Begründung

Der Bau-Turbo soll den Wohnungsbau beschleunigen, darf aber nicht zu Flächenverbrauch, Bodenspekulation oder sozial unausgewogenen Projekten führen. Erfurt hat begrenzte Entwicklungsflächen und muss diese verantwortungsvoll nutzen. Nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet: Innen vor Außen, Gemeinwohl vor Rendite, bezahlbar statt beliebig. Mit diesen Leitlinien wird gewährleistet, dass hochwertige Böden und landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben, Nachverdichtung und Brachflächennutzung Vorrang haben, städtebauliche Qualität und Klimaschutz berücksichtigt werden, sozialer Wohnraum verbindlich geschaffen wird, und demokratische Kontrolle über die Anwendung des § 36a BauGB beim Stadtrat verbleibt.

02.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift