

Titel der Drucksache:

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt zur Drucksache 0347/27 - Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur (...) („Bauturbo“)

Drucksache	0638/26
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	<b>0347/26</b>
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	18.03.2026	öffentlich	Entscheidung

### Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

#### 05

Die Stadtverwaltung prüft bis zum 3. Quartal 2026, welche rechtlich zulässigen Folgeregelungen nach Ablauf der Bindungsdauer getroffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau langfristig zu sichern.

#### 06

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des Bauturbo eine dedizierte Personalstelle in der Stadtverwaltung einzurichten oder zu widmen, die die Koordination, Beratung und Steuerung der Verfahren nach § 36a BauGB voranbringt.

Darüber hinaus sind in den genehmigenden und zuarbeitenden Fachämtern die notwendigen personellen Voraussetzungen zu schaffen, um eine zügige und priorisierte Bearbeitung der Vorhaben im Rahmen des Bauturbo sicherzustellen.

Die Anlage 1 der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

(...)

Städtebau und Umweltschutz

(..)

~~6) Moderate Siedlungsarrondierung im Außenbereich (jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten), welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum~~

~~Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen könnte~~

6 neu) Außenbereichsflächen werden grundsätzlich nicht im Sinne des § 246e BauGB überplant.

Ausnahmen sind Flächen, die direkt im Zusammenhang mit Innenbereichsflächen stehen (§ 34 BauGB) und

- an Straßen liegen sowie eine ausreichende Ausstattung bzw. Anschlussmöglichkeiten an technischer Infrastruktur aufweisen und für geplante zusätzliche Verkehrsbelastung geeignet sind oder
- bereits von drei Seiten vom Innenbereich umschlossen sind und den vorgeprägten Innenbereich nicht überschreiten

Die Ausnahme gilt nicht für Landschaftsschutzgebiete.

- 7) nur maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) möglich; Entfernung zum Siedlungsbestand max. 100 m (Abstand der neuen Außengrenze der Wohnbebauung zu bisheriger Grenze des Innenbereichs oder zum letzten planungsrechtlich zulässigem Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an der Grenze zum Außenbereich). **Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften.**
- 8) vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan (bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB); bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück; Einhaltung aller Vorgaben gemäß der **aktuell gültigen** Begrünungssatzung (~~Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 25.02.1995~~) im ungeplanten Innenbereich (bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB) sowie analoge Übertragung der Vorgaben bei Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im bisherigen Außenbereich und Sicherung ihrer Umsetzung

(...)

#### 2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Schaffung eines Anteils von insgesamt ~~20 %~~ **25 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen - Konkretisierung siehe Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen.

(...)

#### 2.2.4 Baubeginn ~~drei Jahre~~ nach Genehmigungserteilung

Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, innerhalb von **1,5 Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen zu haben. Kommt der Antragstellende dieser Verpflichtung aus dem städtebaulichen

Vertrag nicht nach, wird die Zustimmung der Gemeinde zu einer beantragten Verlängerung der Baugenehmigung verweigert. **Ebenso wird eine einmalige Vertragsstrafe von 10 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem städtebaulichen Vertrag vereinbart.**

Diese Regelung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen und Bodenspekulation unterbinden.

(...)

#### 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird, ~~z. B. im Gestaltungsrat oder in anderen Formaten~~. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig. Der Antragstellende kann die Antragsunterlagen für diesen Zweck mit weiteren Darstellungen ergänzen, soweit diese inhaltlich dem Antrag entsprechen.

Bei größeren Vorhaben kann eine umfangreichere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern dieses von der Verwaltung für nötig eingeschätzt wird. Diese ist durch die Verwaltung durchzuführen, die erforderlichen Auslagen trägt er Antragstellende.

(...)

#### 4.4 Information zu Entscheidungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

**Der Fachausschuss SBUKV ist in jeder Sitzung über erteilte Zustimmungen und Verweigerungen der Zustimmung in geeigneter Form zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsteilräte zu Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen.**

Die Anlage 2 - Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

#### Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Einhaltung eines Anteils von insgesamt ~~20 %~~ **25 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums schriftlich bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen

C)

a) für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS4+80“) mit einer Einstiegsrente von maximal **14,00 €/qm** (nettokalt) vorzusehen.

D)

a) sind **mindestens** 5 % der Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG (kurz: WBS) mit einer Einstiegsrente von derzeit maximal 6,10 €/qm (nettokalt) vorzusehen und Benennungsrechte für die Landeshauptstadt Erfurt zu vereinbaren.

b) Weitere ~~15 %~~ **20%** der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal **14,00 €/qm** (nettokalt) vorzusehen. **Ist der Anteil der**

Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG höher als 5 %, kann der Anteil der Wohnfläche für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten geringer als 20 % ausfallen. Insgesamt muss eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 25 % eingehalten werden.

(...)

Für den Wohnraum für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal 14,00€/qm (nettokalt), sind Mieterhöhungen maximal in einer Höhe der allgemeinen Preissteigerung (Verbraucherpreisindex) zulässig.

Begründungen zu Anlage 1:

#### Begründung 6 neu

Europaweit wurde die Innenentwicklung und die Reduzierung neu versiegelter Fläche als übergeordnete Ziele Stadtentwicklung definiert (z.B. Charta von Leipzig). Um die Rechnung zu tragen, werden Außenbereiche für die den Verzicht auf Regelungen des BauGB grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind Außenbereiche an vorhandenen Erschließungen die bereits eine technische und verkehrstechnische Ausstattung aufweisen. Hierdurch können Kosten gespart und somit auch die Umlage auf den Endkunden verhindert werden. Zusätzlich werden einseitige Erschließungen effizienter.

#### Begründung zu 2.2.1

Eine geringere Ansatzhöhe erscheint nicht ausreichend. Um die künftig wegfallenden geförderten Wohnungen zumindest teilweise zu kompensieren, ist ein höherer Umfang erforderlich. Denkbar sind auch Modelle der Querfinanzierung über höherpreisige Wohnungen. Dabei sollte jedoch sichergestellt werden, dass weiterhin ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum besteht, insbesondere für Haushalte im mittleren Einkommensbereich.

#### Begründung zu 2.2.4

Wenn im allgemeinen Sprachgebrauch von einem „Bauturbo“ die Rede ist, sollte sich dies auch in der praktischen Umsetzung widerspiegeln. Eine Zustimmung, die über mehrere Jahre hinweg nicht genutzt wird, trägt nicht zur angestrebten Beschleunigung bei. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, Vorhabenträger zu einem zeitnahen Baubeginn zu verpflichten.

Für begründete Ausnahmefälle können Fristverlängerung vorgesehen werden, wie Finanzierungsbeschaffung durch Planungssicherheit, unvorhergesehene Preissteigerung durch globale Ereignisse, Verfügbarkeit von Gewerken, usw., es sollte aber von liquiden und solventen Vorhabenträgern ausgegangen werden bzw. eine entsprechende Vorbereitung der Vorhabenträger zur umgehenden Aktivierung aller Mittel und Gewerke unterstellt werden.

Eine verhältnismäßige Vertragsstrafe von 10 Euro je qm Grundstücksfläche dient dazu Spekulationen zu vermeiden.

Begründung zu Anlage 2 - Mietpreis- und Belegungsbindungen:

Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarkts. Ein hoher Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist hierfür zentral, da er zur Stabilisierung des Mietniveaus beiträgt, soziale Durchmischung sichert und Verdrängungseffekten entgegenwirkt. Angesichts auslaufender Bindungen sind zudem wirksame Instrumente zur Verlängerung der

Bindungsdauer erforderlich, um Bindungsverluste zu vermeiden und den Bestand an bezahlbarem Wohnraum dauerhaft zu sichern.

---

**Anlagenverzeichnis**

---

12.03.2026, gez. i. A. [REDACTED]

---

Datum, Unterschrift

---