

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
Ref. V

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:  
V/025/2016

**Kein Abriß von GeWoBau-Wohnungen ohne genehmigten Neubau  
hier: Dringlichkeitsantrag der Erlanger Linke 089/2016 vom 2.9.2016  
hier: Dringlichkeitsantrag der Erlanger Linke 094/2016 vom 26.9.2016**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	29.09.2016	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

Beteiligte Dienststellen  
BTM

## I. Antrag

Der Sachbericht zu den Dringlichkeitsanträgen 089/2016 vom 02.09.2016 und 094/2016 vom 26.9.2016 der Erlanger Linke dient zur Kenntnis.

Die Dringlichkeitsanträge der Erlanger Linke 089/2016 vom 2.9.2016 und 094/2016 vom 26.9.2016 sind damit abschließend bearbeitet.

## II. Begründung

Die GEWOBAU Erlangen mbH plant, zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum im Erlanger Stadtteil „Am Anger“ rund 90 bis 100 neue Wohnungen zu errichten. Bis zum Jahr 2018 sollen im Gebiet Äußere Brucker Straße 82, 86, 88 / Johann-Jürgen-Straße 1 - 7 / Mainstraße 1 überwiegend Sozialwohnungen entstehen. Die GEWOBAU plant, davon rund 20 Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Die neu zu errichtenden Sozialwohnungen sind mit zeitgemäßen Grundrissen versehen, barrierefrei und energetisch auf dem neuesten Stand. Sie werden durchschnittlich für eine Kaltmiete von rund 5,30 € je qm vermietet.

Die zum Abriss vorgesehenen Wohnhäuser stammen aus den 1930er Jahren. Im Vergleich zur angrenzenden ERBA-Werkssiedlung sind sie eher bescheiden in der Qualität der Konstruktion und der Ausführung. Die Funktionalität der Grundrisse ist überkommen. Die Kaltmieten nach der Modernisierung würden sich von derzeit rund 4,50 € qm auf 9,27 € qm nach Modernisierung erhöhen. Bis auf einen Baukörper wurden bereits alle zum Abriss vorgesehenen Gebäude vom Landesamt für Denkmalschutz begutachtet und zum Abriss freigegeben.

Wie bei vergangenen Baumaßnahmen der GEWOBAU wurden auch hier die Mieter, die in der Zeit der Bauarbeiten umziehen müssen, bereits ab Oktober 2015 mündlich wie schriftlich umfangreich informiert. Die GEWOBAU hat allen Mietern höherwertige, auf Wunsch auch barrierefreie, Ersatzwohnungen im gewünschten Wohngebiet angeboten. Die Kosten für den Umzug wurden übernommen. Allen Bestandsmietern wurde angeboten, nach Abschluss der Bauarbeiten, in ihr altes Wohnumfeld zurückzukehren.

Die Nachbarn konnten die Pläne der GEWOBAU schon aus dem entsprechenden Pressebericht der Erlanger Nachrichten Anfang Januar 2016 zur Kenntnis nehmen. In der Bürgerversammlung für den Stadtteil Am Anger am 31. Mai 2016 hat Oberbürgermeister Dr. Janik auch die Nachbarn ausführlich informiert. Die weiteren, von der Baumaßnahme nicht betroffenen Mieter der GEWOBAU im Gebiet, insbesondere die Mieter der sog. ERBA-Siedlung, wurden im September 2016 schriftlich darüber informiert, dass es keinerlei Pläne gäbe, ihre Gebäude abzureißen; zumal sie unter Denkmal- und Ensembleschutz stehen. Die GEWOBAU versucht, mit Vertretern der Initiative gegen den Abriss Gespräche zu führen. Sie hatte Dieser anlässlich der Gebietsbegehung zum Tag des offenen Denkmals 2016 die Teilnahme von Vertretern der GEWOBAU und des Architekten angeboten, ist jedoch nicht auf Interesse gestoßen. Zeitnah werden auch Gespräche mit dem sich noch konstituierenden Stadtteilbeirat vereinbart.

Gerade um den Siedlungscharakter des Gebiets zu erhalten, wird der beauftragte Architekt eine sog. aufgelockerte Planung, die sich insgesamt in das Gebiet einfügen wird, erarbeiten. Das hat der Aufsichtsrat der GEWOBAU in seiner letzten Sitzung im Juli 2016 auch so diskutiert. Das Wohnumfeld, sowie der Anteil an Grünfläche, sollen dabei entsprechend berücksichtigt werden. Bei der Neuplanung sind die Wahrung der zusammenhängenden Grünräume und die Verbesserung der stadträumlichen Zwischenräume wesentlich.

Der nächste Schritt ist nun die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Wie üblich findet dabei die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aller interessierter Bürgerinnen und Bürger statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll spätestens im November 2016 dem Stadtrat und der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Entscheidung über das zu gewährende Baurecht trifft der Stadtrat voraussichtlich bis zum Ende des 1. Quartals 2017. Der Abriss der Bestandsgebäude ist geplant, sobald Klarheit über das Baurecht besteht.

Die GEWOBAU hält an ihren Plänen fest, in der ersten Hälfte des Jahres 2017 mit dem Neubau zu beginnen. Lediglich der Termin für den Abriss hatte sich - schon wegen des Erwerbs eines weiteren Gebäudes im Gebiet - in das erste Quartal 2017 verschoben. Auch aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit und der damit zusammenhängenden Aufgaben sieht sich die GEWOBAU nicht in der Lage an Studenten die an sich auch für WGs ungeeigneten, teilweise auch mit Kohleöfen versehenen Zimmer für maximal zwei bis drei Monate zu vermieten. Die Vermietung an Studenten in der Brüxerstraße erfolgte für eine Zeitdauer von rund drei Jahren. Zuvor waren Heizungen montiert worden und die Zimmer in der Wohnung möbliert und bezugsfertig gemacht worden.

**Anlagen:**     **Dringlichkeitsantrag der Erlanger Linke 089/2016 vom 2.9.2016**  
                  **Dringlichkeitsantrag der Erlanger Linke 094/2016 vom 26.9.2016**

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Stadtrat am 29.09.2016

#### **Protokollvermerk:**

Herr StR Pöhlmann bittet um Zusage, dass bis zur Sitzung des Aufsichtsrates der GEWOBAU keine Abrissarbeiten und keine Unbewohnbarmachungsarbeiten vorgenommen werden.

Frau StRin Aßmus wünscht, dass der Antrag der CSU-Fraktion zum Wohnen in Erlangen im nächsten Stadtrat beantwortet wird.

Frau StRin Grille bittet um Vorlage einer schriftlichen Beurteilung der Denkmalschutzbehörde und einer Beurteilung der historischen Aspekte dieses Gebietes.

Der Geschäftsführer der GEWOBAU, Herr Küchler, teilt zur Nachfrage von Herrn StR Pöhlmann mit, dass bis zur Sitzung des Aufsichtsrates der GEWOBAU und darüber hinaus kein Abriss erfolgt, bevor Klarheit über das Baurecht besteht. Der Vorsitzende OBM Dr. Janik verweist hierzu auch auf die Ausführungen im Sachbericht.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Sachbericht zu den Dringlichkeitsanträgen 089/2016 vom 02.09.2016 und 094/2016 vom 26.9.2016 der Erlanger Linke dient zur Kenntnis.

Die Dringlichkeitsanträge der Erlanger Linke 089/2016 vom 2.9.2016 und 094/2016 vom 26.9.2016 sind damit abschließend bearbeitet.

mit 41 gegen 4 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Dr. Preuß  
Berichterstatter/in

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang