

Antworten zur Bürgerfragestunde im Stadtrat am 26.04.2018

Fragen 1 und 2:

Trotz mantragleich wiederholtem Versprechen einer stärkeren Bürgerbeteiligung:

1. Warum ist der Dialog weder mit den Bürgern, noch den zuständigen Gremien (OBR) und nicht mal mit den Landbesitzern vor dieser richtungsweisenden Abstimmung gesucht worden?

Antwort OBM

Der Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen ist nicht mit dem Beschluss über die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gleichzusetzen. Erst mit dem Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen wird die Verwaltung beauftragt, die Planungen aufzunehmen und einen seriösen Dialog mit Eigentümern, Landwirten und Bürgerschaft zu starten.

2. Können Sie uns zusagen, dass hier vor einer Beschlussfassung diese notwendigen Gespräche organisiert werden und die Bevölkerung detailliert eingebunden wird, bevor im Stillen wieder Fakten über die Einführung eines Vorkaufsrechts geschaffen werden?

Antwort OBM

Die Stadtverwaltung sagt zu, dass vor einer Beschlussfassung über eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eine umfangreiche und detaillierte Einbindung aller relevanten Akteure stattfinden wird. Dies geschieht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, über die der Stadtrat nach der Einbringung im April voraussichtlich im Mai auf Basis der vorliegenden Beschlussvorlage beschließen wird.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundstückseigentümer informiert und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ermittelt. Ebenso werden die Orts- und Stadtteilbeiräte sowie die Öffentlichkeit in die Vorbereitenden Untersuchungen intensiv und umfangreich einbezogen.

Mit der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen werden über die in der Beschlussvorlage angekündigten Schritte hinaus keine Fakten geschaffen. Dies gilt auch für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, da das Vorkaufsrecht nur im Falle des freiwilligen Verkaufs des Eigentümers greifen kann. Kein Eigentümer wird durch Vorkaufsrechte zum Verkauf gezwungen.

Fragen 3, 4 und 5:

Es muss Licht in die Kalkulationen der Verwaltung kommen:

3. Können Sie uns den Bedarf über Ihre vagen Prognosen auf Seite 131 der Vorlage hinaus für 5000 Wohnungen und einen neuen Stadtteil verständlich und nachvollziehbar darlegen?

Antwort Ref. VI

Zum jetzigen Zeitpunkt wird ein Bedarf von etwa 12.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 ermittelt. Die Zahl leitet sich aus einem geschätzten durchschnittlichen jährlichen Bedarf an etwa 500 neuen Wohnungen ab. Dies entspricht im Wesentlichen der durchschnittlichen jährlichen Neubaurate von Wohnungen in Erlangen seit dem Jahr 2000.

In der Anlage 1 „Wohnungsbedarf in Erlangen und Einschätzung Siedlungsflächenpotential“ wird in einem zweiten Schritt das Wohnungsneubaupotential in Erlangen bis zum Jahr 2040 abgeschätzt. Aus heutiger Sicht wird mit dem Bau von etwa 7.500 neuen Wohnungen gerechnet.

Im Ergebnis verbleibt ein Saldo von zusätzlich etwa 4.500 benötigten neuen Wohnungen, die im Rahmen der Entwicklung eines neuen Stadtteils zwischen der Bimbach und dem Rittersbach entstehen könnten.

4. Wird hier auf fast 2 Millionen qm Wohnbedarf für Auspendler nach Herzogenaurach geschaffen, die die Stub füllen sollen? Wie sieht konkret die Rechnung aus, wo doch die Wirtschaft in Erlangen nicht weiter wachsen soll?

Antwort Ref. VI

Der Bedarf an neuen Wohnungen wurde rein aus der Situation im Stadtgebiet Erlangens abgeleitet. Ein maßgeblicher Faktor ist dabei die hohe Arbeitsplatzzentralität mit aktuell rund 90.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Erlangen. Die hohe Zahl an Beschäftigten und auch die Studierenden führen zu einer großen Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen. Der Nachfrage steht derzeit kein entsprechendes Angebot gegenüber. Dies führt zu den allgemein hohen und auch steigenden Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland und Bayern.

Die Stadt-Umland-Bahn wird bei den Planungen zu einem neuen Stadtteil berücksichtigt.

5. Wann sehen Sie die Grenzen erreicht?

Antwort OBM

Die Ballungsräume in Deutschland wachsen. Zu den boomenden Regionen gehört auch Erlangen. Eine hohe Lebensqualität, attraktive Arbeitsplätze und ein innovativer Wissenschafts- und Hochschulstandort locken viele Menschen an. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen und steigt weiter. Der Bedarf nach Wohnraum steigt. Auch die Universität hat ebenso wie erfolgreiche Unternehmen Raumbedarf. Für die Zukunft wird zumindest mit einer gleich bleibenden hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerechnet. Ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. abnehmende Studierendenzahlen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Eine Stadt kann keine abstrakten Wachstumsgrenzen festlegen, sie kann aber Wachstum im Rahmen von Festlegungen steuern und gestalten. Die Stadt reagiert auf das Wachstum und sucht Lösungen, zum Beispiel für mehr Wohnraum, den wachsenden Pendlerverkehr und die Verkehrsbelastung der Innenstadt, aber auch für Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen.

Fragen 6, 7 und 8

Diese Projektdimension kann die Stadt kaum allein finanzieren:

6. Welche Bauträger und Bauunternehmen sind bereits in die Überlegungen eingeweiht?

Antwort Ref. VI

Es sind keine Gespräche mit einzelnen Bauträgern und Bauunternehmern bekannt.

Das Siedlungsflächenpotential in diesem Bereich ist allgemein bekannt. So ist der Bereich im sogenannten „Kilpperplan“ aus dem Jahr 1978 als potentielle Siedlungsfläche dargestellt. Der „Kilpperplan“ ist Gegenstand aller strukturellen Stadtentwicklungsüberlegungen im Erlanger Westen, unter anderem auch der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

„Erlangen West“ und „Erlangen-West II“. Auch bei der Planung des Adenauerrings wurde er berücksichtigt.

7. Soll die Finanzierung über Gewinne beim Landverkauf an Bauträger gehebelt werden?

Antwort Ref. VI

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird auch die Finanzierung einer etwaigen künftigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft.

Die Finanzierung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen ist gesetzlich geregelt. So sieht das Baugesetzbuch vor, dass die Grundstücke von der Stadt zu einem Anfangswert angekauft werden. Die Stadt entwickelt die Grundstücke und verkauft anschließend Bauland mit einer Bauverpflichtung zu einem Endwert. Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen sind für die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Die Stadt darf mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen keine Gewinne erzielen. Ergibt sich nach Abschluss einer Entwicklungsmaßnahme ein Überschuss, so ist dieser Überschuss an die ursprünglichen Eigentümer zu verteilen.

8. Welchen Budgetrahmen hat die Stadt für dieses Projekt in den nächsten Jahren geplant?

Antwort Ref. VI

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen wird die Verwaltung beauftragt, die Planungen aufzunehmen. Dies beinhaltet auch die Anmeldung und genaue Ermittlung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Fragen 9 und 10:

Fairness und Gerechtigkeit von vermeintlich sozial-demokratischen und ökologischen Parteien:

9. Mit welchem Recht verfügen Sie über Land von Menschen, mit denen Sie in der Mehrzahl nicht mal gesprochen haben, bzw. die sich am Montag nicht als verkaufswillig positioniert haben?

Antwort Ref. VI

Der Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen ist nicht mit dem Beschluss über die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gleichzusetzen. Mit dem in der Beschlussvorlage dargestellten Beschluss werden über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung hinaus keine Fakten geschaffen, auch nicht über die Frage des Verkaufs. Es wird somit auch nicht über Land verfügt.

Damit eine Gemeinde das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anwenden kann, müssen enge im Baugesetzbuch vorgegebene Voraussetzungen erfüllt sein.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Voraussetzungen geprüft. Dabei geht die Verwaltung ergebnisoffen vor.

Ein Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und auch der Pächter. Ebenso werden die Belange der Landwirtschaft geprüft.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Ergebnisse in einem Bericht zusammengefasst und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

10. Wird Enteignung jetzt zum ständigen Stilmittel von rot-grüner Siedlungspolitik?

Antwort OBM

Die Stadt Erlangen führt seit Jahrzehnten erfolgreich städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durch mit den Entwicklungsmaßnahmen Erlangen West und Erlangen-West II.

In der laufenden Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II konnten bisher alle Grundstücke durch die Stadt freihändig erworben werden.

Das Instrument der Enteignung wird äußerst selten angewandt. Die Stadt Erlangen ist bei Grundstücksverhandlungen stets um eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern bemüht.

Dennoch lassen sich Enteignungen nicht immer vermeiden. Soweit in der Kürze der Zeit nach Eingang der Bürgerfragestunde ermittelbar wurde die letzte Enteignung im Rahmen des Ringschlusses Adenauer-Ring Süd durchgeführt. Die Flächen lagen südlich der Bimbach außerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs.

Zusatzfrage: Streben Sie einen echten Dialog auf Augenhöhe sowohl mit den Bauern als auch mit den betroffenen Bürgern im Stadtwesten an, bei dem es auch einen Interessenausgleich gibt, in dem die Landwirtschaft vorkommt?

Antwort OBM

Nach der Beschlussfassung wird eine vorbereitende Untersuchung durch die Stadtverwaltung begonnen. Dabei wird der Dialog mit allen Akteuren natürlich auf Augenhöhe geführt. Es soll dabei zu einem fairen Ausgleich kommen.