



Stadt Erlangen  
Oberbürgermeister Dr. Florian Janik  
Rathausplatz 1

91052 Erlangen

Erlangen | Asperg, 07.04.2022

## Unser Bauvorhaben – Erlangen-Bruck, Ahornweg 55

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Janik,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

wir kommen zurück auf das Telefonat vom 06.04.2022 mit unserem Herrn Paulini.

Als Teil der Betz BauPartner Firmengruppe, sind wir, die Paulini BauPartner GmbH als Bauträger unserer unternehmerischen und sozialen Verantwortung bewusst. Wir stellen uns mit innovativen Konzepten bereits seit Jahren den ökologischen und sozialen Themen des Wohnungsbaus. Gerne zeigen wir Ihnen hierzu anspruchsvollste Referenzprojekte.

Die o.g. Immobilie (Flst. Nr. 1065) haben wir vor 5 Jahren erworben und zeitnah die städtebauliche Planabstimmungen begonnen. Das oberste Ziel der Stadt Erlangen war von Beginn an die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Am 19.02.2019 wurde vom Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der einstimmige Beschluss gefasst, unser Bauvorhaben mit rund 50 Wohneinheiten auf den planungsrechtlichen Weg zu bringen. In mehreren - teilweise sehr umfangreichen - Besprechungsunden wurden zahlreiche Detailfragen unserer Planung mit Vertretern der Stadtverwaltung einvernehmlich abgestimmt.

Auf Wunsch der Stadt, hier ein Projekt für jungen Familien zu realisieren, haben wir im Juli 2019 unser Plankonzept grundlegend geändert und in zwei sehr unterschiedliche Bauvorhaben aufgeteilt. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde gleichzeitig deutlich reduziert.

So entstand die Planung für 18 barrierefreie Eigentumswohnungen für Singles und Paare aller Altersklassen. Für junge Familien soll unser innovatives und patentgeschütztes Pick-up-Haus-Konzept realisiert werden. Insgesamt sind 12 realgeteilte Pick-Up-Häuser geplant. Gerne erläutern wir dieses Konzept im Detail.

Das vorliegende, fertig ausgeplante Bebauungskonzept wurde in zahlreichen Abstimmungsrunden bis hin zur Ver- und Entsorgung des Areals und sogar der Dimensionierung des Kanals mit den Fachbehörden der Verwaltung abgestimmt.

Entstanden ist ein für die Zielgruppen stimmiges und marktfähiges Wohnungsangebot.

Wir könnten nunmehr kurzfristig mit der Genehmigungsplanung und den Vorbereitungen für den Vertrieb des dringend benötigten neuen Wohnraums im Südwesten der Stadt starten. Dieser akute Wohnungsbedarf wurde uns zuletzt mit Schreiben vom 07.10.2020 des Referats für Planen und Bauen nochmals explizit kommuniziert (siehe Anlage).

Umso mehr überrascht uns jetzt - kurz vor dem geplanten Satzungsbeschluss - die Forderung der Stadt Erlangen, dass wir bei diesem Bauvorhaben 30% geförderten Wohnraum realisieren sollen.

Es ist uns sehr wohl bewusst, dass die Planungshoheit – auch für dieses Bauvorhaben – bei der Stadt Erlangen liegt. Dennoch bitten wir Sie um Verständnis, dass wir bei einem mehrjährigen und kostenintensiven Planungs- und Abstimmungsprozess auf die Zuverlässigkeit Ihrer Zusagen und Beschlüsse vertrauen können müssen.

Sofern Sie dennoch bei diesem Projekt eine Sozialquote fordern wollen, müssten wir grundlegend umplanen. Insbesondere müssen die Wohnungsgrößen und Grundrisse dabei den Förderrichtlinien entsprechen. Eine Sozialquote wäre aus unserer Sicht nur mit einer deutlichen Erhöhung des Bauvolumens bzw. der geplanten Wohnflächen umsetzbar.

Wie Sie wissen, besteht aktuell in nahezu allen Städten in Süddeutschland extremer Wohnraumangel. Davon sind (fast) alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten betroffen. Dies gilt ganz besonders für junge Familien, die einen eigenen Haushalt gründen wollen.

Die Forderung nach einer Sozialquote von 30% würde ohne gleichzeitige Erhöhung des Bauvolumens zu einem Verdrängungswettbewerb zwischen den Wohnraumsuchenden führen. Die Realisierung des dringend benötigten Wohnraums würde sich nochmals um einige Jahre verzögern, da der gesamte Planungsprozess von vorne beginnen müsste und alle Abstimmungen erneut erforderlich wären.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, dass in diesem Fall unser Vertrauensschutz in Ihre bisherigen Beschlüsse berücksichtigt wird und die Stadt Erlangen das Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah auf Basis der gemeinsam abgestimmten Planung - ohne die Forderung nach einer Sozialquote - zum zeitnahen Abschluss bringt.

Selbstverständlich sind wir bei künftigen Wohnbauprojekten in Erlangen vorbehaltlos offen für geförderten Wohnraum. Eine solche Forderung müsste dann von Beginn an bei der Planung berücksichtigt werden.

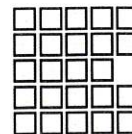
Gerne sind wir bereit, unser o.g. Projekt und unsere Argumente im Gremium persönlich vorzustellen.

Wir hoffen, baldmöglichst mit diesem Projekt ein interessantes Wohnraumangebot in Erlangen-Bruck schaffen zu können und freuen uns auf eine positive Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Peter Betz

  
Geschäftsleitung der Betz BauPartner Firmengruppe



Stadt Erlangen 91051 Erlangen

## Referat für Planen und Bauen

Paulini Baupartner GmbH  
Aldinger Straße 11  
71638 Ludwigsburg

Gebäude: Werner-von-Siemens-Straße 61  
Zimmer: 425, Flur 6  
Kontakt: Herr Weber  
Telefon: 0 91 31 / 86-1300  
Telefax: 0 91 31 / 86-1035  
E-Mail: [baureferat@stadt.erlangen.de](mailto:baureferat@stadt.erlangen.de)

**Nutzen Sie unsere Angebote im Internet:**  
<http://www.erlangen.de>

Unser Zeichen / Schreiben:  
VI/PET/ZTC

Ihr Schreiben / Zeichen:

Datum:  
07. Oktober 2020

## Ihr Baugrundstück im Ahornweg (Flurstücksnummer 1065 Gemarkung Eltersdorf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Stadt gibt es einen großen Bedarf an neuen Wohnungen und Wohnhäusern. So übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen das vorhandene Angebot bei Weitem. Für viele Haushalte und Familien wird es immer schwieriger eine entsprechende Wohnung vor Ort oder auch in der Region zu finden.

Die Stadt Erlangen verfolgt daher das Ziel, dass neue Wohnungen und Wohnhäuser im Stadtgebiet entstehen. Ein Schlüssel dazu sind die vorhandenen Baulücken. Es handelt sich um erschlossene aber unbebaute Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnhäusern möglich wäre. Die Grundstücke werden nicht entsprechend ihrer Möglichkeiten genutzt und zurückgehalten.

Deswegen wende ich mich an Sie, als Eigentümer einer Wohnbaulücke, mit der Bitte, aktiv über eine Bebauung oder Marktzuführung Ihres Grundstücks nachzudenken. Mit der Bereitstellung Ihres Grundstücks können Sie einen positiven Beitrag leisten und helfen, die schwierige Situation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt zu verbessern.

Für alle Fragen zur Entwicklung Ihres Grundstücks steht Ihnen Herr Zwißler im Projektentwicklungsteam zur Verfügung (Tel. 09131-86-2944; Email. [till.zwissler@stadt.erlangen.de](mailto:till.zwissler@stadt.erlangen.de)).

Gerne können Sie auch einen Termin vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Weber

Referent für Planen und Bauen

Öffnungszeiten: Mo 08:00-12:00 Uhr, 14:00-18:00 Uhr; Di und Fr 08:00-12:00 Uhr; Mi geschlossen, Do 08:00-14:00 Uhr

Haltestelle: Siemens Verwaltung

Buslinien: 286, 287, 296

### Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Erlangen  
BIC/SWIFT-Code: BYLADEM1ERH  
IBAN  
DE79 7635 0000 0000 0000 31

VR-Bank EHH eG  
BIC/SWIFT-Code: GENODEF1ER1  
IBAN  
DE25 7636 0033 0000 0004 00

Flessabank Erlangen  
BIC/SWIFT-Code: FLESDEMXXX  
IBAN  
DE03 7933 0111 0000 8800 35

HypoVereinsbank  
BIC/SWIFT-Code: HYVEDEMM417  
IBAN  
DE84 7632 0072 0004 5366 57

Postbank Nürnberg  
BIC/SWIFT-Code: PBNKDEFF760  
IBAN  
DE92 7601 0085 0004 7788 55

Hinweise zur elektronischen Kommunikation unter [www.erlangen.de/kommunikation](http://www.erlangen.de/kommunikation)