

Fraktion „FÜR GERA“
Vorsitzende
Frau Sandra Raatz
- im Hause -

OBERBÜRGERMEISTER

Ihr Ansprechpartner: Tobias Kühn
Bereich: Stadtplanungsamt
Abt. Gesamtstädtische Planungen
Sitz: Amthorstraße 11
Zimmer: 336
Telefon: 0365/838 4416
Fax.: 0365/838 4905
E-Mail: kuehn.tobias@gera.de
Aktenzeichen (bitte stets angeben):

Datum: 21. Januar 2022

Anfrage lt. GO des Stadtrates und seiner Ausschüsse gemäß § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Gera

hier: Ihre Anfrage vom 22. Dezember 2021 zum Stand „Angebote für Eigenheimbau Gera“

Sehr geehrte Frau Raatz,

als Anlage beigefügt übersende ich Ihnen die Stellungnahme des für Ihre Anfrage zuständigen Dezernates.

In Anwendung von § 22 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Gera und seiner Ausschüsse erhält auch jede andere Fraktion im Stadtrat die Anfrage sowie diese Antwort zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Julian Vonarb
Oberbürgermeister

Anlage

Beantwortung der Anfrage der Fraktion „FÜR GERA“

Beantwortung der Anfrage der Fraktion „FÜR GERA“
Anfrage zum Stand „Angebote für Eigenheimbau Gera“

Ihre Fraktion hatte sich im Zusammenhang mit der durch den Stadtrat beschlossenen Entwicklungskonzeption Wohnen (EKW) und der weiteren Ein- und Zweifamilienhausentwicklung mit einigen Fragestellungen an die Stadtverwaltung gewandt. Die zuständige Fachverwaltung hat diese, soweit dies zum aktuellen Zeitpunkt möglich ist, beantwortet.

Zum Bestand und zur Neubautwicklung von Gebäuden mit einer bzw. zwei Wohneinheiten sind nach Einschätzung der Stadtplanung folgende Aussagen zur weiteren Einordnung zu ergänzen:

- Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand ist in ostdeutschen Städten üblicherweise geringer als in westdeutschen Städten. Die Stadt Gera hat mit 17 % im Vergleich zu Städten wie Erlangen mit 25,5 % oder Kaiserslautern mit 31,1 % einen relativ geringen Anteil aufzuweisen, im Vergleich mit Zwickau (17,9 %) oder Jena (18,1 %) ist dies jedoch nicht als auffällig einzuordnen.
- Die Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2014 und 2017 wurde in der EKW (Abb. 8, S. 17) je 1000 Einwohner pro Jahr gegenüber ausgewählten Vergleichsstädten dargestellt. In Gera wurden im Ergebnis 0,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner und Jahr errichtet, in Zwickau 0,68 und in Jena 0,82 Wohnungen.
- Der Durchschnittspreis der verkauften 76 unbebauten, erschlossenen Grundstücke von 2013 bis 2017 lag bei rd. 90 €/m². In den angrenzenden Landkreisen Greiz bzw. Altenburger Land waren die Preise nur halb so hoch.
- Im Durchschnitt der Jahre 2016 und 2017 wurden 143 Grundstücke gekauft, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut waren. Dies waren 65,3 % aller Erwerbsfälle. Lediglich 34,7 % waren unbebaute Grundstücke. In allen Baualtersklassen der Verkäufe liegt Gera über den Preisen der umliegenden Landkreise. Aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung des Oberzentrums erscheint der erhöhte Bodenpreis zwar aufgrund der Lage nachvollziehbar, dieser wird jedoch auch durch weitere Faktoren wie z.B. Altlastenbeseitigung oder Grundstückskosten für Ausgleichsmaßnahmen beeinflusst.

Im Folgenden zur Beantwortung Ihrer Fragen:

1. Wie stellt sich der aktuelle Bearbeitungsstand folgender größerer, in Vorbereitung befindlicher Bebauungspläne dar?

Wohnpark Mozartstraße (Bebauungsplan B/151/18)

Nicht wie in der Anfrage dargestellt zuletzt im September 2019, sondern im Mai 2021 beschäftigte sich der Stadtrat mit dem B/151/18. Der Stadtrat beschloss die Billigung und Auslegung eines 2. Entwurfes (DS-Nr. 80/2019, 1. Ergänzung). Anlass des 2. Entwurfs waren neben der Erweiterung des Geltungsbereiches um eine angrenzende Grünfläche vor allem erforderliche Anpassungen, resultierend aus der vorangegangenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Im Mai/Juni 2021 fand - entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers - ein erneutes Beteiligungsverfahren statt. Seither erfolgen mit dem Investor/ Grundstückseigentümer Verhandlungen zum Thema Erschließung im Zusammenhang mit dem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Umsetzung des Bebauungsplans. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss befindet sich in Vorbereitung.

Wohnbebauung Tschirchstraße (vorhabenbezogener Bebauungsplan VB/93/19)

Nach dem Beschluss DS-Nr. 149/2019 über die Einleitung des Planverfahrens und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hatte die Öffentlichkeit im Februar 2020 - entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers für beschleunigte Verfahren - die Möglichkeit,

sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Das durch den Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro legte infolgedessen Ende 2020 den Bebauungsplanentwurf vor und äußerte bezüglich der neu zu regelnden Erschließung noch grundsätzlichen Klärungsbedarf mit seinem Auftraggeber und der Verwaltung. Im August 2021 gab es einen Eigentümerwechsel. In einem Auftaktgespräch mit dem neuen Flächeneigentümer und Vorhabenträger im Stadtplanungsamt im September 2021 wurde die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Ein neuer Entwurf wird derzeit durch das Planungsbüro erarbeitet. Die bisher offenen Erschließungsfragen befinden sich in diesem Zusammenhang in Klärung (u.a. Ankauf einer angrenzenden städtischen Fläche durch den Investor zur Entwässerung).

Wohnen am Brüte-Grünzug (Bebauungsplan B/149/18)

Mit dem Beschluss DS Nr. 97/2018, 1. Ergänzung zur Billigung und Auslegung des Entwurfs erfolgte im Juni/ Juli 2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Seither ruht das Planverfahren aufgrund fehlender Haushaltsmittel für eine gesicherte Umsetzung der Erschließung, die mit Beschlussfassung der Satzung einhergeht. Im Unterschied zu den anderen hier aufgelisteten Bebauungsplänen handelt es sich bei dem B/149/18 um einen Angebotsbebauungsplan seitens der Stadt Gera mit dem Ziel, eine zum Teil im städtischen Eigentum befindliche Fläche, die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnen ausgewiesen ist, planungsrechtlich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten.

Wohnen an den Elstergärten (Bebauungsplan B/139/15 bzw. B/139.1/15)

Mit dem von Ihnen aufgeführten Beschluss im Oktober 2020 (DS-Nr. 21/2015, 1. Ergänzung) erfolgte eine Teilung des Geltungsbereiches B/139/15 in drei Teilbereiche. Mit diesem Beschluss wurden zugleich die Entwürfe der Teilbereiche 1 (B/139.1/15) und 2 (B/139.2/15) gebilligt und für die Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Oktober/ November 2020. Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde zugleich bestimmt, das Planverfahren des B/139.2/15 aufgrund der im Bestand vorhandenen, aktiven gewerblichen Nutzung nur bis zur Entwurfsphase einschließlich Beteiligungsverfahren zu führen. Folglich wurde lediglich das Planverfahren des B/139.1/15 fortgeführt. Aus dem Beteiligungsverfahren resultierte die Notwendigkeit, das Gutachten über den Schallschutz gegen Außenlärm zu überarbeiten. Das Ergebnis liegt seit Ende November 2021 vor. Gegenwärtig erfolgt die Überarbeitung der Entwurfsunterlagen durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro mit Vorbereitung eines 2. Entwurfs. Die damit einhergehenden Verfahrensschritte (Billigung 2. Entwurf und erneute Auslegung) werden infolge der Fertigstellung der Planunterlagen veranlasst. Gegenstand des 2. Entwurfs wird auch eine vom Investor angestrebte Verschiebung der geplanten, nördlichen Zufahrt und eine damit einhergehende Anpassung des inneren Erschließungskonzeptes sein.

2. Wie groß ist aktuell die Anzahl verfügbarer, sofort bebaubarer Grundstücke (Baulücken im Stadtgebiet, Am Speitewitz Bieblach Ost, ...)?

Im Jahr 2020 wurden durch die Stadtplanung folgende Wohnbaupotentiale (in Wohneinheiten) überschlägig ermittelt:

Bedarfskalkulation - Wohnbaupotentiale 1- und 2- Familienhäuser (in Wohneinheiten,		
WE-Potentiale in 1- und 2- Familienhäusern (ohne Baulücken, 2020)		832
davon in Bebauungsplänen		491
	rechtskräftig	250
	laufend	241
	verfügbar: tatsächlich	182
	kurzfristig	163
	mittel- bis langfristig	288
davon in Entwicklungsflächen aus FNP 2020		205
davon beschlossene "Nicht-FNP 2020"- Standorte		307
WE-Potentiale in Baulücken für 1- und 2- Familienhäusern (ca. ab 2021-35, Basis EKW)		300
aktuelle Wohnbaupotentiale 1- und 2- Familienhäuser (incl. Baulücken, in WE)		1132

Der in der EKW kalkulierte Eigenheimbedarf bis zum Jahr 2035 beträgt zwischen 867 – 1111 Wohneinheiten. Somit wäre davon auszugehen, dass sich bereits zum aktuellen Zeitpunkt rechnerisch kein weiterer Bedarf bis zum Jahr 2035 ergeben würde. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Planungshorizont 2035) sind die voraussehbaren Bedürfnisse der Wohnbauflächenentwicklung zu begründen. Potentielle Entwicklungsflächen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben einer Abwägung zu unterziehen.

Die kommunalen Baugrundstücke werden vom Amt für Hochbau und Liegenschaften vermarktet. Die Stadt Gera hat bereits im Jahr 2020 mit Beschluss-Nr. 100/2020, 102/2020 und 103/2020 3 größere Baufelder im Wohngebiet „Am Trebnitzer Kreuz“ für mehr als 20 mögliche EFH veräußert. Aktuell werden 2 größere Baufelder für mehrere EFH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B/03/91 „Am Trebnitzer Kreuz“ mit einer Gesamtfläche von ca. 10.700 m² im Internet beworben. Bei diesen Flächen sind - wie auch bei den Verkäufen aus 2020 - weitere Erschließungsleistungen erforderlich, so dass hier ein Einzelverkauf zunächst wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Ein weiteres Angebot zur Wohnbebauung in Langenberg ist in Vorbereitung und wird nach Klärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen veröffentlicht.

3. Welche Strategien verfolgt die Stadtverwaltung, bestehende und künftige Angebote regional und überregional bekannt(er) zu machen und zu bewerben?

Der Internetauftritt für die Immobilienangebote auf der Web-Seite der Stadt Gera wurde in 2021 zeitgemäß neu gestaltet, die kommunalen Immobilienangebote haben einen direkten Link und sind somit mit einem „Klick“ einsehbar, auch Ansprechpartner und wichtige allgemeinen Informationen zum Verkauf von kommunalen Immobilien. Wohnbauflächen sind jetzt in einer separaten Kategorie dargestellt. Bei öffentlichen Ausschreibungen werden zudem Anzeigen im Portal „Immowelt“ geschaltet. Eine Auswahl von Baulücken aber auch Bebauungspläne können über das „geportal.gera.de“ eingesehen werden. Bei Interesse steht für die Baulücken ein Kontaktformular zur Verfügung.

Wie bereits in der Sachdarstellung der EKW zur Beschlussfassung ausgeführt, sollen die dort durch die EKW aufgezeigten städtebaulichen Grundsätze für den Flächennutzungsplan 2035 gemeinsam mit der Kommunalpolitik vertiefend diskutiert werden. Diese Grundsätze zur Wohnbauflächenentwicklung sind auch mit dem Landesverwaltungsamt abzustimmen, um diese für die weitere Flächenbewertung des FNP im Rahmen der notwendigen Abwägung zugrunde legen zu können. Zum Beispiel sollen Fragen nach der tatsächlichen Verfügbarkeit von Grundstücken, der zeitlichen Umsetzung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder die Angebots- und Wettbewerbsfähigkeit mit dem Umland diskutiert werden. Aber auch die Nachnutzung der Rückbauflächen für Einfamilienhausbau in Bieblach Ost wäre denkbar. Dies wäre langfristig für eine stabile soziale Mischung von Vorteil, würde jedoch eine eigentümerübergreifende Standortentwicklung erfordern, welche die Qualität des

Wohnumfelds ausreichend sichert. Nicht zuletzt auch um die Nachhaltigkeit der Investitionen für die Einzeleigentümer ausreichend zu unterstützen. Der Prozess soll durch eine Moderation begleitet werden. Ziel ist die Beschlussfassung eines Strategiepapiers zur Wohnbauflächenentwicklung. Die Beauftragung des Planungsbüros, welches den Abstimmungsprozess fachlich unterstützen soll, befindet sich aktuell in Vorbereitung. Es ist anzunehmen, dass wir mit unserer gemeinsamen Arbeit spätestens im März beginnen können.



Michael Sonntag
Dezernent Stadtentwicklung, Bau & Umwelt



Fraktion FÜR GERA, Kornmarkt 12, 07545 Gera
Oberbürgermeister Herrn Julian Vonarb
Kornmarkt 12

07545 Gera

Gera, den 22.12.2021

Anfrage zum Stand „Angebote für Eigenheimbau in Gera“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Die Stadt Gera verzeichnet neben einem Sterblichkeitsüberschuss leider auch Wanderungsverluste. Daraus resultiert ein Rückgang der Einwohnerzahl von rund 1% jährlich.

In der „Entwicklungskonzeption Wohnen 2035 (EKW)“ werden zahlreiche Entwicklungen, Analysen und mögliche Handlungsfelder herausgearbeitet, welche diesem Trend entgegenwirken können.

Die Anzahl neugebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EKW Seiten 16 und 31) ist entgegen dem regionalen Trend rückläufig und weit unterdurchschnittlich.

Die EKW kommt zum Fazit (Seite 163), dass der Bedarf an Wohnungen in diesem Segment bis 2035 zwischen 768 und 931 liegen wird und die derzeitigen Potentiale an B-Plänen und Baulücken, diesen nicht decken werden. Darüber hinaus sind bereits heute nachgefragte Flächen nicht am Markt verfügbar, was zum Abwandern Bauwilliger ins Umland führt. Weiterhin wird die Arbeit der Stadtverwaltung kritisch bewertet, was in den Formulierungen „nicht einheitliche Entscheidungskriterien“ und „keine Übersicht hinsichtlich Baulücken und Nachverdichtungspotentiale“ zum Ausdruck gebracht wird.

Unabhängig vom künftigen Flächennutzungsplan ergeben sich aus den genannten Punkten mehrere Fragen:

1. Wie stellt sich der aktuelle Bearbeitungsstand folgender größerer, in Vorbereitung befindlicher Bebauungspläne dar?
 - Wohnpark Mozartstraße (Vorlage Drucksachen-Nr. 80/2019 B/151/18) zuletzt im Stadtrat September 2019
 - Wohnbebauung Tschirchstraße (Vorlage Drucksachen-Nr. 149/2019 B/93/19) zuletzt im Stadtrat Dezember 2019
 - Wohnen am Brüte Grünzug (Vorlage Drucksachen-Nr. 97/2018, B/149/18) zuletzt im Stadtrat Mai 2020

- Wohnen an den Elstergärten, Leibnitzstraße und Ernststraße (B/139/15) zuletzt im Stadtrat Oktober 2020

2. Wie groß ist aktuell die Anzahl verfügbarer, sofort bebaubarer Grundstücke (Baulücken im Stadtgebiet, Am Speitewitz Bieblach Ost, ...)?
3. Welche Strategien verfolgt die Stadtverwaltung, bestehende und künftige Angebote regional und überregional bekannt(er) zu machen und zu bewerben?

Auch angesichts günstiger Baulandpreise von durchschnittlich 90 €/ m² ist es geboten, Defizite innerhalb der Stadtverwaltung abzubauen und zeitnah einen informativen Internetauftritt zu schaffen, um auch damit den möglichen Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Gera zu forcieren. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, Bauwilligen aus Gera und der Region attraktive Angebote und transparente sowie zügige Genehmigungsverfahren bieten zu können!

Mit freundlichen Grüßen

Heike Breuninger
Geschäftsstellenleiterin



Fraktionsbüro FÜR GERA
Kornmarkt 12
07545 Gera
Tel. 0365/ 838 1570
FUERGERA-Fraktion@gera.de
Breuninger.Heike@gera.de