

Stadtratsitzung am 30. September 2026

Hier: Rede zur Vorlage DS-Nr. 17/2026 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau Turbo“) hier: Grundsatzbeschluss zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Vorsitzender des Stadtrates,
Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates,
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
Werte Gäste!

Mit dem heutigen Beschluss soll der Stadtrat die politische Entscheidung treffen, nach welchen Regeln der Bauturbo in Gera grundsätzlich zugelassen werden soll. Das Gesetz zum Bauturbo zielt vorrangig darauf ab, die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums, insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, zu beschleunigen, greift aber ohne beschlossene Leitlinien massiv in die kommunale Planungshoheit ein.

Dabei scheitern Bauvorhaben selten an zu langsamen Genehmigungsverfahren, sondern primär an zu hohen Baukosten und Zinsen (Umsetzungsstau). Es besteht die Gefahr, dass Investoren die neuen Erleichterungen selektiv zur Gewinnmaximierung nutzen, während stadtentwicklungspolitische Ziele auf der Strecke bleiben.

Gera gehört nicht zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Im Rahmen der Analyse der Entwicklungskonzeption 2035 für die Stadt Gera wurde ein gegenwärtiger Wohnungsleerstand von ca. 8000 WE festgestellt, der noch weiter ansteigt.

In der EKW 2035 wird aber auch von einem Neubaubedarf im mehrgeschossigen Wohnungsbedarf von ca. 500 WE bis 2035 ausgegangen um Wohnungsqualitäten zu erzeugen, die noch nicht vorhanden sind. Zur Qualität gehören aber auch Freiräume, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur. Beim Bedarf von Einfamilienhäusern würden lediglich Wohnbauflächen von ca. 180 WE notwendig werden.

Die Kritik meiner Fraktion an dem vorgelegten Beschlussvorschlag betrifft 2 Sachverhalte:

1. Mit dem vorgeschlagenen städtebaulichen Vertrag Punkt 4 fordern wir eine, mit Blick auf die Zukunft gerichtete, Sozialquote bei Neuschaffung von Wohnraum ab 11 WE in Höhe von 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Der Bauturbo soll den Mangel an bezahlbaren Wohnungen lindern. Er darf nicht zu Lasten sozialer Vorgaben gehen und nicht Spekulationen oder Luxusmodernisierungen befeuern. Aber auf Grund hoher Baukosten und steigender Finanzierungskosten entstehen hochpreisige Mieten.

In Gera liegt der durchschnittliche Mietpreis im 2. Quartal 2026 lt. ImmoScout24 bei 6,41 € mit einer Spanne von 5,64 € bis 13,19 €. Die Durchschnittsmiete hat sich gegenüber dem 1. Quartal 2026 um 1,4 % erhöht.

In der Richtlinie des Freistaates Thüringen zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums ist die Bewilligungsmiete für geförderte durch Neubau, durch Um- und Ausbau bestehender Gebäude, Erweiterungen/Aufstockungen und Anbau geschaffener sowie modernisierter und sanierter Wohnungen für Gera mit 6,15 € festgelegt.

Kommunen haben auch eine Fürsorgepflicht gegenüber einkommensschwachen Bewohnern. Dies umso mehr, da die Arbeitslosenquote in Gera im August bei 10,8 % lag, in ganz Thüringen bei nur 6,6%.

Der Bauturbo bietet mit der Festlegung zu einer Sozialquote eine Chance für bessere soziale Durchmischung, also für ein harmonisches Zusammenleben verschiedener Einkommens- und Bevölkerungsschichten in einem Viertel. Es muss sozialen Entmischung entgegengewirkt werden und Menschen mit geringem Einkommen zentraler Wohnraum zur Verfügung stehen.

2. Wir fordern, die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB für Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf den Ausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Liegenschaften zu übertragen und nicht wie in der Änderung der Hauptsatzung vorgesehen, auf den Oberbürgermeister.

Gerade weil es Vorhaben mit erheblich städtebaulicher Bedeutung sind und massive Abweichungen vom Planungsrecht bedeutet, sollte die politische Kontrolle beim Stadtrat bzw. seines zuständigen Fachausschusses verbleiben.

Es ist das erklärte Ziel des Bauturbos, für mehr bezahlbare Wohnungen zu sorgen, aber nicht im kleinen Maßstab im ländlichen Bereich, wo ökologisch wertvolle Flächen (das betrifft Natur- und Agrarflächen) in Anspruch genommen werden und dies auch Verlust öffentlicher Räume bedeutet.

Die Ablehnung gegen das Bauen im Außenbereich – und speziell gegen die Aufweichung der Regeln durch den neuen „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) – kommt aus einem breiten Bündnis von Umweltverbänden, Facharchitekten, Landwirtschaftsverbänden und kommunalen Spitzenverbänden.

Sie warnen vor Flächenfraß, Zerstörung von Biotopen, der Zersiedlung, Bau an ungeeigneten Randlagen oder Grünflächen zu Lasten des Klima- und Naturschutzes. Zudem verursacht das Bauen im Außenbereich hohe Infrastrukturkosten.

Aus vorgenannten Gründen ist es sachgerecht, die Zustimmung der Gemeinde für Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich auf den zuständigen Fachausschuss des Stadtrates zu übertragen.

Da diese beiden Anträge in den Ausschüssen bereits abgelehnt wurden, wird meine Fraktion der Vorlage heute nicht zustimmen.