

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 132-21

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	13.07.2021
Verfasser:	Heike Bezikofer	AZ:	60.2

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.07.2021	Ö	Beschlussfassung

Vorberatung über Baulandpolitische Grundsätze und CDU Antrag zur Erbpacht

Sachverhalt:

a) Infrastrukturabgabe

Über die rechtlichen Möglichkeiten einer Infrastrukturabgabe wurde im TUA vom 16.07.20 im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ informiert.

So ist die Festlegung einer pauschalen Infrastrukturabgabe von einem bestimmten Betrag pro m² Grundstück nicht zulässig.

Vielmehr ist erforderlich, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem Vorhaben des Investors und den Folgekosten der Stadt konkret nachgewiesen werden kann. Zudem müssen die Kosten in Bezug auf die Wertsteigerung des Grundstücks noch angemessen sein.

Zulässige Kostenübertragungen:

- Planungskosten für B-Plan und Gutachten z.B. Bodenuntersuchungen, Lärmgutachten, Umweltbericht, etc.
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die durch das Bauvorhaben verursacht werden, z.B. Abbiegespuren, (innere) Erschließungen etc.
- Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Wenn ein konkreter Nachweis zur Ursächlichkeit des Bauvorhabens möglich ist: auch Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen, z.B. Kiga/Kita, Schulen, kommunale Einrichtungen (gesondert zu beschließendes Konzept erforderlich).

Idealerweise ist die Stadt Eigentümerin der Bauflächen und kann über den Verkaufspreis sämtliche Kosten einrechnen.

→ Fortführung der bisherigen Baulandpolitik

Bei Nachverdichtungen auf privaten Grundstücken hat die Stadt nur eine Steuerungsmöglichkeit, wenn für die Realisierung des Bauvorhabens neues Baurecht geschaffen werden muss. Dann kann über den Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Übernahme der ursächlichen Kosten vereinbart werden.

→ Vorhabenbezogener B-Plan nur bei Kostenübernahme (Planungs-, Erschließungs-, Ausgleichskosten) durch Investor

Ist eine Nachverdichtung eines privaten Grundstücks ohne B-Plan-Änderung baurechtlich zulässig, hat die Stadt keine Möglichkeit, evtl. Folgekosten auf den Investor zu übertragen.

b) geförderter/preisgedämpfter Wohnungsbau

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend und bezahlbarem Wohnraum ist eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. In den vergangenen Jahren ist durch zahlreiche Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau das Wohnungsangebot in Engen zwar gestiegen. Der Bestand an öffentlich gefördertem Mietwohnraum in Engen ist aber bereits vor einigen Jahren ausgelaufen. Personen mit niedrigen Einkommen haben es immer schwerer, an geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu kommen. Ziel sollte sein, dieser Entwicklung gegenzusteuern und den geförderten Wohnungsbau sowie das preiswerte Wohnen in Engen weiter zu stärken.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll durch Leitlinien konzeptionell geregelt werden, die beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung von neuem Planungsrecht, durch welches eine weitere Wohnnutzung festgesetzt wird, Anwendung finden.

→ Vorschlag zu Kriterien für Leitlinien zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum:

- ab 5 Wohneinheiten bzw. 500 m² Bruttogrundfläche
- 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum)
- Alternativ 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche als preisgedämpfter Wohnungsbau, Anfangsmiete bei 7,50 €
- Mietpreisbindung für mind. 20 Jahre

c) Erbbaurecht

Die CDU hat den Antrag gestellt, bei der Baulandpolitik in Zukunft auch die Möglichkeit einer Erbpachtbebauung offensiv anzubieten, besonders im sozialen Wohnungsbau aber auch im privaten Bereich, vornehmlich bei Grundstücken, die eine verdichtete Bebauung ermöglichen.

Die Stadt hat bislang erstmals beim Krone-Areal das Wohngrundstück auf Erbpachtbasis reserviert zu nachfolgenden Konditionen:

- sämtliche Wohnungen werden gemäß dem Förderprogramm Wohnungsbau BW zu einem Mietpreis von 6,60 €/m² mit einer Bindefrist von 20 Jahren errichtet.
- Erbbauzins 2% des Bodenwerts.
- Erbbaurecht auf 80 Jahre

Nach einer Studie über Erbbaurechte im Wohnungsmarkt ist das Instrument des Erbbaurechts vor allem von kirchlichen Institutionen und großen Kommunen mit knappem Bauland und hohen Bodenpreisen genutzt worden. Diese sehen im Erbbaurecht ein geeignetes Mittel, die Wohnraumversorgung durch langfristige Nutzungsbindungen zu stärken, Bodenspekulationen einzudämmen und nachhaltig und langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu behalten. Bei den Investoren hingegen führen die sehr niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt dazu, dass Erbpachtverträge aufgrund der sehr günstigen Finanzierungsbedingungen eher unattraktiv sind. Die geringere Anfangsinvestition und steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen spielt für sie nur eine untergeordnete Rolle. Ausschlaggebend dürfte letztendlich sein, dass eine Mindestrentabilität erzielt werden kann.

Der Erbbauzins liegt in der Regel bei Wohngrundstücken zwischen 2% - 4,5 % mit Wertsicherung entsprechend dem Verbraucherpreisindex, die Laufzeit in der Regel zwischen 80 -99 Jahre. Übliche Ablösung des Gebäudes mit 2/3 des Verkehrswerts nach Heimfall.

Vereinfachte Beispielrechnung:

1000 m² Grundstück, Kaufpreis 300 €/m² = 300.000 €

Erbbauzins 2% des Bodenwerts: 6.000 € pro Jahr

Nach 50 Jahren 300.000 € erreicht.

Nach 80 Jahren: 480.000 €

→ Grundsätzlich erscheint das Erbpachtmodell bei einer verdichteten Bebauung für die Stadt durchaus vorteilhaft, da das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleibt. Grundstücke sind das Vermögen der Stadt und in ihrem Aufkommen endlich. Mit der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht können wertvolle Flächen in städtischer Hand gehalten und für künftige Generationen erhalten werden. Insofern könnte beim Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ die Vergabe der Geschosswohnungsgrundstücke auf Erbpachtbasis als Zielvorgabe in Erwägung gezogen werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die baulandpolitischen Grundsätze weiter auszuarbeiten.

Anlagen: