



Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00540**
Datum: 29.10.2019
Bezug-Nummer. **VI/2019/05205**
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Eigendorf, Eric
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	29.10.2019	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.11.2019	öffentlich Entscheidung
Hauptausschuss	20.11.2019	öffentlich Entscheidung
Stadtrat	27.11.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Vorrang für Erbbaurecht (VI/2019/05205)

Beschlussvorschlag:

Ab dem Haushaltsjahr 2020 werden städtische Grundstücke ~~grundsätzlich~~ **nach Möglichkeit** nicht mehr verkauft, **sondern** und stattdessen **vorrangig** über die Bestellung von Erbbaurechten an Dritte vergeben. ~~Ausgenommen davon ist der Verkauf von Arrondierungsflächen bis zu 150 m². Über weitere Ausnahmen vom Verzicht auf Grundstücksverkäufe entscheidet das jeweils zuständige Gremium entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Halle.~~

gez. Eric Eigendorf
Vorsitzender
SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)

Begründung:

Erfolgt mündlich.



Sitzung des Stadtrates am 27.11.2019

Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Vorrang für Erbbaurecht (VI/2019/05205)
Vorlagen-Nummer: VII/2019/00540

TOP: 8.3.1

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Ein umfassender Grundsatz der Abkehr von Veräußerungen führte in weiten Bereichen der Stadtentwicklung zu gravierenden Nachteilen. Insbesondere wäre er ein erheblicher Nachteil im Wettbewerb um bauwillige Einwohner und Einwohnerinnen, Investoren und Unternehmensansiedlungen.

Die Stadtverwaltung bietet bereits jetzt im Rahmen der Bieterverfahren von Grundstücken parallel zum Verkauf auch den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen an. Bei den Kaufinteressenten findet diese Alternative jedoch bisher keine Zustimmung. Der Erbbauzins liegt aktuell immer noch über dem Kapitalmarktzins und wird über Gleitklauseln regelmäßig erhöht. Damit vervielfachen sich die Gesamterwerbskosten über die lange Laufzeit der Erbbaurechtsverträge. Bei kürzeren Laufzeiten sind Kreditgeber nicht zur Finanzierung der zu errichtenden Gebäude bereit.

Das Flächenpotential der Stadt Halle (Saale) zur Entwicklung von Einfamilienhausstandorten ist stark begrenzt, so dass bereits jetzt die Nachfrage der Bevölkerung nach bauträgerfreien Grundstücken für Wohneigentum nicht hinreichend befriedigt werden kann. Die Vergabe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau erfolgt nur noch zur Eigennutzung und mit einer Bauverpflichtung.

Die Stadt Halle (Saale) konkurriert im Bereich des individuellen Wohnungsbaus mit dem Umland um die einkommensstarken Bürgerinnen und Bürger und die Familien. Die Umlandgemeinden bieten bei erheblich niedrigerem Bodenpreisniveau immer auch den Grundstückskauf an. Eine Beschränkung auf die vorrangige Vergabe von Erbbaurechten, wie dies teilweise in anderen großen Städten für bestimmte Gebiete oder unter sozialen Aspekten umgesetzt wird, würde den Wünschen der Bauwilligen widersprechen und birgt daher die Gefahr der Abwanderung in das Umland.

Die Praxis einiger deutscher Städte (z.B. Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg in Breisgau), Hamburg, Berlin und Leipzig, für ausgewählte Grundstücke Erbbaurechtsverträge anzubieten, betrifft vornehmlich den sozialen Wohnungsbau oder bestimmte Personengruppen. Die Vergaberichtlinien sind hierbei allerdings streng reglementierend. Die genannten Großstädte und auch das jeweilige Umland weisen im Gegensatz zur Stadt Halle (Saale) extrem hohe Bodenpreise auf, so dass das Thema Abwanderungsgefahr dort keine Rolle spielt.

Der Verkauf gewerblich nutzbarer Grundstücke ist wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und dient ausschließlich der Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung ortsansässiger Unternehmen und ist in jedem Fall mit einer Bauverpflichtung verbunden. Die Akzeptanz von Erbbaurechtsverträgen für gewerbliche Investitionen ist als noch wesentlich geringer einzuschätzen als bei Wohngrundstücken. Die Übertragung des Erbbaurechtsgesetzes auf gewerbliche Bestandsimmobilien ist schwierig, da auch in diesen Fällen das Gebäude nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags bzw. bei Heimfall (z.B. bei Vertragsverletzungen, Insolvenz des Unternehmens) Eigentum des Grundstückseigentümers wird und der Gebäudewert zu entschädigen ist.

Der Ausschluss des Verkaufs bringt zudem die Vermarktung nicht betriebsnotwendiger, stark sanierungsbedürftiger Immobilien zum Erliegen. Aufgrund der Haushaltssituation stehen zur Herstellung der Vermietbarkeit solcher Objekte langfristig keine Mittel zur Verfügung.

Die Stadt benötigt die Erlöse aus Grundstücksverkäufen zur Erfüllung von Pflichtaufgaben und Sicherung kommunaler Investitionen. Insbesondere für die Umsetzung des Schulinvestitionsprogramms Bildung 2022 sind Verkaufserlöse zur Absicherung der Eigenmittel eingeplant.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport