



Sitzung des Stadtrates am 26.10.2022
Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zu Wohnbaupotentialen
Vorlagen-Nummer: VII/2022/04554
TOP:

Antwort der Verwaltung:

1. Inwiefern gibt es eine Übersicht zur Anzahl, Lage und Flächengrößen von potentiellen Wohnbebauungsflächen im Eigentum der Stadt Halle? Inwiefern kann diese mit Blick auf drei Kategorien (Innenentwicklungspotentiale, weitere baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung sowie zusätzliche langfristige Baulandpotentiale) zur Verfügung gestellt werden?

Die Entwicklung von Wohnbauflächen unterliegt einer sehr starken Dynamik. Die Stadt Halle (Saale) verfügt kaum über Eigentum an größeren Flächen, welche sich für Wohnungsbau eignen.

- Innenentwicklungspotenziale beziehen sich im Wesentlichen auf Baulücken im dichter bebauten innerstädtischen und innenstadtnahen Bereich. Diese sind überwiegend prädestiniert für Geschosswohnungsbau. Derzeit sind im gesamten Stadtgebiet knapp 350 Flächen als Baulücken identifiziert. Von diesen befinden sich 14 Flächen im Eigentum der Stadt Halle (Saale).
- Weitere baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung sind Potenziale, welche in rechtskräftigen Bebauungsplanungen vorhanden sind. Hier sind - mit Ausnahme der Erschließungs- und Verkehrsflächen - keine Flächen im Eigentum der Stadt Halle (Saale).
- Zusätzlich langfristig Baulandpotenziale sind ca. 118 ha, wovon sich im Eigentum der Stadt eine Fläche in der westlichen Neustadt (VI. WK, Soltauer Straße/Lüneburger Bogen) mit einer Größe von 2,0 ha befindet.

2. Inwieweit gibt es für diese Flächen Möglichkeiten zum Abschluss von Erbpachtverträgen zwischen Stadt und Bauherr:in?

- a. Wenn ja, für welche Zeiträume wären diese möglich?**
- b. Wenn nein, welche Gründe sprechen dagegen?**

Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen zwischen der Stadt Halle (Saale) und Bauherr:in ist prinzipiell jederzeit möglich. Bereits jetzt bietet die Stadtverwaltung im Rahmen der Bieterverfahren insbesondere bei Grundstücken für den Eigenheimbau parallel zum Verkauf auch den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen an.

Die Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen für Wohnbaugrundstücke beträgt in der Regel zwischen 70 und 90 Jahren.

Am Grundstücksmarkt für den individuellen Wohnungsbau besteht allerdings aktuell nur eine sehr geringe Nachfrage an Erbbaurechten. Viele Kreditinstitute haben Vorbehalte gegen die Finanzierung eines Bauvorhabens auf einem Erbbaugrundstück, da die Bauherren nicht Eigentümer sind, der Erbbaurechtgeber Mitspracherechte hat und die Bank nur nachrangige Ansprüche geltend machen kann. Der Beleihungswert einer Erbbaurechtsimmobilie liegt deutlich unter dem Beleihungswert für eine gleichwertige Immobilie auf eigenem Grund und Boden, außerdem erwarten Kreditinstitute eine solide Eigenkapitalquote bei Erbbaurechten und erheben höhere Zinsen für ein Darlehen. Daher entscheiden sich viele Bauwillige gegen den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags.

Bei größeren Wohnbauprojekten oder noch zu entwickelnden Flächen finden Erbbaurechtsverträge ebenfalls keine Akzeptanz und wären auch rechtlich schwer umsetzbar, da die Investoren solcher Vorhaben die Gebäude in den meisten Fällen nicht im Bestand behalten, sondern Wohneigentum bilden wollen oder aber die entwickelten Flächen als Einzelbauparzellen weiter veräußern wollen.

Um größere städtische Flächen an Bauwillige im Erbbaurecht vergeben zu können, müsste die Stadt diese Flächen selbst erschließen und bis zur Baureife entwickeln. Dafür sind jedoch weder finanzielle noch personelle Kapazitäten vorhanden.

Des Weiteren benötigt die Stadt auch weiterhin Erlöse aus Grundstücksverkäufen zur Sicherung kommunaler Investitionen.

René Rebenstorf
Beigeordneter