

Beschlussvorlage

BP 668 – Am Schützenplatz, Bestellung von Erbbaurechten

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	03.03.2020	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	12.03.2020	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	28.05.2020	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.13 Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Für die städtischen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans 668 – Am Schützenplatz (siehe Anlage) werden für die einzelnen (noch nicht definierten) Baugrundstücke der Flächen, die mit den Buchstaben „A“ bis „D“ gekennzeichnet sind, Erbbaurechte bestellt.
2. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 668 – Am Schützenplatz werden Bestandteil der Erbbaurechtsverträge.

3. Die einzelnen Vergaben der Erbbaugrundstücke an Interessenten erfolgt in einem durch die Liegenschaftsverwaltung noch näher zu bestimmenden Modus per Losverfahren. Der Rat entscheidet die endgültige Vergabe der Erbbaurechte in ihrer Gesamtheit.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Dauerhafte Einnahmen von Erbbauzinsen für die Dauer der Erbbaurechte

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

01.13.01 Grundstücksmanagement

Klima-Check

Im Bebauungsplan sollen weitere Festsetzungen getroffen werden, die zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich beitragen sollen und um somit auch dem Klimawandel entgegenwirken.

Begründung

Im Bereich des Bebauungsplanes 668 ist eine offene, zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, dass bezahlbarer Wohnraum, unter anderem in Form von Einfamilienhäusern für junge Familien, in Remscheid verstärkt nachgefragt wird, schlägt die Verwaltung vor, die entstehenden Wohnbaugrundstücke im Rahmen von noch zu bestellenden Erbbaurechten anzubieten und zu vermarkten. Da die meisten Flächen sich im städtischen Grundbesitz befinden, wäre hierfür bereits eine gute Ausgangslage geschaffen.

Ausgenommen bei der Vergabe der Erbbaurechte ist das Grundstück Gemarkung Lüttringhausen Flur 22 Flurstück 650 – Lockfinker Straße, das sich im privaten Eigentum befindet. Das Grundstück liegt im Westen des Bebauungsplans 668 und ist als Wohnbaufläche WA 3 bzw. öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Das Erbbaurecht mit seinen spezifischen Eigenheiten stellt gerade in diesem Bereich des Wohnungsbaus ein gutes Instrument dar, den Bedürfnissen, Interessen und der ökonomischen Situation von jungen Familien, die zumeist im Existenzaufbau begriffen sind, gerecht zu werden. Gleichzeitig entspricht das Erbbaurecht dem Interesse der Stadtgemeinde, möglichst nachhaltige Bodenpolitik zu betreiben.

Zum Thema Erbbaurecht hat der Deutsche Städtetag eine Handreichung der Fachkommission Liegenschaften am 28.09.2018 verabschiedet. Danach hat sich das Erbbaurecht aus einem früheren Stadium der Eigenheimförderung, welches nicht mehr als zeitgemäß angesehen wurde, zu einem Instrument nachhaltiger kommunaler Bodenpolitik gewandelt.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, den HSK-Beschluss (DS-Nr. OB 10/14) zur Veräußerung des städtischen Grundbesitzes im Produkt 01.13.01 - Grundstücksmanagement aufzuheben.

Der Deutsche Städtetag hat in der Handreichung folgende Vorteile für Erbbaurechtsnehmer benannt:

1. Die Gesamtinvestition fällt niedriger aus, da der Grundstücksankauf entfällt.
2. Gerade in Zeiten eines „angeheizten“ Immobilienmarktes entfällt das Risiko von stark erhöhten/überhöhten Preisen für den Grundstückserwerb sowie Grundstücksspekulationen.
3. Größere finanzielle Flexibilität durch den Umstand, dass die Beleihung des Erbbaurechtes relativ problemlos erfolgen kann. Ein Umstand, der gerade jungen Familien, die oftmals in der Aufbauphase der Existenz bzw. in der Nachwuchsplanung befindlich sind, entgegenkommt.
4. Das Erbbaurecht bietet Verlässlichkeit und Stabilität, da es hinsichtlich der rechtlichen und finanziellen Bedingungen klare, transparente und langfristige Regelungen gibt.
5. Die langfristige Perspektive des Erbbaurechtes korreliert mit dem Umstand, dass eine umweltschonende und klimagerechte Bauweise (Gründach) sich zum Teil erst nach einem längeren Zeitraum als kostengünstiger entwickelt im Vergleich zur konventionellen Bauweise.

Für den Erbbaurechtsgeber (hier: Stadt Remscheid) hat der Deutsche Städtetag folgende Vorteile aufgeführt:

1. Das kommunale Grundvermögen bleibt erhalten.
2. In den Erbbaurechtsverträgen kann den spezifischen Eigenheiten des BP 668, welcher sich insbesondere durch klima- und umweltschonende Festlegungen auszeichnet, hervorragend gerecht werden bzw. der Einhaltung dieser Planungsziele besondere Sicherheit während der gesamten Laufzeit verschafft werden.
3. Gleiches gilt sinngemäß bei der Verhinderung eines „Bebauungswildwuchses“.
4. Regelmäßige und planbare Einnahmen durch die Erbbauzinsen. Durch Wertanpassungsklauseln in den Vertragswerken werden finanzielle Nachteile für die Stadt vermieden. Gleichzeitig erhält der städtische Haushalt über einen langen Zeitraum eine gesicherte Einnahmequelle. Weiterhin kann der Erbbauzins zwangsversteigerungsfest vereinbart werden.

Nachteilig wirkt sich die vermehrte Bestellung von Erbbaurechten für die Verwaltung insofern aus, dass ein erhöhter Verwaltungsbedarf bei der Anpassung der Erbbauzinsen entsteht sowie die dauerhafte Kontrolle der Vertragsverhältnisse in Bezug auf Einhaltung der Pflichten der Erbbaurechtsnehmer, Weiterverkauf der Erbbaurechte bzw. Prüfung der weiteren Belastungen im Grundbuch Abt. III (Grundschulden).

Allerdings wurde die Anpassung der Erbbauzinsen mit Fortfall der letzten Stelle SB Erbbaurechte zum 01.02.2014 durch organisatorische Maßnahmen aufgefangen.

Weiterhin wurden in den vergangenen Jahren Erbbaurechtsgrundstücke verkauft, da die Verträge kurz vor dem Auslaufen des Erbbaurechts standen. Weitere Verkäufe der Grundstücke ergaben sich aus der für die Erbbaurechtsnehmer günstigen wirtschaftlichen Lage.

Die Erhöhung des Verwaltungsaufwandes wird durch die aktuelle Einrichtung und einer zeitnahen Besetzung der Sachbearbeiterstelle Erbbaurecht, Baulast und Grunddienstbarkeiten aufgefangen. Dadurch ist eine personelle Verstärkung im Bereich der Erbbaurechtsverwaltung gesichert, die die Abschlüsse der erforderlichen Erbbaurechtsverträge ermöglicht.

Die Verwaltung schlägt vor, die städtischen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplan Nr. 668 – Am Schützenplatz mit Erbbaurechtsbestellungen zu vergeben.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Anlage BP 668 städt. Fläche