

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 521/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Frau Esser		Mitzeichnungen			
		II			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					16.12.2021

TOP	Ankauf und Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht Antrag der SPD-Fraktion vom 25.11.2021
------------	--

Beschlussvorschlag

Entfällt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Zielsetzung ist dem beigefügten Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 25.11.2021 zu entnehmen.

2. Sachverhalt

Die Bereitstellung von Bauland im Wege des Erbbaurechts stellt grundsätzlich eine rechtliche Alternative zum Verkauf der Grundstücke dar. Das Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim wäre dementsprechend anzupassen.

Die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts hat zur Folge, dass die Kommune Eigentümerin der Grundstücke bleibt und regelmäßige Einnahmen über den Erbbauzins erzielt. Jedoch wären Entwicklungskosten inkl. der Grundstückskosten dann nicht mehr zeitnah über die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen refinanzierbar.

Auch eine Bereitstellung von Bauland mittels Erbbaurechts anstatt eines Ankaufs ist umsetzbar. Die Kommune vereinbart mit dem Eigentümer der Fläche in diesem Falle ein Erbbaurecht in Verbindung mit einer Verfügungsoption. Die Kommune übernimmt das Erbbaurecht sodann nicht selbst, sondern sie bestimmt den Erbbaurechtsnehmer gemäß Vergabeverfahren und legt die Bedingungen für das Erbbaurecht fest. Der Erbbauzins geht dann direkt an den Eigentümer. Zwar sind in diesem Falle die finanziellen Belastungen für die Kommune geringer als bei einem Kauf, jedoch muss auch regelmäßig die Bereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben sein, für ihre Grundstücke ein Erbbaurecht zu bestellen und diese Verträge auch zu verwalten. Die Vergabe eines Erbbaurechts durch einen Eigentümer unmittelbar an einen Interessenten wäre grundsätzlich auch ohne Einwirken der Kommune denkbar, dann jedoch ohne die erwähnten Steuerungsoptionen.

Die Erbbaurechte können dann einen Vorteil für Bewerber darstellen, wenn die geltenden Konditionen eines kreditfinanzierten Kaufs für Nachfrager ungünstiger sind als die regelmäßig anfallenden Kosten des Erbbaurechts (Erbbauzins).

Erbbaurechte sind nicht gleichwertig zu vermarkten wie Grundstücksveräußerungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Nachfrage nach Grundstücken im Erbbaurecht wesentlich geringer ist, als der Verkauf eben dieser. Zudem ist zu beachten, dass i. d. R. ein Verdrängungseffekt von Bewerbern mit gehobenen Einkommen zu erwarten ist, welche das Eigentum an dem Grundstück

als Investition betrachten und darauf nicht zu verzichten bereit sind. Weiter ist davon auszugehen, dass sich viele Erbpachtnehmer im Zeitablauf regelmäßig mit der Frage an die Verwaltung wenden werden, ob nicht doch ein Erwerb des Grundstücks möglich ist.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Entfällt.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Entfällt.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Entfällt.

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt.