

Stadt Übach-Palenberg
Bürgermeister Oliver Walther
Rathausplatz
52531 Übach-Palenberg

07.01.2023

Antrag gemäß § 4 der Geschäftsordnung

Stadtentwicklung und Grundstücksvergabe in Erbbaurecht

1. Der Rat der Stadt Übach-Palenberg möge beschließen:

- I. Die Verwaltung wird aufgefordert:
 - a. Die rechtlichen Hürden und den externen Beratungsbedarf zum Erbbaurecht zu prüfen bzw. zu ermitteln.
 - b. Für das weitere strategische Vorgehen in Bezug auf unterschiedliche Grundstücksarten und Bewerbergruppen sowie die zukünftigen finanziellen Rahmenbedingungen entsprechende Regelungen zu erarbeiten.
 - c. Exemplarisch eine Kalkulation anhand einer Fläche von 80m x 120m durchzuführen.
 - d. Die Verwaltung trägt spätestens im dritten Quartal 2023 vor.

- II. Bei städtischen Einfamilienhausgrundstücken sollen die Bewerber zwischen Kauf und Erbpachtvergabe wählen können. Optional können in größeren Baugebieten Baufelder für Einfamilienhäuser eingeplant werden, die nur im Wege des Erbbaurechts erhältlich sind.
Die Ausweisung, ob es sich jeweils um Einfamilienhausgrundstücke für die Vergabe eines Erbbaurechtes oder zum Kauf handelt, erfolgt mit dem jeweiligen Vermarktungsbeschluss zu einem Baugebiet und wird den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

- III. Nach erfolgter Beratung sollen Innerstädtische Grundstücke und Grundstücke mit besonderer städtebaulicher sowie strategischer Relevanz zukünftig vorrangig in Erbbaurecht vergeben werden.

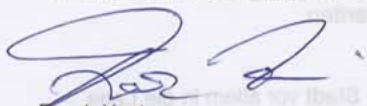
2. Begründung:

- 2.1. Durch die Vergabe von Erbbaurechten wird die Stadt vor allem in die Lage versetzt, auch zukünftig aktiv und steuernd auf den Bodenmarkt und seine (städtebauliche) Entwicklung Einfluss zu nehmen. Neben dem Erhalt des

kommunalen Grundvermögens und dem Aufbau einer dauerhaften Einnahme durch den Erbbauzins dient die verstärkte Ausweisung von Grundrechten auch als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe. Das Erbbaurecht kann einen sinnvollen Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur nachhaltigen Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

- 2.2. Die Entwicklung am Immobilien- und Zinsmarkt zeigt auf, dass es zukünftig für junge Familien ungleich schwerer wird in Wohneigentum zu investieren. Stand 15.12.2022 sind im Baugebiet Marienberg „Mariental“ zum Preis von 260€/qm 21 Baugrundstücke reserviert, 10 frei und keines verkauft. Der Stadt Übach-Palenberg entgehen wichtige Impulse auf allen Ebenen des Zusammenlebens. Der Überalterung wird Vortrieb geleistet. Das vielgelobte Vereinsleben wird in Mitleidenschaft gezogen.
- 2.3. Das Erbbaurecht wird allgemein zu selten genutzt. Es die perfekte Methode, Wohnraum zu schaffen und Planungshoheit zu bewahren. Aufgrund ständig steigender Bodenpreise wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Durch Anwendung des Erbbaurechts kann aktive Wohnungspolitik betrieben werden. Das Instrument des Erbbaurechts ermöglicht auch „Normalverdienern“ eine Ansiedlung und bietet darüber hinaus weitere Vorteile:
 1. Ein Mitsprache- und Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs.
 2. Der durchschnittliche jährliche Erbbauzins für Wohnimmobilien in Deutschland steht momentan bei 3,7 Prozent der Berechnungsgrundlage.
 3. Die Höhe des Erbbauzinses kann an die Höhe der Mieten, die auf dem Grundstück erzielt werden, für die gesamte Laufzeit des Vertrages gekoppelt werden.
 4. Eine Klausel beinhaltet eine Steigerung des Erbbauzinses unter Berücksichtigung der Steigerung der Bruttolöhne.
 5. Durch das Erbbaurecht kann Bodenpreisspekulationen entgegengewirkt werden.
- 2.4. Die Stadt Übach-Palenberg könnte bei den zuletzt diskutierten Flächen in Marienberg und Boscheln wie folgt vorgehen:
 1. Erschließung auf eigene Rechnung.
 2. Teilung der Flächen:
 - a. 50% zu ca. 530qm zum Verkauf.
 - b. 50% zu ca. 350qm in Erbbaurecht.
 - c. Im Einzelfall größere Grundstücke bei Mehrfamilienhäusern.

Für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen



Frank Kozian