

Vorlage

Vorlage Nr.: 23/023/2022

Federführung: Abt. 23 - Wirtschaftsförd. u. Grundstücksverw.	Datum: 01.09.2022
Verfasser: Maik Bakenhus	AZ: 23-882-06

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	13.09.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.09.2022	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Antrag der UBG-Fraktion gem. § 56 NKomVG; Einräumung von Erbbaurechten

Sachverhalt:

Die UBG-Fraktion hat mit Schreiben vom 24.07.2022 beantragt, dass die Stadt Lohne bei Baugrundstücken neben der Kaufoption eine Möglichkeit bietet, diese im Rahmen eines Erbbaurechtes zu vergeben (s. Anlage).

Eine Prüfung hat ergeben, dass der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 01.09.1983 beschlossen hat, kinderreichen Familien, die im Sozialprogramm des Landes gefördert werden, auf Antrag einen Bauplatz in Erbpacht zuzuweisen und die Festlegung der Bedingungen dem Verwaltungsausschuss übertragen. Als Bedingungen hat der Verwaltungsausschuss festgelegt, dass die Laufzeit 75 Jahre beträgt, die Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden soll, der jährliche Erbbauzins 3 % des jeweiligen Kaufpreises beträgt und der Erbbauberechtigte das Grundstück jederzeit zum Verkehrswert erwerben kann. Mit Beschluss des Rates der Stadt Lohne vom 19.06.1986 wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, dass der Verwaltungsausschuss auch Bewerber zulassen kann, die von den allgemeinen Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke umfasst werden, wie z. B. junge Paare ohne Kinder.

Der Höchststand städtischer Erbbaugrundstücke lag im Jahr 1997 bei 229. Bereits seit Mitte der 90er Jahre sank die Nachfrage nach neuen Erbbaugrundstücken abrupt mit dem Abschwung der Hochzinsphase. Seitdem wurde nun in vielen Fällen das Grundstück von den Erbbauberechtigten gekauft. Aktuell verfügt die Stadt Lohne noch über 126 Erbbaugrundstücke.

Aufgrund der nach wie vor gültigen Beschlusslage besteht bereits jederzeit die Möglichkeit, optional Erbbaurechte einzuräumen. Aus Sicht der Haushaltsabteilung sollte die Zahl der neuen Erbbaugrundstücke aber begrenzt werden, da ansonsten die Liquidität langfristig beeinträchtigt werden könnte. Wie der Grundstücksmarktbericht für diesen Raum belegt, ist bei Neuabschlüssen der Wert von 3,0 % (bezogen auf den Bodenwert) weiterhin marktüblich.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Lohne ermöglicht den Bauplatzbewerbern als Alternative zum Ankauf eines Wohnbaugrundstückes auch die Einräumung eines Erbbaurechts über mindestens 75 Jahre, mit der Möglichkeit des jederzeitigen Erwerbs durch den Erbbauberechtigten.

Je Baugebiet beträgt die Zahl der Erbbaugrundstücke maximal 60 % der zu veräußernden Grundstücke – der Verwaltungsausschuss kann hiervon Abweichungen zulassen.

Der Erbbauzinssatz wird auf 3 % des Verkaufspreises festgesetzt.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

Antrag der UBG-Fraktion vom 24.07.2022

Grundstücksmarktbericht 2022 (Auszug)