

**Absender
Stadtentwicklungsbetrieb
Bergisch Gladbach - AöR**

Drucksachen-Nr.

0143/2013

öffentlich

Antrag

der Fraktion Fraktion Freie Wählergemeinschaft Bergisch Gladbach

zur Sitzung:

**Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR am
20.03.2013**

Tagesordnungspunkt A 9.1

**Antrag der Fraktion "Freie Wählergemeinschaft Bergisch Gladbach" vom
12.11.2012 zur Änderung der Betriebssatzung des
Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR**

Inhalt:

Zu I.

Der Vorstand wird beauftragt vor der Vermarktung des nächsten größeren Wohngebietes, das nicht im Gebotsverfahren veräußert wird, dem Verwaltungsrat einen Vorschlag zur vorrangigen Berücksichtigung von Familien mit Kindern zu unterbreiten.

Zu II.

Ein Beschluss kann entfallen, da bereits entsprechend verfahren wird.

Zu III.

In Anbetracht der schwierigen Haushaltslage werden bis auf weiteres keine Erbbaurechte

ausgegeben.

Sachdarstellung / Begründung

Der Antrag der Stadtratsfraktion Freie Wählergemeinschaft Bergisch Gladbach ist in Kopie beigelegt.

Es wird eine Änderung der Betriebssatzung des Stadtentwicklungsbetriebs (SEB) beantragt mit folgendem Inhalt:

- I. Beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken werden vorrangig Familien mit Kindern berücksichtigt
- II. es soll keinen Unterschied bei der Zuteilung von Grundstücken zwischen Bürgern der Stadt und neuen Bewohnern geben
- III. sozial schwächeren, jungen Familien soll die Möglichkeit geboten werden Wohnbaugrundstücke zu pachten und mit später festgelegter Kaufsumme zu erwerben oder es soll ein Erbpachtvertrag (Erbbaurecht) angeboten werden

Zunächst ist festzustellen, dass für das Anliegen keine Änderung der Betriebssatzung des SEB notwendig ist.

Da die Aufgabe Grundstücksverkehr durch den Rat vollständig auf den SEB übertragen wurde, kann der Verwaltungsrat im Rahmen seiner Kompetenz und im Rahmen der rechtlichen Normen über Grundstücksverkäufe und deren Rahmenbedingungen entscheiden.

1. Aktuelle Verkaufspraxis

In den letzten Jahren wurden Verkäufe von städtischen Grundstücken in der Regel unter der Prämisse vorgenommen, maximale Erlöse zu erwirtschaften. Dies bezog sich nicht nur auf die Zeit des Nothaushaltes, sondern auch auf die Wirtschaftsjahre, in denen ein Haushaltssicherungskonzept vorlag. Die Stadt war und ist noch heute auf Einnahmen aus Grundstücksverkäufen angewiesen, um Einnahmen zu erzielen, die letztlich dazu beitragen die Pflichtaufgaben als Kommune zu erfüllen.

Dies führte dazu, dass in der Mehrzahl der Verkaufsfälle Gebotsverfahren durchgeführt wurden, die wiederum dazu beitrugen erhebliche Einnahmen zu erzielen. In allen Verkaufsfällen wurde zudem der durch die Gemeindeordnung NRW geforderte Verkehrswert der Grundstücke erzielt.

Beim Verkauf im Gebotsverfahren ist die Ortsansässigkeit naturgemäß kein Kriterium der Grundstücksvergabe. Dies ist ausschließlich der Betrag, der für das betreffende Grundstück geboten wird. Das heißt, es wird dem diesbezüglichen Anliegen der Antragstellerin bereits entsprochen.

Der vorrangige Verkauf an Familien mit Kindern kann in den Bereichen erfolgen, in denen kein Gebotsverfahren angewandt wird. Ein solches Baugebiet ist aber zurzeit weder im städtischen noch im Liegenschaftsbestand der SEB vorhanden. Deshalb wird aktuell diesbezüglich kein Handlungsbedarf gesehen.

2. Berücksichtigung von jungen Familien

Eine entsprechende Förderung von jungen Familien erfolgt durch die Wohnungsbauförderung des Landes NRW in Form von äußerst zinsgünstigen Darlehen für den Eigenheimbau. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Familienstand und dem Einkommen der Familien, so dass kinderreiche und einkommensschwächere Familien auch die größte Förderung genießen.

Die direkte Grundstückspreisabsenkung widerspricht der Norm des § 90 Abs. 3 GO NRW, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände, wozu auch Grundstücke gehören, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Eine Förderung könnte demnach, um der Regel gerecht zu werden, als Wohnungsbauzuschuss der Gemeinde, gebunden an soziale Kriterien erfolgen. Das hieße, es müsste eine entsprechende „freiwillige“ Ausgabeposition im städtischen Haushalt vorgesehen werden, welche aufgrund der angespannten Haushaltslage (Haushaltssicherungskonzept) nicht existiert.

3. Ausgabe von Erbbaurechten

Grundsätzlich ist die Ausgabe von Erbbaurechten eine Möglichkeit, die Schwelle zum Erwerb eines Eigenheimes zu mindern. Aktuell sind die Zinsen für Bau-Darlehen allerdings so niedrig, dass der Erbbauzins dem Darlehnszins sehr nahe kommt, so dass kaum eine Nachfrage für Erbbaurechte mit marktkonformem Erbbauzins zu erwarten wäre.

Außerdem benötigen die Stadt selbst, aber auch der SEB, beim Verkauf eigener Grundstücke die Einnahmen, um an anderer Stelle Vorhaben zu finanzieren.

Das ist auch der Grund, dass in den letzten 20 Jahren kaum Erbbaurechte durch die Stadt ausgegeben wurden

Eine Verpachtung von Grundstücken kommt aufgrund der Beleihungsproblematik für den Eigenheimbau nicht in Betracht.

4. Fazit

Die Ortsansässigkeit ist bereits heute, wie von der Antragstellerin gefordert, kein Kriterium zur Grundstücksvergabe.

Die Förderung des Eigenheimbaus ist in erster Linie Aufgabe des Landes, das diese im Rahmen seiner Wohnungsbauförderung wahrnimmt. Bei der Vergabe der zinsgünstigen Wohnungsbaudarlehen finden soziale Kriterien Anwendung, so wie es die Antragstellerin fordert.

Die Stadt Bergisch Gladbach und auch der SEB sollten in der jetzigen Situation, in der es zu allererst darum gehen muss das über zehn Jahre laufende Haushaltssicherungskonzept zu erfüllen, keine Erbbaurechte ausgeben, da dadurch dringend benötigte Einnahmen wegfielen. Zudem ist die Diskussion eher akademisch, da zurzeit keine geeigneten Grundstücke für die Erbbaurechtsausgabe zur Verfügung stehen.

Grundstücke, die eher das Hochpreis-Segment darstellen (Am Eichenkamp, Reiser /Mondsröttchen) sollten nach wie vor im Gebotsverfahren veräußert werden, da hier eine sehr hohe Nachfrage besteht, die zu hohen Einnahmen führt.

Dem Antrag sollte, wie im Beschlusssentwurf vorgeschlagen, nur in Teilen entsprochen werden.

Anlagen:

- Antrag Fraktion Freie Wähler vom 12.11.2012