

**Absender
Fraktion Bündnis
90/DIE GRÜNEN**

Drucksachen-Nr.

0231/2016

öffentlich

Antrag

**der Fraktion, der/des Stadtverordneten
Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

zur Sitzung:

**Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR am
15.06.2016**

Tagesordnungspunkt

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 18.04.2016
(eingegangen am 19.04.2016) zum Verzicht auf den Verkauf verpachteter
städtischer Grundstücke**

Inhalt:

Mit Schreiben vom 18.04.2016 (eingegangen am 19.04.2016) beantragt die Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN, dass der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließen möge, zukünftig auf den Verkauf städtischer Grundstücke, die z.B. durch Erbpacht o.ä. verpachtet sind, zu verzichten und bei einem Neuabschluss eines Pachtvertrages, falls noch nicht vorhanden, eine turnusmäßige Anpassung (z.B. alle fünf Jahre) des Pachtzinses an die Preisentwicklung in den Pachtvertrag aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

1.

Gemäß §2 in Verbindung mit § 7 der Satzung über die kommunale Einrichtung „Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR“ in der Rechtsform der Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Bergisch Gladbach entscheidet der Verwaltungsrat der AöR über den Verkauf von städtischen Grundstücken. Sämtliche Kaufverträge mit einem Wert über 25.000 € werden dem Verwaltungsrat zur Entscheidung vorgelegt.

2.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN die städtischen Grundstücke meint, die langfristig verpachtet sind. Hier gibt es zwei Formen der langfristigen Verpachtung/Vermietung:

- Mietverträge über Gebäude oder unbebaute Grundstücke an die jeweiligen Träger zur Nutzung als Kindertagesstätten/ offene Ganztagschulen. In allen diesen Mietverträgen sind Indexregelungen nach den gesetzlichen Vorschriften verankert. Selbstverständlich werden auch in allen zukünftig abzuschließenden Verträgen Indexregelungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben aufgenommen. Ein Verkauf dieser Gebäude und Grundstücke ist seitens der Stadt Bergisch Gladbach grundsätzlich nicht vorgesehen.
- Erbpachtverträge. Es bestehen etwa 30 Erbpachtverträge mit verschiedenen Erbpachtnehmern und verschiedenen Nutzungen. Es gibt Erbpachtverträge mit sozialen Trägern (zur Nutzung z.B. als Kindertagesstätten, Altenheim, Lebenshilfe für Behinderte), mit Sportvereinen und zur Errichtung für den sozialen Wohnungsbau. In allen diesen Verträgen sind Indexregelungen aufgenommen. Es ist seitens der Stadt ebenfalls nicht beabsichtigt, diese Flächen zu veräußern.

Neben diesen Erbpachtverträgen gibt es auch noch alte Verträge zur Errichtung eines Eigenheimes. Bei diesen Verträgen handelt es sich meistens um Vorgänge aus den 1970 iger Jahren. In diesen langfristigen Verträgen (Laufzeit von 99 Jahren) wird eine sehr geringe Erbpacht gefordert und es ist keine Indexregelung verankert. Die Stadt Bergisch Gladbach verwaltet noch insgesamt 4 dieser Verträge. Die jährlich festgelegte Erbpacht dieser vier Verträge beläuft sich auf 197,31 €, 252,94 €, 202,52 € und 424,17 €.

3.

Bei den Verträgen zur Errichtung eines Eigenheimes mit langfristiger Laufzeit, geringer Erbpacht und ohne Indexregelung wird im Einzelfall genau geprüft, ob ein Verkauf der Erbpachtgrundstücke für die Stadt Bergisch Gladbach einen wirtschaftlichen Vorteil bietet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die aufstehenden Einfamilienhäuser von den Erbpachtnehmern selbst errichtet wurden und von der Stadt bei Ablauf des Erbpachtvertrages nach dem dann aktuellen Verkehrswert zu entschädigen sind. Die in den vorgenannten Verträgen vereinbarten Erbbaurechte sind weitestgehend erst zur Hälfte abgelaufen. Bei einem Verkauf der städtischen Grundstücke wirkt sich die lange Vertragslaufzeit als Belastung bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus, so dass nicht der aktuelle Bodenwert eines unbebauten Grundstückes generiert werden kann. Dennoch wird durch den vorzeitigen Verkauf Liquidität geschaffen und die Entschädigung der Aufbauten nach Ablauf der

Erbbauverträge abgewendet.

4.

Es wird empfohlen, dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN auf Verzicht des Verkaufs der in Erbpacht vergebenen Grundstücke nicht zu folgen. Vielmehr soll es bei der bestehenden Regelung in Bezug auf den Verkauf von städtischen Grundstücken und der Prüfung im jeweiligen Einzelfall verbleiben.