

Antrag vom 16.03.2020	
------------------------------	--

Eingang bei L/OB:

Datum:

Uhrzeit:

Eingang bei 10-2.1:

Datum:

Uhrzeit:

Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktion
Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion
Betreff
Wie weiter mit Vergaben im Erbbaurecht?

Die laufenden Verfahren und Vergaben der Grundstücke im ersten Bauabschnitt Neckarpark sind erfolgt oder stehen vor der endgültigen Umsetzung. Für den zweiten Bauabschnitt wird zurzeit eine Grundsatzvorlage erarbeitet. Dabei wird eine zentrale Rolle spielen, ob die städtischen Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden sollen, wie das von uns mit dem Antrag 203/2018 und mit Antrag 14/2018 für die Vergabe der Grundstücke im Neckarpark beantragt wurde.

Wir sind der Überzeugung, dass Erbbaurechte einen Beitrag zu einer strategischen, langfristig vorsorgenden Bodenpolitik der Stadt leisten kann, dass sie der Bodenspekulation entgegenwirken und mit ihnen eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung verfolgt werden kann. Städte wie München und Frankfurt vergeben Grundstücke überwiegend im Erbbaurecht. Damit sollen schnelle Wiederverkäufe aufgrund rasant steigender Bodenpreise und damit einhergehender Mietpreissteigerungen verhindert werden, gleichzeitig ermöglichen sie eine langfristige Stadtentwicklung und wohnungspolitische Steuerung.

Erbbaurechte sind auch in Stuttgart ein großes Thema. Obwohl in Stuttgart städtische Flächen bereits heute im Erbbaurecht angeboten werden, besteht bei den meisten Bauherren noch zu geringe Akzeptanz. Vorbehalte existieren beispielsweise hinsichtlich der Finanzierungskosten und Beleihbarkeit. Auch führen die bisherigen Konditionen für den Erbbaurechtsnehmer nicht notwendigerweise zu niedrigeren Mieten.

Wir wollen die Akzeptanz für Erbbaurechte in der Landeshauptstadt steigern. Gleichzeitig sind wir sehr daran interessiert, dass sich die Stuttgarter Wohnbaugenossenschaften weiterhin so stark beim Bau von Sozialwohnungen und überhaupt für die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum engagieren. Das ist uns wichtig, denn die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und sollte nicht ausschließlich von unserer städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG angegangen werden. Deshalb wollen wir ausloten, wie Erbbaurechte so ausgestaltet werden können, dass sie auch für Wohnbaugenossenschaften attraktiv sind.

Wir beantragen:

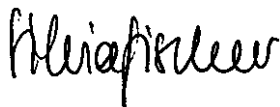
Bis zum Beschluss der Grundsatzvorlage zum 2. Bauabschnitt Neckarpark werden folgende Fragen geklärt:

1. Erbbauzinsen

Wie können Erbbaurechtsverträge so ausgestaltet werden, damit sie für die Bauwilligen attraktiver werden? Wie kann gewährleistet werden, dass Erbbaurechtsnehmer hinsichtlich der finanziellen Belastungen (Erbbauzins) nicht schlechter gestellt werden als potenzielle Käufer (laufende Refinanzierungskosten des Grundstücks-Kaufpreises)?

Sind die aktuell geltenden städtischen Erbbauzinsen (aktuell 0,4 Prozent für Sozialwohnungen, 4 Prozent für freie Mietwohnungen, 7 Prozent für Gewerbe) der Marktlage noch angemessen? Kann der Zins an die banküblichen Zinsen gekoppelt werden? Auf welchen Bodenpreis muss der Erbbauzins bezogen werden?


2. Heimfall
Wie sollte eine Heimfall-Regelung als Sicherungsrecht des Grundstückseigentümers aussehen?
3. Wertsicherungsklausel
Durch die Wertsicherungsklausel wird geregelt, wann und wie der Erbbauzins angepasst wird. Was ist hinsichtlich Anpassungszeitraum und Billigkeitsprüfung zu beachten?
4. Laufzeit
Welche Laufzeit der Erbbaurechte wird empfohlen? Praxiserfahrungen haben anscheinend gezeigt, dass sie sinnvoll auf 80 Jahre ausgelegt werden könnten, was zwei Sanierungszyklen eines Gebäudes entspräche.
5. Nutzungsbindungen
Wie kann durch über die Dauer des Erbbaurechts festgelegte Nutzungsbindungen im Mietwohnbereich die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau oder die Umsetzung von energetischen Standards vorgegeben werden?
6. Sozialquoten
Können die hohen Sozialquoten auf städtischen Flächen (vgl. Vereinbarungen im Bündnis für Wohnen und GRDRs 906/2015) auch durch die Vergabe im Erbbaurecht gehalten werden?
7. Verkäufe
Sollten Verkäufe ausschließlich an die SWSG und Wohnbaugesellschaften/-genossenschaften erfolgen, die reine Bestandhalter sind?
8. Gewerbebau
Welche Auswirkungen hätte die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht im Gewerbebau?



Silvia Fischer



Jitka Sklenarova



Gabriele Nuber-Schöllhammer