

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Stadtrates
vom Dienstag, den 14. Dezember 2021

TOP 13.

Konditionen Vergabe Bauland Hörmannsdorf

öffentlich

Sachverhalt:

Das vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Blerfuß erstellte Gutachten stellt für die zwischen 452 m² und 832 m² großen Bauparzellen im Baugebiet Hörmannsdorf Nord je nach Lage einen Preis je m² zwischen 740 € und 1 000 € fest. Hinzu kommen noch die zu entrichtenden Beiträge für die straßenmäßige Erschließung sowie für die Wasserversorgung und Entwässerung (durchschnittlich ca. 100 € je m²).

Für die Parzelle 9, bislang geplant als Geschosswohnungsbau, hat die Nachbarschaftshilfe Vaterstetten zur Errichtung einer Einrichtung zur Kurzzeitpflege Interesse signalisiert. Dabei wurde auch der Erwerb im Wege des Erbbaurechtes thematisiert. Üblicherweise liegt der Erbbauzinssatz zwischen 3% und 5%.

Die Verkaufserlöse (insg. 5,35 Mio. €) sind zur Finanzierung der hohen Investitionen im Vermögenshaushalt eingeplant. Fehlen diese durch Veräußerung im Erbbaurecht, erhöht sich dadurch der Anteil der Verschuldung entsprechend. Jedoch waren Zins und Tilgung für einen geforderten Kommunalinvestitionskredit mit Tilgung in 30 Jahren nach derzeitigem Stand durch einen Erbbauzins von mindestens 3% gedeckt. Der Erbbauzins ist eine Einnahme im Verwaltungshaushalt und erhöht die Zuführung in den Vermögenshaushalt. Nach diesen 30 Jahren stützt der Erbbauzins den städtischen Haushalt etwa im Wert des Erbbauzinsses bei Pachtbeginn (Kapitalwertmethode unter Annahme einer Wertsicherung von 5% alle drei Jahre und einer Abzinsung von 1,5%). Zudem bleibt die Stadt im Eigentum des Grundstücks und kann es nach Ablauf des Erbbaurechtes (in der Regel 99 Jahre) auch im Hinblick auf die wohl weiter stark steigenden Grundstückspreise verwerten. Eine Verpachtung im Erbbaurecht – ggf. auch aller Grundstücke im Baugebiet – wäre aus Sicht der Kammer in finanzieller Hinsicht deshalb vorzuziehen.

Der bzw. die Interessent*in am Grundstück sieht das in der Regel natürlich genau andersherum. Hier ist ein Erwerb des Grundstücks in der Regel bereits nach 20 Jahren wesentlich günstiger als ein Erbbaurecht, der Erwerber genießt die volle Freiheit eines Eigentümers samt Steigerung des Grundstückswertes über die Jahre. Nur wenn das notwendige Eigenkapital fehlt, wird ein Erbbaurecht das Mittel der Wahl sein. Bei den vorstehenden Parzellen 1 bis 8 handelt es sich um relativ große Grundstücke mit einem ansehnlichen Betrag für den Grundstückserwerb (bzw. Erbbauzins). Es ist davon auszugehen, dass hier nur Bewerber mit einem entsprechenden finanziellen Background sich so ein Grundstück leisten können. Diese verfügen wohl über das notwendige Eigenkapital und sind wohl an einem Erwerb des Grundstücks und nicht an einem Erbbaurecht interessiert.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die Grundstücke zur Kapitalbeschaffung für die anstehenden Investitionen zu marktgerechten Preisen verkauft werden. Da Bauland auch für Personen mit hohem Einkommen in Ebersberg nur schwer zu bekommen ist und dieser Personenkreis beim Modell vergünstigtes Bauland aufgrund der Einkommensgrenzen

nicht zum Zug kommt, wird es an Nachfrage nicht fehlen. Letztlich sollte auch für Personen der örtlichen Bevölkerung mit hohem Einkommen der Erwerb eines Baugrundstückes ermöglicht werden. Vorrangig sollten Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer beruflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder einer Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Es sollte vermieden werden, dass Personen der örtlichen Bevölkerung mit hohem Einkommen vom Erwerb Abstand nehmen, weil dieser nur in Form eines Erbbaurechts angeboten wird.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb folgende Vorgehensweise:

1. Die Parzelle 9 wird zunächst der Nachbarschaftshilfe zum Kauf (Preis gemäß Gutachten) oder auf Erbpacht (Erbbauzins im unteren Bereich) zur Errichtung einer Kurzzeitpflege angeboten.
2. Die anderen Parzellen werden für einen einheitlichen Preis von 1.000 € je m² zuzüglich Erschließungskosten zum Kauf angeboten. Wünscht der zum Zug kommende Interessent den Erwerb im Wege der Erbpacht, so ist dies bei einem Erbpachtzins von 4% möglich.
3. Im Übrigen soll der am 19.11.2019 vom Stadtrat für die Vergabe von Bauland verabschiedete Kriterienkatalog auch hier gelten. Dabei soll jedoch die Einkommensgrenze für Alleinstehende auf 150.000 € und für Verheiratete auf 300.000 € angehoben werden (Ziff. 1.6) und das vorhandene Vermögen auf 1 Mio. € begrenzt werden.

Derzeit sind 142 Interessenten für ein Grundstück in Hormannsdorf verzeichnet, davon etwa die Hälfte aus Ebersberg.

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales sowie der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss haben die Beschlüsse zu 1 und 2 sowie 4 und 5 in der gemeinsamen Sitzung am 26.10.2021 einstimmig und den Beschluss zu 3 mehrheitlich empfohlen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt der Ausschussempfehlung zu, die Parzelle 9 zunächst der Nachbarschaftshilfe zum Kauf (Preis gemäß Gutachten) oder auf Erbpacht (Erbbauzins im unteren Bereich) zur Errichtung einer Kurzzeitpflege anzubieten, zu.

2. Der Stadtrat stimmt der Ausschussempfehlung zu, die anderen Parzellen zum Kauf anzubieten, zu. Als Preis werden einheitlich 1.000 € je m² zuzüglich Erschließungskosten für Straße, Wasserversorgung und Entwässerung festgesetzt. Wünscht der zum Zug kommende Interessent den Erwerb im Wege der Erbpacht, so ist dies bei einem Erbpachtzins von 4 % möglich.

3. Der Stadtrat stimmt für die Ausschussempfehlung, die Vermögensgrenze von 1 Mio. Euro auf 1,5 Mio. Euro zu erhöhen.

4. Der Stadtrat ist dafür, dass im Übrigen der am 19.11.2019 vom Stadtrat für die Vergabe von Bauland verabschiedete Kriterienkatalog auch hier gelten soll. Dabei soll jedoch die Einkommensgrenze für Alleinstehende auf 150.000 EUR und für Verheiratete auf 300.000 EUR angehoben werden (Ziff. 1.6) und das vorhandene Vermögen auf 1,5 Mio. EUR begrenzt werden.

5. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Vergabevorschlags.

22 Ja : 0 Nein

gez
Proske
Erster Bürgermeister

gez
Ipsen
Schriftfuhrer/in

Die Ubereinstimmung mit dem Original wird bestätigt

Ebersberg, den 20 12 2021



Karbstein