

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales vom Dienstag, 26. Oktober 2021

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Herr Proske
Schriftführer/in: Herr Neumeier

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	X		
3. Bgm. Leng	Mitglied	X		
SR Brilmayer	Mitglied	X		
SR Hilger	Mitglied	X		
SR Matjanovski	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Peis	Mitglied	X		
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Proske die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales fest.

TOP 1. Konditionen Vergabe Bauland Hörmannsdorf öffentlich

Sachverhalt:

Das vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Bleifuß 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 Geschößwohnungsbau, 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 wären Zins und Tilgung

für einen geförderten 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 Erbbauzinses 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 Erbbaurechts (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 Kämmerei 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 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.

Dem Stadtrat wird in seiner Sitzung am 14.12.2021 ein Vorschlag zur Vergabe aufgrund der Empfehlungen des Ausschusses zur Entscheidung vorgelegt.

Erst dann kann mit der Vergabe begonnen werden. Derzeit sind 142 Interessenten für ein Grundstück in Hörmannsdorf verzeichnet, davon etwa die Hälfte aus Ebersberg

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt hat der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales sich zusammen mit dem Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss beraten. Bürgermeister Proske berichtet den Sachverhalt und bittet im Anschluss um die Meinungen der Fraktionen. Die CSU-Fraktion schlägt aufgrund der aktuellen Immobilienpreise vor, die Grenze für das vorhandene Vermögen von 1 Mio. auf 1,5 Mio. zu erhöhen.

SR Schmidberger bittet die Verwaltung zu prüfen, ob es möglich ist, für das Baugebiet eine klimaneutrale Bauweise vorzugeben.

Beschluss:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales stimmt dem Vorschlag der Verwaltung, die Parzelle 9 zunächst der Nachbarschaftshilfe zum Kauf (Preis gemäß Gutachten) oder auf Erbpacht (Erbbauzins im unteren Bereich) zur Errichtung einer Kurzzeitpflege anzubieten, zu.

11 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales stimmt dem Vorschlag der Verwaltung, die anderen Parzellen zum Kauf anzubieten, zu. Wünscht der zum Zug kommende Interessent den Erwerb im Wege der Erbpacht, so ist dies bei einem Erbpachtzins von 4 % möglich.

11 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales stimmt für den Vorschlag der CSU-Fraktion, die Vermögensgrenze von 1 Mio. Euro auf 1,5 Mio. Euro zu erhöhen.

7 Ja : 4 Nein

Beschluss:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales stimmt 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.

11 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Vergabevorschlags an den Stadtrat.

11 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:05 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 17.11.2021

Herr Proske
Sitzungsleiter