

Vorlage Nr.: 2025/0140

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Erbbaurechtskonditionen für gemeinwohlorientierte Baugruppen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2025	13.2	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.03.2025	15.2	Ö	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	08.04.2025	6.2	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	29.04.2025	3.2	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses den Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Baugruppen i.H.v. 3 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert zu erheben, sofern eine in der Gesamtumsetzung überwiegend gemeinwohlorientierte Nutzung (mehr als 50 % der Geschossfläche) nachgewiesen wird.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt -Innenentwicklung und Flächen
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

I. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. Februar 2020 (Vorlage 2019/1124) die Konditionen für städtische Erbbaurechte beschlossen. Dabei wurden die Erbbauzinsen für unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt. Im Austausch mit den Teilnehmenden des Runden Tisches ‚Baugruppen‘ wurde darauf aufmerksam gemacht, dass gemeinwohlorientierte Baugruppen, derzeit durch den Beschluss nicht differenziert genug abgebildet sind. Die Baugruppen haben ausführlich dargestellt, dass eine Subsumtion unter den Geschosswohnungsbau und der damit einhergehende Erbbauzins eine Schwierigkeit bei der Erzielung bezahlbarer Mieten darstellt. Die Verwaltung hat die Erbbaurechtskonditionen im Hinblick auf gemeinwohlorientierte Baugruppen geprüft. Gemeinsam mit dem Auswahlgremium für die Vergabe im „Quartier Zukunft Nord“ hat die Verwaltung die Definition der „gemeinwohlorientierten Baugruppe“ diskutiert und folgendermaßen festgelegt.

Als „gemeinwohlorientierte Baugruppe“ werden Baugruppen verstanden, die

- gewährleisten, bezahlbaren Wohnraum -die Mietobergrenzen orientieren sich überwiegend an den Vorgaben des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Baden-Württemberg- und / oder vorwiegend eigengenutzten Wohnraum und / oder Wohnraum im kollektiven Wohneigentum zu schaffen.
- eine dauerhafte Bestandshaltung dieses Wohnraumes sichern.
- den Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entziehen.
- sich eine Rechtsform geben, die diese Ziele gewährleistet oder anderweitig einen Nachweis erbringen, wie diese Ziele gesichert umgesetzt werden.
- ein über eine reine Wohnnutzung hinausgehende Ziele zum Nutzen der Allgemeinheit mitverfolgen und umsetzen.

Vorstehende Punkte müssen dabei kumulativ erfüllt sein.

Da gemeinwohlorientierte Baugruppen über Wohnnutzung hinausgehend einen Mehrwert u.a. für das Quartier schaffen, wird vorgeschlagen, den gemeinwohlorientierten Baugruppen, die mehr als 50% der zur Umsetzung zur Verfügung stehenden Geschossfläche für die oben genannten Zwecke nutzen, die Konditionen des Gemeinbedarfs analog zu gewähren. Dies entspricht einer Reduktion des Verkehrswertes, der zur Bestimmung des Wertes des Erbbaurechts herangezogen wird, um 30%, sowie eines ermäßigten Erbbauzinses von 3 %.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht folgende Merkmale für ein Erbbaurecht für soziale Zwecke / Gemeinbedarf vor:

- Öffentliche Aufgabe mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung
- Gewinnstreben nicht im Vordergrund
- Standort des Vorhabens allgemein zugänglich für Bevölkerung
- Besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und gesteigerter Gemeinwohlbezug
- Rechtsform des Einrichtungsträgers ist nicht entscheidend

Eine analoge Anwendung erscheint sinnvoll, da die gemeinwohlorientierten Baugruppen die Kriterien für soziale Zwecke / Gemeinwohl ebenfalls erfüllen. Zukünftig sollen die gemeinwohlorientierten Baugruppen daher den reduzierten Erbbauzins für die gesamte Nutzungsfläche erhalten, sofern eine in der Gesamtumsetzung überwiegend gemeinwohlorientierte Nutzung (mehr als 50 %) nachgewiesen wird.

II. Erbbauzins

Der im Erbbaugrundbuch gesicherte Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Baugruppen, die eine in der Gesamtumsetzung überwiegend gemeinwohlorientierte Nutzung gemäß Ziff. I nachweisen, beträgt 6 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert. Der geförderte (zu zahlende) Erbbauzins beträgt 3 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert

Sollte bei einem förderungswürdigen Zweck eine Erbbauzinsermäßigung gewährt werden, wird diese schuldrechtlich im Erbbauvertrag vereinbart mit dem Vorteil, dass bei vertragswidriger Nutzung der volle, dingliche Erbbauzins verlangt werden kann.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses den Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Baugruppen i.H.v. 3 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert zu erheben, sofern eine in der Gesamtumsetzung überwiegend gemeinwohlorientierte Nutzung (mehr als 50 % der Geschossfläche) nachgewiesen wird.