



STELLUNGNAHME zum Antrag KULT-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2018/0195
	Verantwortlich:	Dez. 4
Vergabe von Grundstücken der Stadt und ihrer Gesellschaften grundsätzlich im Erbbaurecht statt Verkauf		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	15.05.2018	31	x	

Kurzfassung

Die Stadt vergibt Flächen für Vereine, Parkhäuser/ Tiefgaragen und auf dem Großmarkt aufgrund der spezifischen Situation bzw. Lage schon seit Jahrzehnten ausschließlich im Wege des Erbbaurechts. Bei den übrigen Gewerbeflächen und den Wohnbauflächen haben die Grundstücksinteressenten entsprechend den gültigen Vergaberichtlinien ein Wahlrecht. An Flächen der KVVH GmbH im Rheinhafen werden ebenfalls nur Erbbaurechte bestellt. Die Karlsruher Fächer GmbH vergibt ihre Grundstücke weder im Wege des Erbbaurechtes noch veräußert sie diese. Gegebenenfalls bebaut sie die Grundstücke selbst und überlässt Grundstücke bzw. Gebäude auf Mietbasis. Kerngeschäft der Volkswohnung GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum auf Mietbasis. Verkauf von Wohnraum bzw. Gewerbeflächen ist nachrangig und dient in erster Linie der Kapitalbeschaffung. Die bisherige Handhabung hat sich sowohl bei der Stadt als auch bei den Gesellschaften bewährt und soll deshalb grundsätzlich beibehalten werden.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)						Kontenart:
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)						
Ergänzende Erläuterungen:						
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG, Rheinhäfen, Volkswohnung

1. Bisherige Handhabung

Die Stadt vergibt Flächen für Vereine, Parkhäuser/ Tiefgaragen und auf dem Großmarkt aufgrund der spezifischen Situation bzw. Lage schon seit Jahrzehnten ausschließlich im Wege des Erbbaurechts. Bei den übrigen städt. Gewerbeflächen und den Wohnbauflächen haben die Grundstücksinteressenten entsprechend den gültigen Vergaberichtlinien ein Wahlrecht. Die Wahl fällt häufig auf Verkauf, da die Beleihung von Erbbaurechten mit schlechteren Konditionen beim Abschluss von Kreditverträgen verbunden ist (Beleihungsgrenze). Erbbaurechte werden erfahrungsgemäß vor allem in Hochzinsphasen nachgefragt (Erbbauzins geringer als Kapitalmarktzins) oder wenn für den Kaufpreis keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Bei gewerblichen Grundstücken hat die Stadt i.d.R. ein großes Interesse an der Ansiedelung bestimmter Unternehmen, so dass hierbei auch deren Wünsche zum Grundstücksgeschäft angemessen zu berücksichtigen sind. Erfahrungsgemäß werden gewerbliche Erbbaurechte selten nachgefragt.

An Flächen der KVVH GmbH im Rheinhafen werden nur Erbbaurechte bestellt.

Die Karlsruher Fächer GmbH vergibt ihre Grundstücke weder im Wege des Erbbaurechtes noch veräußert sie diese. Gegebenenfalls bebaut sie die Grundstücke selbst und überlässt Grundstücke bzw. Gebäude auf Mietbasis.

Kerngeschäft der Volkswohnung GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum auf Mietbasis. Verkauf von Wohnraum bzw. Gewerbeflächen ist nachrangig und dient in erster Linie der Kapitalbeschaffung. Erbbaurechte werden dort nicht nachgefragt.

2. Vergleich Erbbaurecht/ Verkauf

Allgemeines

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Für die Dauer des Erbbaurechts kann die Stadt daher nicht über ihr Grundeigentum verfügen. Lediglich wenn der Erbbauberechtigte gegen den Erbbauvertrag verstößt und die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, kann der sogenannte Heimfall ausgeübt werden. Beispiele hierfür wären Nichterfüllung der Bauverpflichtung, grobe Misswirtschaft oder erhebliche Erbbauzinsrückstände. Die von der Stadt vereinbarten Laufzeiten betragen in der Regel bei Vereinsgelände 30, Gewerbeflächen 50 und Wohnbauflächen 75 Jahre. Damit besteht grundsätzlich auch beim Erbbaurecht für einen generationenübergreifenden Zeitraum zunächst keine Zugriffsmöglichkeit auf das Grundstück.

Dingliches Vorkaufsrecht

Beim Abschluss von Erbbauverträgen aber auch beim Verkauf von Gewerbe- und Geschosswohnungsbaugrundstücken lässt sich die Stadt vom Vertragspartner ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einräumen. In jedem Verkaufsfall hat die Stadt damit die Möglichkeit durch Ausübung des Vorkaufsrechtes wieder in das Eigentum des Grundstücks bzw. des Erbbaurechts zu gelangen. In den vergangenen drei Jahren wird verstärkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei interessanten Objekten geprüft und im Einzelfall auch ausgeübt.

Nutzungsbindung/ Rückübertragungsvormerkung

Sowohl im Erbbau- als auch in Kaufverträgen werden für städt. Grundstücke Nutzungsbindungen vereinbart. Bei Nichteinhaltung kann die Stadt im Falle des Verkaufs die Rückübertragung des Grundstücks verlangen bzw. beim Erbbaurecht den Heimfall geltend machen. Insbesondere

bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken wird damit Fehl- bzw. Umnutzungen der vorgesehenen Nutzung vorgebeugt. Nutzungsbindungen sind gemäß gültiger Rechtsprechung bis 20 Jahre möglich. Ein längerer Zeitraum würde einer gerichtlichen Prüfung nicht Stand halten. Unternehmen müssen langfristig gesehen zeitgemäß reagieren können und entwicklungsfähig bleiben. Längere Leerstände sind schon deshalb nicht zu erwarten, da diese unwirtschaftlich sind.

Personelle und finanzielle Auswirkungen

Im Vergleich zum Verkauf zieht die Verwaltung von Erbbaurechten für die Dauer der Laufzeit einen erheblich höheren Personalbedarf nach sich. Nicht selten wird dieser durch die Einforderung von Erbbauzinsrückständen erhöht. Der jährliche Erbbauzins steht dem Ergebnishaushalt zur Verfügung.

Beim Verkauf wird der Grundstückskaufpreis im Investitionshaushalt vereinnahmt und hat damit direkte Auswirkungen auf die Handlungsfähigkeit der Stadt.

3. Vorschlag

Die bisherige Handhabung hat sich sowohl bei der Stadt als auch bei den Gesellschaften bewährt und soll deshalb grundsätzlich beibehalten werden.