

Zu Punkt der Tagesordnung

Interfraktioneller Antrag		0068/2011 öffentlich 19.01.2011
Datum	Gremium	Antragsteller/in
Ö 17.03.2011	Ratsversammlung	Ratsherr Schulz, SPD-Ratsfraktion Ratsherr Dr. Traulsen, SPD-Ratsfraktion Ratsherr Scheelje, Ratsfraktions Bündnis 90/Die Grünen Ratsfrau Danker, SSW
Betreff: Weiterentwicklung der Erbpacht in Kiel		

Antrag:

Die Bestellung von Erbbaurechten ist ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik sowie der Bodenbewirtschaftung. Daher soll dieses Instrument anknüpfend an die aktuelle Beschlusslage in der Landeshauptstadt Kiel weiterentwickelt werden. Damit sollen die Zielsetzungen, die sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (IN-SEKK), insbesondere mit dem Wohnungsmarktkonzept und dem Energie- und Klimaschutzkonzept, besser verwirklicht werden.

Für die **Ausgestaltung der Erbpachtbestellung** wird von der Ratsversammlung folgendes beschlossen:

1. Grundsätzlich werden städtische Grundstücke von der Landeshauptstadt Kiel zum Zwecke des Wohnungsbaus von Anfang an aktiv gleichberechtigt zum Verkauf oder zur Erbbaurechtsbestellung für die folgenden Zwecke angeboten:

Bei der Vergabe von neuen Erbbaugrundstücken sollen Bauvorhaben von jungen Familien in der Landeshauptstadt Kiel unterstützt werden. Dabei ist zu unterscheiden:

1.1 Für Einkommensbezieher, die unter der anliegenden Tabelle in Anlehnung an die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung nach § 7 und 8 SHWoFG-DVO (incl. Struktur Anpassungsbetrag + 20 %) fallen, wird ein verminderter Erbpachtzins von 2 % gewährt (siehe Spalte „A“ und „B“).

Für Einkommensbezieher, die unter der um 50 % erhöhten Einkommensgrenze der anliegenden Tabelle fallen (siehe Spalten „C“ und „D“) liegt der Erbbaurechtszins bei 4 %.

Alle 5 Jahre findet eine an der Steigerung der Lebenshaltungskosten indexierte Anpassung des Erbbaurechtszinses statt.

Die Einkommensgrenzen in Anlehnung an die soziale Wohnraumförderung (SHWoFG-DVO) sind anzupassen, wenn die Landesregierung eine Anpassung der Einkommensgrenzen vornimmt.

1.2 Für die folgenden Gruppen und Zielsetzungen sollen ebenfalls Erbbaurechte angeboten werden:

- a) für Gruppenselbsthilfeprojekte, Gruppenwohnprojekte (z.B. 1-2 Familienhausbau, Projekte des Verbandes Wohneigentum),
- b) für Bewohnergenossenschaften und Baugemeinschaften,
- c) für Wohnprojekte, die generationsübergreifend sind oder einen besonderen sozialen integrativen Beitrag im jeweiligen Stadtteil leisten („sozialer Mehrwert“ für die Landeshauptstadt Kiel).

Dieser ist durch ein entsprechendes Konzept nachzuweisen,

- d) für Wohnprojekte, die einen besonderen und innovativen Beitrag zur Umsetzung des Energie- und Klimaschutzprogramms („ökologischer Mehrwert“) für die Landeshauptstadt Kiel leisten und dabei über die aktuell üblichen Anforderungen hinausgehen, ggf. auch Pilotprojekte mit besonderer finanzieller Belastung.

Dies ist durch ein entsprechendes Testat der Klimaschutzleitstelle nachzuweisen.

Und

- e) Mietreihenhäuser.

Für die Gruppen und Zielsetzungen a) und e) gelten die unter Punkt 1.1 dargestellten Einkommensgrenzen.

Bei den Gruppen b) bis d) sind die unter Punkt 1.1 dargestellten Einkommensgrenzen in der Regel von mindestens 75 % der Beteiligten zu unterschreiten.

1.3 Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt wie bisher auf die Dauer von 75 Jahren und kann auf Antrag des Erbbaurechtsnehmers verlängert werden.

2. Für die in Punkt 1.1 und 1.2 beschriebenen Gruppen und Zielsetzungen werden die im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel befindlichen Grundstücke angeboten. Der Kreisverband Wohneigentum wird durch die Verwaltung beim Abschluss städtebaulicher Verträge beteiligt.
3. Die Landeshauptstadt Kiel wird im Rahmen einer zielgruppenorientierte Werbung („junge Familien“ und „Wohnprojekte“) auf die Möglichkeiten des Erbbaurechtsvertrages hinweisen.
4. Der Erwerb des Erbbaugrundstückes ist jederzeit zu marktüblichen Konditionen (Grundstücksverkehrswert) möglich. Die Verwaltung bietet hierfür flexible Ankaufsmöglichkeiten an.
5. Käufern von Häusern auf bereits bestehenden Erbbaugrundstücken ist freigestellt, das Grundstück auf Erbbaurecht-Basis zu übernehmen, sofern die Bedingungen unter Punkt 1.1 und 1.2 erfüllt sind.
6. Die nach Ende der Sonderverkaufsaktion bei der Landeshauptstadt Kiel verbleibenden Erbbaurechte werden im Rahmen der Doppik als Sondervermögen dargestellt.
7. Zukünftige Erlöse aus dem Verkauf von Erbbaugrundstücken werden im Rahmen des Sondervermögens wieder für den Ankauf von Grundstücken verwendet.
8. Die Bestellung von Erbbaurechten für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke ist generell möglich. Bestehenden Erbbaurechte sollten auf Wunsch der Beteiligten ggf. verlängert werden.

Die Verwaltung legt dem Bauausschuss alle zwei Jahre einen Bericht über die Entwicklung des Erbbaurechtsbestandes der Landeshauptstadt Kiel.

Begründung:

Zielsetzung ist für vielfältige Formen der Eigentumsbildung und Wohnprojekte, insbesondere von Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen und jungen Familien (z.B. „Starterhaushalte“, junge Familien mit Kindern) eine Unterstützungsmöglichkeit anzubieten und ihre Abwanderung aus Kiel ins Umland zu verhindern. Dies soll durch die Tabelle mit den Spalten „A“, „B“, „C“ und „D“ sichergestellt werden.

Aber auch besondere Zielsetzungen im Wohnungsbau, die sich aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept sind besonders zu fördern.

„Erbpacht“ ist somit ein Instrument zur Verwirklichung der strategischen Ziele „Innovative Stadt“ und „Klimaschutzstadt“.

gez. Ratsherr Wolfgang Schulz
SPD-Ratsfraktion

f.d.R.

gez. Ratsherr Dr. Hans-Friedrich Traulsen
SPD-Ratsfraktion

gez. Ratsherr Dirk Scheelje
Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

f.d.R.

Ratsfrau Antje Danker
SSW