

Herrn Oberbürgermeister
Mathias Neuner
Katharinenstr.1

86899 Landsberg

Landsberg, 23. September 2018

Antrag: Vergabe von Baugrundstücken am freien Markt auf Erbbaurechtsbasis

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Neuner,

hiermit beantrage ich Folgendes zu beschließen:

Die zukünftigen „Richtlinien der Stadt Landsberg am Lech für die Vergabe von Baugrundstücken am freien Markt“ sollen um den Passus ergänzt werden, dass Grundstücke den Antragsberechtigten zunächst auf Erbbaurechtsbasis angeboten werden.

Ein Verkauf von Baugrundstücken am „freien Markt“ ist nur dann möglich, wenn keine Erbbaurechtsnachfrage für die jeweiligen Grundstücke besteht.

Begründung:

Mit den „Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken am freien Markt“ *soll die Zielgruppe von Familien mit Kindern und gerade solche, die bereits mehrere Jahre in Landsberg am Lech leben, bevorzugt die Möglichkeit zum Bau eines Familienheims zur Selbstnutzung erhalten.*

Dabei soll auf die Einkommens- und Vermögensprüfung verzichtet werden.

Das klingt zunächst einmal sehr vielversprechend, sollen doch Landsberger Familien die Möglichkeit erhalten, in der Stadt zu bauen und zu wohnen. Wer allerdings kann sich in Landsberg ein Eigenheim leisten, wenn neben den reinen Baukosten und Baunebenkosten auch noch die hohen Grundstückspreise zu entrichten sind? Sicherlich nicht Bürger mit niedrigen oder mittleren Einkommen.

Es bedarf somit einer zusätzlichen sozialen Komponente, wenn mit der Vergabe von Baugrundstücken an bauwillige Familien nicht von vornherein beabsichtigt ist, nur wohlhabenden Familien einen Hausbau auf städtischem Grund zu ermöglichen.

Diese soziale Komponente kann in der Vergabe von Baugrundstücken auf Erbbaurechtsbasis gesehen werden und zwar insbesondere dann, wenn der Erbbauzins sozialverträglich bemessen ist. In diesem

Zusammenhang schlage ich einen Erbbauzins von 1,50 % für die ersten 20 Jahre vor, der in den Folgejahren beispielsweise auf 2,50 % erhöht werden könnte.

Mit einer solchen Regelung wird der Kreis der Familien, die auf einem der angebotenen Grundstücke bauen könnten, deutlich erhöht. Vielfach scheitern Bauvorhaben an dem zu geringen Eigenkapital. Bei einem Erbbaugrundstück ist ein Eigenkapital nicht erforderlich.

Für die Erbbaurechtsvergabe spricht ebenfalls, dass Grundstücke von der öffentlichen Hand an Private eigentlich nur noch in Ausnahmefällen veräußert werden sollten. Grund und Boden sollte auch aus Verantwortung für die folgenden Generationen weitestgehend nur noch per Erbbaurecht vergeben werden. Die Steigerung des Bodenwertes von städtischen Grundstücken sollte zudem dauerhaft bei der Kommune verbleiben. Damit kann im Übrigen auch ein niedriger Erbbauzins gerechtfertigt werden.

In der Bayerischen Verfassung steht der Artikel 161, Absatz 1: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen“. Und Absatz 2: Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen. Auch aus diesem Grund muss der Verkauf von städtischen Baugrundstücken die Ausnahme darstellen. Eine Reduzierung eines möglichen Verkaufserlöses auf den aktuellen Verkehrswert ist bei solchen Grundstücken nicht begründbar. Im Verkaufsfall ist weiterhin das Bieterverfahren zur Anwendung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Meiser