

Sitzungsdrucksache-Nr.: 45/04/93.

bestätigt am:

Einreicher:
Fraktionen des Stadtparlaments:
SPD / CDU / NF / F.D.P. / DSU / PDS
(Nichtzutreffendes streichen)

Zittau, den 31. 3. 93

B e s c h l u ß v o r l a g e

zur Tagung des Stadtparlaments der Stadt Zittau am 22. 4. 93

Bezeichnung der Vorlage:	Verstärkte Anwendung des Erbbaurechts
Gesetzliche Grundlage:	keine
bereits gefaßte Beschlüsse:	keine
aufzuhebende Beschlüsse/ Festlegungen:	keine
Vorlage wurde beraten bzw. abgestimmt:	FA / IIA
ablehnende Meinungen bzw. Abstimm.Ergebnis d. Aussch.:	FA: / / HA: / /
Vorlage ist zuzustellen:	35 x Stadträte 3 x Dezernenten 2 x Büro für Parlamentsarb. 1 x Gleichstellungsbeauftr. 2 x Landratsamt 2 x Presse
Veröffentlichung:	ja

Fiebiger
Fiebiger
SPD-Fraktion

Begründung zur Beschlußvorlage

Das Erbbaurecht hat für die Bauplanung und Stadtentwicklung kaum überschaubare, riesige Vorteile. Praktiziert wird diese Handhabung seit Jahrzehnten in einer ganzen Reihe von deutschen Städten (z.B. Wolfsburg) und sehr erfolgreich seit vielen Jahrzehnten durch die katholische Kirche. Schon allein diese Tatsachen sollten Grund genug sein, sich tiefgründiger als bisher mit dieser Problematik zu befassen.

Erbbauberechtigte werden die nach der Bauplanung zulässige Nutzung stets voll realisieren, da die Anpassung des Erbbauzinses ihnen ökonomisch keine andere Wahl läßt, wenn sie die Grundstücksnutzung behalten wollen. Baulücken und spekulative Bodenhaltung scheiden somit aus. Ergänzend zu den Vorgaben der Stadtplanung kann durch Nutzungsbeschränkungen im Erbbaurechtsvertrag das Schlimmste verhindert werden (Spielhöllen, Sexshops, Verödung der Innenstadt u.a.m.).

Die Stadtväter und Verantwortlichen haben in Zittau in den vergangenen Jahrhunderten eine äußerst weitsichtige Bodenpolitik betrieben. Diese Tradition sollte fortgeführt werden, da heute noch lange nicht vorauszusehen ist, welche Bedürfnisse bezüglich Grund und Boden in 60 oder 100 oder 200 Jahren die Stadt Zittau haben wird, welche Ansprüche die Stadtplaner dann stellen werden und wieviel des evtl. heute vorschnell verkaufte Grund und Bodens dann, zu welchem Preis auch immer, zurückgekauft werden muß. Die Vergabe des Grund und Bodens über das Erbbaurecht verringert die Aussichten auf private Bodenpreisgewinne erheblich, steht damit im Einklang mit dem Gemeinwohl und verbessert zugleich den Einfluß auf die Planung und ihre Verwirklichung.

In die Aufzählung der Vorteile der Vergabe von Grund und Boden über das Erbbaurecht gehört an vorderster Stelle die Tatsache, daß sich die Stadt auf Jahrzehnte hinaus eine dauerhafte Einnahmequelle sichert, die sogar einmal das Rückgrat des Gemeindehaushaltes darstellen kann. Das immer wieder geäußerte Argument gegen die Vergabe von Grund und Boden über Erbbaurechtsverträge, daß der Erbbauberechtigte bei den Banken nicht kreditwürdig ist, kann ohne weiteres entkräftet werden. Einmal benötigt der Investor in der Investitionsphase nicht die Summe zum Kauf des Grund und Bodens; er wird also entlastet. Das Erbbaurecht kommt dem kapitalschwachen Neueinsteiger zugute und fördert den Unternehmergeist der ansässigen Bürger. Das Erbbaurecht wird damit den Interessen des Unternehmens in der sozialen Marktwirtschaft gerecht. Es ordnet ihm das Eigentum am Bauwerk und das Nutzungsrecht am Grundstück, also das, was er als Unternehmer braucht, zu und beläßt - sozialen Aspekten und dem Gemeinwohl folgend - den Grund und Boden der Gemeinschaft. Zum anderen ist das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches Recht und kann daher mit Rechten wie ein Grundstück im Grundbuch belastet werden, z. B. mit Hypotheken und Grundschulden für Banken, die den Bau des Gebäudes finanzieren wollen.

Das Erbbaurecht ist das stärkste Recht, das nach dem Grundstückseigentum an einem Grundstück begründet werden kann. Dem Nutzer des Grundstückes gibt es alle Rechte, die er für die Nutzung braucht.

Kopie FGA
ZSG

Planungs- und Grundstücksamt				
Eing. 29. APR. 1993				
ABP				Ablage
AGV	VM	VW	VL	Umlauf

Beschluß-Nr.: 45/04/93

Technisches Dezernat
27. APR. 1993
Reg. Nr.

B e s c h l u ß

Das Stadtparlament beauftragt die Stadtverwaltung, bei Grundstücksgeschäften grundsätzlich dem Vertragspartner die Veräußerung über das Erbbaurecht unter weitgehender Vermeidung von Restriktionen anzubieten. Grundstücksgeschäfte zum Zwecke des Wohnungsbaues/-erhaltes sind vorrangig über Erbbaurechtsvertrag abzuwickeln.

Zittau, den 22. 04. 1993


 K l o b
 Bürgermeister

Stadtverwaltung Zittau
Technisches Dezernat
Planungs- und Grundstücksamt
Referat Grundstücksvermögen

Zittau, den 22. 04. 1993

von - Referatsleiter, Herrn Peuker -
an - amt. Techn. Dezernent, Herrn Arnold -

**Stellungnahme zur Beschlußvorlage 45/04/93
Verstärkte Anwendung des Erbbaurechtes**

Das Erbbaurecht

- ist ein grundstücksgleiches und das stärkste Recht an einem Grundstück, das das BGB vorsieht;
- ermöglicht eine langfristige und ständig wiederkehrende Einnahmequelle (Erbbauzins) für die Stadt, ohne das diese das Eigentum am Grundstück verliert;
- läßt große Möglichkeiten für die vertragliche Sicherung der Nutzung des Grundstückes sowie Verpflichtungen zur Bebauung bzw. Sanierung oder Modernisierung;
- bietet eine finanzielle Entlastung des Erwerbers beim Grundstückskauf;
- ermöglicht die Sicherung von Grundpfandrechten, allerdings ist die Beleihungsmöglichkeit geringer als beim Volleigentum.

Vorschlag zur Beschlußformulierung:

Der Hauptausschuß entscheidet auf Empfehlung der AG Grundstücksverkäufe, in welchen Verkaufsfällen das Erbbaurecht angewandt wird (analog der Vergabe von Grundstücken, endgültig entscheidet darüber das Stadtparlament).



Peuker
Referatsleiter