

Anlage 7

Einreicher: Fraktion DIE LINKE
im Stadtrat Zittau

DIE LINKE.
STADTRATSFRAKTION ZITTAU

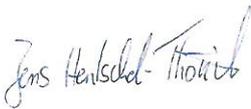
Änderungsanträge zur Tagesordnung:

1. Der Tagesordnungspunkt 15, soll vor dem Tagesordnungspunkt 12 behandelt werden.
Begründung: Punkt 15 bildet die Grundlage für Punkt 12.
2. Tagesordnungspunkt 19, soll nach Punkt 7 behandelt werden.
Begründung: ein so wichtiger Punkt sollte nicht am Ende der Sitzung diskutiert werden.
3. Aufnahme Tagesordnungspunkt – Bericht über geplante Aufsichtsratssitzung der SBG am 26.11.2018

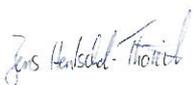
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nach unserem Kenntnisstand sollen auf der kommenden Aufsichtsratssitzung der SBG wichtige Entscheidungen, auch in vertraglicher Hinsicht, getroffen werden, bitte informieren Sie darüber den Stadtrat als Gesellschafter.

Für die Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Zittau



Jens Hentschel-Thöricht
Fraktionsvorsitzender



Einreicher:
Fraktion FUW/FBZ/FDP, Fraktion CDU
im Stadtrat Zittau

1. Änderungsantrag zu Beschluss-Nr.: 148/2018 vom 22.11.2018:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, zukünftig bei Interesse der Antragsteller weitere Erbbaurechtsverträge abzuschließen.

Die Erbbauberechtigten erhalten außerdem die Möglichkeit, den Grund und Boden zu bestehenden Erbbaurechtsverträgen an Grundstücken im Eigentum der Stadt Zittau auf Antrag zu erwerben. Ausnahmen hiervon bilden Erbbaurechtsgrundstücke, die für die Stadt Zittau und die Region eine besondere kulturelle, historische, denkmalpflegerische oder touristische Bedeutung haben, dies sind z.B. die Bergbauden und diesen gleichzusetzende Immobilien im unmittelbaren Stadtgebiet.

Der Kaufpreis wird gebildet aus dem aktuellen Bodenrichtwert für Bauland zum Zeitpunkt der Antragstellung oder dem durch ein Gutachten eines Sachverständigen ermittelten Verkehrswert.

Für zukünftig entgangene Erbbauzinsen wird ein Aufschlag bis zu 30% erhoben, der sich pro Jahr gezahlter Erbpachtzinsen um 1,5% verringert, sodass nach 20 Jahren gezahltem Erbpachtzins kein Aufschlag mehr erhoben wird.

Wurde der Erbbauzins aus dem Verkehrswert des Grund und Bodens und des Gebäudes berechnet, ist für das Gebäude eine Abstandszahlung zu leisten.

Die Einnahmen aus den Verkäufen sollen vorrangig zur Liquiditätssicherung eingesetzt werden.

Begründung:

Das Erbbaurecht stellt ein grundstücksgleiches Recht dar, das es dem Berechtigten ermöglicht, auf fremden Grund zu bauen. Die rechtliche Grundlage dafür liefert das Erbbaurechtsgesetz, das seit 1919 in Kraft ist. Das Eigentümergrundstück wird dabei mit dem Erbbaurecht belastet.

Die ursprünglichen Gründe für die Vergabe von Erbbaurechten waren einerseits die leichtere Bildung von Wohneigentum für einkommensschwache Bürger und andererseits die Verhinderung von Bodenspekulationen. Das Thema Spekulationen kann für Zittau ausgeschlossen werden, sodass die Unterstützung von Käufern mit geringerer Liquidität der alleinige Grund ist.

Erbbaurechtsverträge werden in der Regel für lange Zeiten abgeschlossen. Die Stadt Hamburg vergibt z. B. Erbbaurechte grundsätzlich für 75 Jahre. Der Erbbauberechtigte kann dabei zwischen einem Einmalentgelt von 75% des Bodenwertes oder einem laufenden Erbbauzins wählen. Dieser wurde 2017 gesenkt und beträgt für die Wohnnutzung derzeit 2,1% des Bodenwertes pro Jahr (eine Wertsicherungsklausel wird nicht vereinbart). Außerdem kann das Erbbaurecht vorzeitig abgelöst oder am Ende der Laufzeit verlängert werden. (Quelle: <https://immobilienlig.hamburg.de/immobilienmanagement/8263718/erbbaurechte/>)

Die Stadt Zittau vergibt Erbbaurechte für Wohnnutzung derzeit mit Erbbauzinsen ab 4% zuzüglich Wertsicherungsklausel. Die Belastung der Erbbauberechtigten liegt somit in Zittau bereits zu Beginn der Verträge doppelt so hoch, wie in Hamburg. Zusätzlich steigt die Belastung durch die Wertsicherungsklausel, die in keinem Zusammenhang zum Bodenwert steht, weiter. Wie in dem Beschlussantrag des OB angegeben, gibt es gegenwärtig Spitzenwerte von 9%.

Nachfolgende Beispiele sollen die Belastungen ausgewählter Hauseigentümer durch die in der ursprünglichen Beschlussvorlage enthaltene Regelung für eine Laufzeit von 20 Jahren verdeutlichen. Diese Laufzeit wurde gewählt, weil die üblichen Baudarlehen nach dieser Zeit in der Regel getilgt sind und die Bauherren dann evtl. das Grundstück kaufen können (u. U. mit einem neuen Darlehen). Außerdem wird davon ausgegangen, dass es sich bei allen Beispielen um das gleiche Grundstück mit einer Größe von 700m² und einem aktuellen Bodenrichtwert von 35€/m² handelt.

Beispiel 1: Ein Hauseigentümer mit sehr gutem Einkommen kauft das Grundstück sofort und bezahlt dafür 100% des Bodenwertes. Weitere Belastungen fallen nicht an.

Dieser Hauseigentümer bezahlt nur 100% des Bodenwertes, das sind 24500€.

Beispiel 2: Ein einkommensschwacher Hauseigentümer erwirbt ein Erbbaurecht mit einem Erbbauzins von 4%. Er bezahlt dann über die Laufzeit insgesamt 80% Erbbauzins und wenn er nach 20 Jahren kauft, außerdem 100% Bodenwert zzgl. 30% Aufschlag. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass in den 20 Jahren über die Wertsicherungsklausel die Belastung weiter steigen kann.

Dieser Hauseigentümer bezahlt mindestens 210% des Bodenwertes, das sind 51450€.

Beispiel 3: Ein einkommensschwacher Hauseigentümer, der vor längerer Zeit das Erbbaurecht erworben hat und jetzt bei 9% Erbbauzins liegt, entschließt sich nach weiteren 20 Jahren das Grundstück zu kaufen. Er bezahlt dann zusätzlich zu dem bereits in der Vergangenheit gezahlten Erbbauzins insgesamt 180% Erbbauzins und 100% Bodenwert zzgl. 30% Aufschlag. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass in den 20 Jahren über die Wertsicherungsklausel die Belastung weiter steigen kann.

Dieser Hauseigentümer bezahlt über 310% des Bodenwertes, das sind 75950€.

Die Beispiele verdeutlichen, dass die bisherige Verfahrensweise in der Stadt Zittau, verbunden mit dem Beschlussantrag der Stadtverwaltung keineswegs die Grundidee des Erbbaurechtes zur Förderung einkommensschwacher Bürger verwirklicht. Besonders verschärft wird die Situation durch die Wertsicherungsklausel, die in Zittau keinen Bezug zum Bodenwert besitzt. Es sollte daher die mit diesem Änderungsantrag beantragte Ausstiegsvariante beschlossen werden, die der Stadt Zittau über die 20 Jahre dennoch zusätzliche Einnahmen in doppelter Höhe gegenüber der Stadt Hamburg verschafft.

Die Belastungen würden für den Hauseigentümer im Beispiel 2 dann nur noch 180% des Bodenwertes betragen, das entspricht 44100€. Die Stadt Zittau würde in diesem Fall zusätzlich zum Bodenwert 19600€ einnehmen.

Zittau, 22.11.2018

Für die Fraktion FUW/FBZ/FDP

Für die Fraktion CDU

Anlage 1:

Verfahrensweise mit Erbbaurechten in Hamburg

(Quelle: <https://immobilien-lig.hamburg.de/immobilienmanagement/8263718/erbbaurechte/>)

Änderung des Erbbauzinssatzes für Gewerbegrundstücke

Die Stadt vergibt Erbbaurechte an Wohngrundstücken sowie für Wohnfolgeeinrichtungen grundsätzlich für 75 Jahre, an allen anderen Grundstücken - insbesondere Gewerbegrundstücken - für 60 Jahre. Der Erbbauberechtigte kann dabei wählen zwischen einem Einmalentgelt (75 Prozent des Bodenwertes) oder einem laufenden Erbbauzins.

Der LIG hat im März 2018 die bei **Neuabschluss von Erbbaurechtsverträgen zu zahlenden Erbbauzinssätze für Gewerbegrundstücke abgesenkt**. Der laufende Erbbauzins für eine gewerbliche Nutzung beträgt 2,2 % des Bodenwertes per annum.

Der Erbbauzinssatz für Wohnnutzung beträgt seit Februar 2017 2,1 % des Bodenwertes per annum.

Der Barwert der Erbbauzinsszahlungen über den gesamten Vertragszeitraum entspricht den Einmalentgelten unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus. Die Regelungen zum Einmalentgelt bleiben unverändert.

Ein Erbbaurecht kann **vorzeitig abgelöst** oder am Ende der Laufzeit **verlängert** werden. Bei der Verlängerung des Vertrages bleibt die im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung für die Baulichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechts unberührt.

Einreicher:
Fraktion FUW/FBZ/FDP, Fraktion CDU
im Stadtrat Zittau

2. Änderungsantrag zu Beschluss-Nr.: 148/2018 vom 22.11.2018:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, künftig die Entwicklung des Erbbauzinses in den Erbbaurechtsverträgen an der Entwicklung der Bodenwerte statt wie bisher an der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes auszurichten. Ab 01.01.2019 wird dazu bei den bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Erbbauzins aus dem bei Abschluss bzw. letzter Verlängerung des Vertrages zugrunde gelegten Zinssatz und dem aktuellen Bodenwert errechnet.

Begründung:

Das Erbbaurecht stellt ein grundstücksgleiches Recht dar, das es dem Berechtigten ermöglicht, auf fremden Grund zu bauen. Die rechtliche Grundlage dafür liefert das Erbbaurechtsgesetz, das seit 1919 in Kraft ist. Das Eigentümergrundstück wird dabei mit dem Erbbaurecht belastet.

Die ursprünglichen Gründe für die Vergabe von Erbbaurechten waren einerseits die leichtere Bildung von Wohneigentum für einkommensschwache Bürger und andererseits die Verhinderung von Bodenspekulationen. Das Thema Spekulationen kann für Zittau ausgeschlossen werden, sodass die Unterstützung von Käufern mit geringerer Liquidität der alleinige Grund ist.

Erbbaurechtsverträge werden in der Regel für lange Zeiten abgeschlossen. Die Stadt Hamburg vergibt z. B. Erbbaurechte grundsätzlich für 75 Jahre. Der Erbbauberechtigte kann dabei zwischen einem Einmalentgelt von 75% des Bodenwertes oder einem laufenden Erbbauzins wählen. Dieser wurde 2017 gesenkt und beträgt für die Wohnnutzung derzeit 2,1% des Bodenwertes pro Jahr (eine Wertsicherungsklausel wird nicht vereinbart). Außerdem kann das Erbbaurecht vorzeitig abgelöst oder am Ende der Laufzeit verlängert werden. (Quelle: <https://immobilienlig.hamburg.de/immobilienmanagement/8263718/erbbaurechte/>)

Die Stadt Zittau vergibt Erbbaurechte für Wohnnutzung derzeit mit Erbbauzinsen ab 4% zuzüglich Wertsicherungsklausel. Die Belastung der Erbbauberechtigten liegt somit in Zittau bereits zu Beginn der Verträge doppelt so hoch, wie in Hamburg. Zusätzlich steigt die Belastung durch die Wertsicherungsklausel weiter an. Wie in dem vorliegenden Beschlussantrag angegeben, existieren gegenwärtig Spitzenwerte von 9% beim Erbbauzins.

Die gegenwärtig in Zittau angewendete Wertsicherungsklausel in den Erbpachtverträgen verwendet den Verbraucherpreisindex, der keinen Bezug zum Bodenwert hat. Während in vielen Fällen der Bodenwert unverändert war oder sogar gesunken ist, steigt der Index an und damit der Erbbauzins. Der Verbraucherpreisindex ist somit ungeeignet zur Abbildung der Bodenwertentwicklung und damit verbietet sich seine Anwendung von selbst.

Bei genauer Betrachtung der Umstände ist auch die Anwendung einer Wertsicherungsklausel überflüssig, denn bis auf wenige Ausnahmen sind in der Zwischenzeit die Bodenrichtwerte bekannt und werden regelmäßig aktualisiert. Wenn diese Bodenwerte z. B. einmal im Jahr überprüft werden, kann der aktuell zu bezahlende Erbbauzins angepasst werden und damit ist automatisch eine Wertsicherung gegeben.

Beispiel:

Der Eigentümer eines Mustergrundstückes von 700m² mit einem Bodenwert von 35€/m² bezahlt bei 4% Erbbauzinssatz 980€ Erbbauzins pro Jahr.

Wenn sich der Bodenwert z. B. auf 40€/m² erhöht, steigt der zu zahlende Erbbauzins bei gleichem Zinssatz auf 1120€ pro Jahr.

Zittau, 20.11.2018

Für die Fraktion FUW/FBZ/FDP

Für die Fraktion CDU

Anlage 1:

Verfahrensweise mit Erbbaurechten in Hamburg

(Quelle: <https://immobilien-lig.hamburg.de/immobilienmanagement/8263718/erbbaurechte/>)

Änderung des Erbbauzinssatzes für Gewerbegrundstücke

Die Stadt vergibt Erbbaurechte an Wohngrundstücken sowie für Wohnfolgeeinrichtungen grundsätzlich für 75 Jahre, an allen anderen Grundstücken - insbesondere Gewerbegrundstücken - für 60 Jahre. Der Erbbauberechtigte kann dabei wählen zwischen einem Einmalentgelt (75 Prozent des Bodenwertes) oder einem laufenden Erbbauzins.

Der LIG hat im März 2018 die bei **Neuabschluss von Erbbaurechtsverträgen zu zahlenden Erbbauzinssätze für Gewerbegrundstücke abgesenkt**. Der laufende Erbbauzins für eine gewerbliche Nutzung beträgt 2,2 % des Bodenwertes per annum.

Der Erbbauzinssatz für Wohnnutzung beträgt seit Februar 2017 2,1 % des Bodenwertes per annum.

Der Barwert der Erbbauzinsszahlungen über den gesamten Vertragszeitraum entspricht den Einmalentgelten unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus. Die Regelungen zum Einmalentgelt bleiben unverändert.

Ein Erbbaurecht kann **vorzeitig abgelöst** oder am Ende der Laufzeit **verlängert** werden. Bei der Verlängerung des Vertrages bleibt die im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung für die Baulichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechts unberührt.

Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 214/2018

Einreicher: Zittau kann mehr, CDU

Der Beschluss soll um Folgendes ergänzt werden:

Neben den oben stehenden Planungsbüros wird eine Gestaltungskommission in die Planung einbezogen. Die Gestaltungskommission setzt sich zusammen aus einem Vertreter des verantwortlichen Planungsbüros, einer/m Vertreter/in des Bauamts der Stadt Zittau, einer/m Vertreter/in der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH sowie weiteren Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Bauwesen, Denkmalschutz sowie einer/m Vertreter/in des Nutzers.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt folgende Personen aufgrund ihrer Profession anzufragen:

- Prof. Dr.-Ing. Jos Tomlow, Professor HSZG für Grundlagen der Gestaltung und Denkmalpflege, Mitautor des Buches Der Zittauer Ring. Phantasievoller Städtebau des 19. Jahrhundert: Kunstwerk Stadt (2000)
- Frau Isabel Vogel, Architektin, MA Stadtentwicklung ZSG mbH
- Herr Oliver Johné, Architekt, Stadtrat
- Dr. Thorsten Pietschmann, Vorsitzender des Ortskuratoriums der Deutschen Stiftung Denkmalschutz
- Herr Werner Dietschkau, Direktor der Park Oberschule

Der Planungsentwurf wird vor dem Stadtratsbeschluss im Beteiligungsportal veröffentlicht und der Bürgerschaft 2 Wochen lang die Möglichkeit eingeräumt, sich dazu zu äußern. Die Beteiligungen werden anschließend von der Gestaltungskommission abgewogen und gegebenenfalls in die Planung eingearbeitet.

Des Weiteren soll der Stadtrat darüber beraten, ob dieses Verfahren zukünftig grundsätzlich bei größeren im Stadtbild sichtbaren Bauvorhaben der Stadt Anwendung finden soll.

Begründung: Bei der Parkschule handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble in exponierter Lage direkt am Ring, umgeben von ebenfalls denkmalgeschützten Gebäuden. Der geplante Anbau ist der erste Neubau in Verantwortung der Stadt Zittau, der einen bestehenden Bau am Grünen Ring ergänzen soll. Des Weiteren sollte ein Neubau dem aktuellen Stand des Wissens Rechnung tragen. z.B. hinsichtlich Klimaschutz und umweltfreundlicher Bauweise. Um diese sehr hohen Erwartungen und Anforderungen bestmöglich zu bewältigen, sollten weitere, fachlich fundierte Meinungen in die Planung involviert sein.

Die vorgeschlagenen Personen sind alle Vertreter*innen von Fachgebieten. Aus der Diskussion ist zu erwarten, dass durch den fachlichen Austausch ein zustimmungsfähiger Entwurf für ein Gebäude entsteht, dass sich harmonisch in das bestehende Ensemble und seine Umgebung einpasst, für die Nutzer die Zwecke erfüllt, sowie haushalterisch darstellbar ist.

Wir streben eine höhere Bürger*innen-Beteiligung an. Menschen, die an den Entwicklungen in der Stadt wirklich beteiligt werden, fühlen sich nicht abgehängt sondern verbunden mit der Region, der Stadt und den Menschen hier.

Zittau, 21. Nov. 2018

Gezeichnet:

Thomas Schwitzky Andreas Johné