

Rat	23.04.2020
-----	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	279/2020-7
-------------	------------

Stand	20.04.2020
-------	------------

**Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 23.03.2020 betr. Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Rat beauftragt die Verwaltung verweist den Antrag zur weiteren Abstimmung in der Arbeitskreis Stadtentwicklung.

**Sachverhalt**

Die SPD Fraktion beantragt, dass die Stadt Bornheim durch Zwischenerwerb von Grundstücken eine aktivere Bodenvorratspolitik betreibt. Ergänzend soll die Vergabe von Grundstücken oder die Vergabe von Erbpachten nach den Vergabegrundsätzen der Gemeinde Rommerskirchen erfolgen. Detailfragen sollen im Arbeitskreis Stadtentwicklung beraten werden.

Die Grundstückspreise in Bornheim sind im Zeitraum von 2010 bis heute um 76 % gestiegen. Diese Entwicklung begann im Jahr 2015. Die Preissteigerung von 2015 bis 2019 beträgt 68 %. Gründe hierfür sind die niedrigen Zinsen und die große Nachfrage nach Bauland bzw. Bestandsimmobilien. Die Folge hiervon ist, dass Erschließungsträger und Bauunternehmen Grundstücke gezielt aufkaufen und, wenn diese Unternehmen über eine gewisse Masse an Grundstücken verfügen, auf die Stadt Bornheim mit der Bitte zukommen, Bauland zu entwickeln.

Aufgrund der o.g. Situation auf dem Grundstücksmarkt, steht die Stadt beim Ankauf von Grundstücken in Konkurrenz zu vielen Akteuren, die Grundstücke erwerben wollen. Auf der anderen Seite ist die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt sehr gering.

Unter anderem in den geplanten Baugebieten Bo 05 „Kallenberg“, Bo 24 „Hexenweg“, Bo 27 „Hellenkreuz“ und Se 21, für die noch kein Baurecht existiert, versucht die Stadt zurzeit aktiv Grundstücke zu kaufen.

Zurzeit verfügt die Stadt Bornheim über folgendes Eigentum in den o.g. Baugebieten:

Baugebiet	Größe Baugebiet [ha]	Eigentum Stadt Bornheim [ha]	Eigentumsquote Stadt Bornheim
Bo 05 „Kallenberg“	5,7	0,4	7,0 %
Bo 24 „Hexenweg“	13,7	3,8	27,7 %
Bo 27 „Hellenkreuz“	6,0	0,6	10,0 %
Se 21	20,7	nur Wegegrundstücke	0,0 %

Um sicherzustellen, dass die Stadt Bornheim in einem neuen Baugebiet über Grundstücke verfügt, die preisgedämpft weiterveräußert werden können, steht es dem Rat frei, nur in solchen Gebieten Bebauungspläne zu beschließen, in denen die Stadt Bornheim Eigentümerin von einem bedeutenden Teil der Grundstücke ist.

Eine Vergabe von Grundstücken über einen Erbbaurechtsvertrag ist aktuell für Bauwillige wirtschaftlich nicht sinnvoll, da derzeit unter 0,5 % Bauzinsen erhoben werden. Der aktuelle Erbbauzins liegt aktuell bei 3 - 4 % des Bodenwerts. Zudem ist es üblich, dass der Erbbauzins über eine Wertsicherungsklausel regelmäßig angepasst wird. Die derzeitige Zinslage stellt den Erbbaupachtnehmer von Anfang an schlechter, als wenn er das Grundstück erwerben würde.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Land Bayern im Jahr 2017, in Abstimmung mit der Europäischen Kommission, Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischen-Modellen entwickelt. Die Leitlinien wurden aufgrund eines Urteils des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 08.05.2013 erarbeitet. In diesem Urteil hat das Gericht entschieden, dass flämische Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik gegen Unionsrecht verstößt.

Die Vergabegrundsätze der Gemeinde Rommerskirchen berücksichtigen die Leitlinien in einigen Punkten nicht. Nicht berücksichtigt wird, dass zwingend eine Vermögens- und Einkommensobergrenze festgelegt werden muss, die der Bewerber nicht überschreiten darf. Die Gemeinde Rommerskirchen legt in ihren Grundsätzen lediglich fest, dass es Punktabzüge bei der Überschreitung eines gewissen Einkommens gibt. Des Weiteren berücksichtigen die Regelungen der Gemeinde Rommerskirchen nicht, dass die Leitlinien vorsehen, dass der Bewerber nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein darf. Aus Sicht der Verwaltung ist die Anwendung der Vergabegrundsätze der Gemeinde Rommerskirchen durch die Stadt Bornheim, aufgrund der Nichtbeachtung der Leitlinien, mit dem rechtlichen Risiken verbunden, dass die Vergabegrundsätze gegen Unionsrecht verstoßen.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 05.08.1999 zu Vorlage 489/1999 einen Beschluss zu einer „Richtlinie über die Auswahl der Bewerberinnen/ Bewerber für den Ankauf eines städtischen Grundstücks zum Bau eines Einfamilienhauses“ getroffen. Die Verwaltung bereitet Beschlüsse über den Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken nach diesen Richtlinien vor. Der Beschluss zum Verkauf wird vom zuständigen Gremium gefasst.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- Antrag
- Anlage zum Antrag
- Richtlinie über die Auswahl der Bewerberinnen/ Bewerber für den Ankauf eines städtischen Grundstücks zum Bau eines Einfamilienhauses