

Titel der Drucksache:

Richtlinien zur Veräußerung städtischer
Grundstücke - Eigenheimrichtlinie sowie
Richtlinie nach Konzeptvergabe

Drucksache

0783/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	29.06.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	01.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 1 dargestellten "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie".

02

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 2 dargestellten "Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept"

29.06.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie

Anlage 2 - Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt gewinnt seit ca. 2010 pro Jahr etwa 1.500 Einwohner hinzu, ein weiterer stetiger Zuwachs auf knapp 230.000 Einwohner im Jahr 2035 wird prognostiziert.

Diese positive Entwicklung - verbunden mit einer erhöhten Nachfrage und ansteigenden Preisen für Grundstücke und Immobilien - stellt die Landeshauptstadt Erfurt jedoch auch vor die Herausforderung, Instrumente und Voraussetzungen zu schaffen, die es insbesondere auch einkommensschwächeren Familien mit Kindern ermöglichen, Grundstücke und Immobilien zur Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum zu erwerben.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat im Rahmen der Drucksache 473/18, dass der seinerzeit vorgelegte Entwurf einer Eigenheimrichtlinie zur Bürgerbeteiligung freigegeben werden und eine weitere Richtlinie, die eine Konzeptvergabe umfassen sollte, erarbeitet werden sollte. Der seinerzeitige Beschlusstext lautete wie folgt:

01

Der Stadtrat gibt die in der Anlage 1 dargestellten "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie" zur Bürgerbeteiligung frei.

02

Die Stadtverwaltung legt eine weitere Richtlinie für eine Konzeptvergabe vor. Sie sichert die Vergabe an innovative und gemeinschaftliche Wohnformen und Wohnprojekte. Diese sogenannte Konzeptvergabe soll sich auch an Kooperationen zwischen solchen Wohnformen und die Kultur- und Kreativwirtschaft richten. Die Richtlinie berücksichtigt soziale, kulturelle, ökologische und demographische Kriterien. Die Qualität der Konzepte soll künftig bei der Konzeptvergabe im Vordergrund stehen. Dafür ist ein Kriterienkatalog zu erarbeiten.

03

Die Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie wird in die Vorhabenliste aufgenommen.

03

Die unter Beschlusspunkt 01 benannte Richtlinie ist dem Stadtrat unter Einarbeitung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Entscheidung vorzulegen.

Neben der sog. Eigenheimrichtlinie wurde in der Folgezeit dem Beschlusspunkt 02 nachgekommen und eine zweite Richtlinie erarbeitet, die die geforderten Kriterien beinhaltet. Beide Richtlinien wurden sodann in die Bürgerbeteiligung gegeben und dort unter den Punkten VU 04-19 und VU 05-19 auf die Vorhabenliste aufgenommen.

Gemeinsam mit dem Bürgerbeteiligungsbeirat wurde die Form der durchzuführenden Bürgerbeteiligung abgestimmt, die vor allem die Bewerbung einer Informationsveranstaltung, die Durchführung derselben sowie eine anschließende Veröffentlichung der Entwürfe und Berücksichtigung/ Abwägung der hierzu eingehenden Stellungnahmen beinhaltet.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung kam es allein in der Informationsveranstaltung zu einer Anmerkung, der von Seiten der Verwaltung entsprochen wurde. Insoweit wurde Punkt III. 3. wie folgt geändert (Änderung rot markiert):

3. Keine finanzielle Förderung erhalten:

- *Familien, deren Einkommen i. S. des § 2 Abs. 5a EStG die jeweilige Einkommensgrenze nach § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um mehr als 100 Prozent überschreitet,*

Im Zuge der Erarbeitung der Richtlinie zur Konzeptvergabe wurden Anregungen aufgenommen, die bereits im Vorfeld der Bürgerbeteiligung insbesondere durch den Wohnopia e.V. an die

Veraltung herangetragen wurden.

Eigenheimrichtlinie (Anlage 1)

Bei einer Kurzzusammenfassung kann auf die Ausführungen im Sachverhalt der DS 0473/18 verwiesen werden. Neben der bereits angesprochenen Änderung bezüglich des begünstigten Personenkreises wurden jedoch Bauherrengemeinschaften aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese sind nunmehr in der Richtlinie nach Konzeptvergabe enthalten.

Mit der vorgelegten Richtlinie soll insbesondere einkommensschwächeren Familien mit zwei oder mehr Kindern durch die Möglichkeit der Einräumung von Preisnachlässen beim Erwerb eines kommunalen Grundstücks oder einer kommunalen Immobilie eine reelle Chance zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum gegeben werden.

Von den Regelungen der Richtlinie profitieren sollen

Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG mit mindestens einem darin lebenden Kind

Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG, wenn mindestens eine Person behindert ist (Grad der Behinderung von mindestens 70 Prozent),

und deren Einkommen i. S. des § 2 Abs. 5a EStG die jeweilige Einkommensgrenze nach § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um nicht mehr als 100 Prozent überschreitet.

Auf die Gewährung der Nachlässe – die eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Erfurt darstellt – besteht kein Anspruch. Darüber hinaus werden den begünstigten Familien für die Gewährung eines Preisnachlasses sowohl eine Bauverpflichtung als auch eine zeitlich befristete Selbstnutzungsverpflichtung auferlegt. Die Nichteinhaltung dieser Pflichten wird durch eine gestaffelte Rückzahlungsverpflichtung des Nachlasses sowie ein Rückkaufsrecht sanktioniert.

Richtlinie Vergabe nach Nutzungskonzept (Anlage 2)

Mit dieser Richtlinie wird der Beschlusspunkt 02 der DS 0473/18 umgesetzt. Soweit bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke diese Richtlinie Anwendung finden soll, wird die Höhe des Gebotes nur noch in einem untergeordneten Maß (bei Bauherrengemeinschaften überhaupt nicht mehr) berücksichtigt.

Statt dessen rücken folgende Zielstellungen in den Vordergrund:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus
- Stärkung der sozialen Mischung und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

Hierfür sollen insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Energie/ Ökologie/ Verkehr miteinander verknüpft werden. Für jedes Vorhaben wird auf der Grundlage einer Bewertungsmatrix jeweils eine spezifische Auswahl

wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigelegt. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen vier Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden.