

Stadt Mühlheim am Main

Antragsteller/in:
Fraktionen CDU, GRÜNE, BÜRGER und FDP

Mühlheim am Main, den 16.05.2022

Drucksache Nr.:
297/2021/2026

Änderungsantrag

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich	Nicht öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	16.05.2022	6.a	X	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2022	11.a	X	

Änderungsantrag der Fraktionen CDU, GRÜNE, BÜRGER und FDP: Überprüfung bestehender Erbbaurechtsverträge

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, ein Regelwerk für den zukünftigen Umgang mit den kommunalen Erbbaugrundstücken aufzustellen. Dieses soll die Grundlage für ein langfristiges kommunales Erbbaurechtskonzept für Mühlheim am Main bilden. In diesem Zusammenhang sind darin die zentralen Themen des Erbbaurechts zu fixieren. Dabei sind neben möglichen anderen Positionen mindestens die Vergabe- und Verlängerungskriterien, die Gestaltung des Erbbauzinses, die Wertsicherung sowie die Ankaufsrechte aufzuführen.

Erläuterungen:

Die Stadt Mühlheim am Main hat derzeit 171 Wohnerbbaurechte und 35 gewerbliche Erbbaurechte vergeben (gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats vom 09.12.2021 auf Anfrage der FDP-Fraktion, FB I - Ger./Sei). Als Eigentümer dieser Grundstücke verfügt die Stadt Mühlheim am Main über ein Vermögen von ca. 160 Mio. € (nach gegenwärtigen Bodenrichtwerten). Damit existiert ein wirksames strategisches Instrument, um langfristig Einfluss auf die Stadt- und Gewerbeentwicklung zu nehmen.

Bei gewerblichen Erbbaurechten gilt es sicherzustellen, dass das begrenzt verfügbare Bodenkapital der Stadt wirtschaftlich effektiv, und damit im Sinne des Erbbaurechtsgebers, genutzt wird. Leider zeigt die Praxis, dass zum Ende der Vertragslaufzeit oftmals keine Investitionen mehr getätigt werden und somit „Schandflecke“ entstehen. Diese beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Stadt und bergen zwangsläufig die Gefahr einer Wertminderung für die Nachbarbebauung.

Bis 2026 werden 11 Wohnerbbaurechtsverträge sowie bis 2031 10 gewerbliche Erbbaurechtsverträge auslaufen. Die betroffenen gewerblichen Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 24.000 m². Im Falle der Rücknahme ist für diese Grundstücke frühzeitig eine Planungs- und Vergabeperspektive zu entwickeln. Des Weiteren können finanzielle Rückstellungen, die sich beispielsweise aus der Notwendigkeit zur Entschädigung von Gebäuden ergeben, nur dann in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden, wenn diese mit ausreichender Vorlaufzeit bekannt sind.

In der Praxis zeigt sich, dass Erbbaurechtsnehmer und -geber oft erst kurz vor Ablauf des Vertragsverhältnisses miteinander sprechen. Im Sinne von Transparenz und Planbarkeit für beide Vertragsparteien gilt es, dies zukünftig zu vermeiden. Aus Fachkreisen (Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.) erfolgt daher beispielsweise die Empfehlung, spätestens fünf Jahre vor Vertragsablauf in den Dialog zu treten.

Marius Schwabe
(Fraktionsvorsitzender)

Eva Jakob
(Fraktionsvorsitzende)

Dr. Jürgen Ries
(Fraktionsvorsitzender)

Michael Bill
(Fraktionsvorsitzender)