



## **Antrag auf Änderung der Richtlinien für die Vergabe gemeindeeigener Bauplätze**

### **Beschlussvorschläge:**

1. An die Nr. 1.1 wird folgender Satz angefügt:  
„Die Gemeinde vergibt jährlich höchstens 5.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, davon mindestens 1.200 m<sup>2</sup> in Erbpacht.“
2. An die Nr. 1.1 wird folgender Satz angefügt:  
„Die Bauplätze werden einmal halbjährlich vergeben.“
3. Nr. 1.2 wird wie folgt geändert:  
Im zweiten Satz werden die Worte „bzw. auf Antrag“ durch „oder“ ersetzt.
4. An die Nr. 1.2 wird folgender Satz angefügt:  
„Gewerblich genutzte Grundstücke werden nur in Erbpacht vergeben.“
5. Absatz 1.3.2 wird wie folgt neu gefasst:  
„Das Erbbaurecht wird für 99 Jahre eingeräumt. Der anfängliche Erbbauzins für Wohnbauflächen beträgt 2 % des Kaufpreises, wie er nach diesen Richtlinien ermittelt wird; dieser Zins wird alle 5 Jahre auf der Grundlage der Verbraucherpreisindizes des Statistischen Bundesamtes angepasst; der Erbbauzins darf eine Obergrenze von 5 % nicht überschreiten.“
6. An die Nr. 1.3.2 wird folgender Satz angefügt:  
„Für gewerblich genutzte Grundstücke beträgt der anfängliche Erbbauzins 3,2 % und eine Obergrenze von 6 %.“
7. An die Nr. 3.1 wird der folgende neue Absatz angefügt:  
„3.2 Gemeindeeigene Bauplätze in ausgewiesenen Gewerbegebieten sollen nicht an Dienstleistungsbetriebe vergeben werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, für die der Baulandpreis gemeindeeigener Wohnbauflächen nach Nr. 1.3.1 der Richtlinien gilt.“

### **Begründung:**

Die Gemeinde Kusterdingen ist attraktiv und sieht sich in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase einerseits der gesteigerten Nachfrage nach preisgünstigen gemeindeeigenen Wohn- und Gewerbebauflächen ausgesetzt. Andererseits gehen die zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Flächen auf lange Sicht zur Neige, weil in den Flächennutzungsplan der

Gemeinde nur noch sehr begrenzt neue Flächen aufgenommen und für eine Bebauung vorgesehen werden können. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Kusterdingen gegenwärtig einen großen Teil ihrer Investitionen durch den Verkauf gemeindeeigener Wohn- und Gewerbebauflächen finanziert; im Jahr 2017 erreicht dieser Anteil im Haushaltsplan ein Rekordniveau von rund 2,1 Mio. €.

Vor diesem Hintergrund wollen wir die Vergabe gemeindeeigener Wohn- und Gewerbebauflächen so gestalten, dass wir auch in Zukunft noch die berechtigte Nachfrage nach Bauland befriedigen können. Wir wollen dabei aber mit der begrenzten Ressource „Grund und Boden“ so nachhaltig umgehen, dass wir auch weiterhin Investitionen mit den daraus resultierenden Einnahmen finanzieren können.

Als Instrumente, mit denen sich diese Ziele erreichen lassen, möchten wir zum einen langfristige Erbpachtverträge etablieren, zum anderen die jährlich vergebenen Bauflächen in vernünftigen Grenzen halten.

Attraktiv gestaltete Erbpachtverträge ermöglichen Bauwilligen die Bildung von Wohneigentum mit einem geringeren Anteil an Fremdfinanzierung. Gewerbebetriebe können den Pachtzins als Betriebskosten steuerlich absetzen und im Falle ihrer Insolvenz bleibt das Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Für den Haushalt der Gemeinde lassen sich die Pachtzinsen langfristig als sehr verlässliche Einnahmequelle einplanen, mit der weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen zu rechnen ist.

Bauland darf nicht zum Spekulationsobjekt in der Preisspirale werden. Wir wollen deshalb mit der Verknappung von Bauland diese Entwicklung nicht noch anheizen, ohne zugleich eine Alternative anzubieten in Form von gewollt geförderten Erbpachtverträgen. So können wir gemeindeeigenes Bauland dem Spekulationsmarkt zunehmend entziehen und parallel dazu langfristig planbare Einnahmen für den Haushalt sichern.

Es geht also darum, Weichen zu stellen in eine Richtung, die junge Familie mit Kindern nicht im Regen stehen lässt, sondern eine nachhaltig gerechte Vergabe von Bauland nicht nur an besonders Wohlhabende in Aussicht stellt. Nicht zuletzt wird ein solches Konzept vor allem im Bereich Gewerbe, aber auch im Bereich Wohnen den Missbrauch von Wohnraum und Bauland eindämmen. Der private Markt wird dadurch möglicherweise beeinflusst, aber nicht eingeschränkt.

Kusterdingen, im Februar 2017

Wolfgang Hiep  
Sabine Keidel  
Uwe Jenz

J. Zille-Bord  
Mira Jorun  
Ter. R.