

## **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Sankt Augustin beschließt, dass der dem Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss am 08.02.1995 vorgelegte Kriterienkatalog zur Vergabe von Erbbaurechten und längerfristigen Pachtverträgen durch folgenden Beschluss ersetzt wird:

1. Grundstücke, die unbebaut sind und sich aufgrund der Größe, Lage und Beschaffenheit dazu eignen, eigenständig bebaut zu werden, werden prioritär in Erbbaurecht vergeben.
2. Die Regelung zur grundsätzlichen Anwendung von Erbbaurechten bezieht sich auch auf bebaute Grundstücke.
3. Kleinere Flächen, die zur Arrondierung von bebauten Grundstücken dienen, können auch weiterhin verkauft werden (z. B. Flächen, die für einen Ausbau der Straße nicht mehr benötigt werden).
4. Auch Grundstückstauschgeschäfte sind von dieser Regelung ausgenommen.
5. Sollte es auch bei grundsätzlich geeigneten Grundstücken Gründe geben, die die Vergabe eines Erbbaurechts ausschließen, muss im Einzelfall die Möglichkeit bestehen bleiben, städtische Flächen zu veräußern. Die Gründe müssen dem Ausschuss vorgetragen werden, der dann darüber entscheidet, ob ein Verkauf erfolgen oder das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleiben soll.
6. Ausgangsbasis für die Bemessung des Erbbauzinses ist grundsätzlich der Verkehrswert des Grundstückes, der durch die aktuelle Bodenrichtwertkarte oder anhand bekannter Vergleichspreise zu ermitteln ist. Bei der Feststellung des Verkehrswertes darf der Buchwert der städtischen Grundstücke nicht unterschritten werden. Eine Ausnahme darf nur in Einzelfällen, per Ratsbeschluss und entsprechend den Regeln des § 90 (3) GO NRW erfolgen. Der Erbbauzins wird nach einem Prozentsatz des ermittelten Verkehrswertes bestimmt. Um einen marktüblichen Erbbauzins zu gewährleisten, orientiert sich die Höhe des Erbbauzinses an den jeweiligen Liegenschaftszinssätzen, die jedes Jahr im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ermittelt werden. Es ist sicherzustellen, dass der durchschnittliche jährliche Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis nicht unterschritten wird.
7. Bei zukünftigen Investorenauswahlverfahren und Ausschreibungen von städtischen Grundstücken zur Vergabe von Erbbaurechten wird die Mindestpunktzahl auf Grundlage des Buchwertes eines Grundstückes und dem durchschnittlichen Erbbauzins lt. Grundstücksmarktbericht vergeben.
8. Alle zukünftigen Erbbaurechtsverträge werden eine Wertsicherungsklausel enthalten, die sich an den Verbraucherpreisindex orientiert. Eine Verringerung des Verkehrswertes und/oder Erbpachtzinses ist möglich bei Projekten, die öffentlichen Interessen in besonderer Weise dienen. Dazu zählt unter anderem die Schaffung von gefördertem / verbindlich preisgedämpften Wohnraum, ökologischer Modellcharakter oder Grundstücksnutzung für sonstige gemeinnützige, nicht gewerbliche Zwecke.