

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

1.

- per E-Mail als PDF -

Freie Wähler
Rathausplatz 2 – 4
79098 Freiburg

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-5011

Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-IV@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Freyler

Freiburg, den
07.06.2021

**Einzelanfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
- Finanzielle Auswirkungen des beschlossenen Verkaufsverbotes städtischer
Grundstücke**

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Dr. Gröger,
sehr geehrter Herr Stadtrat Veser,
sehr geehrte Frau Stadträtin Schrempp,

Ihre Anfrage bezüglich der finanziellen Auswirkungen durch den vom Gemeinderat beschlossenen Verkaufsstopp von städtischen (Erbbau-)Grundstücken an Herrn Oberbürgermeister Horn vom 16.04.2021 habe ich zur zuständigen Prüfung und Beantwortung erhalten.

In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen sowie mit der PG Dietenbach, der PG Kleineschholz, dem RbW und der Stadtkämmerei kann ich Ihre Fragen wie folgt beantworten:

1. Welche Kosten und Aufwendungen entstehen bei der Stadt Freiburg für den Erwerb von Grundstücken in den genannten Baugebieten Kleineschholz und Dietenbach? Um welchen Flächenumfang handelt es sich jeweils?

Der Umfang des künftigen Baugebietes Kleineschholz ist differenziert zu betrachten: Die Fläche des Bebauungsplanumgriffes beträgt insgesamt ca. 7,8 ha. Davon entfallen auf die Fläche des eigentlichen Wohnquartieres (ohne Freiraumfläche) ca. 3,5 ha. Bei der übrigen Umgriffsfläche von ca. 4,3 ha handelt es sich um Flächen des öffentlichen Parks inkl. CEF-Maßnahmenflächen sowie die „Activity-Lane“ (später zurückgebaute Sundgaullee).

Die reine Erwerbsfläche Kleineschholz, die derzeit noch im Eigentum der BlmA ist, umfasst eine Größe von rund 3,0 ha. Die Bildung des Bodenwertes dieser Fläche

(Kaufpreis) erfolgt in einem kooperativen Wertermittlungsverfahren gemeinsam mit der BImA. Die Gespräche zur Fortschreibung des vorliegenden Wertgutachtens unter Berücksichtigung der aktuellen Überarbeitungen zum städtebaulichen Entwurf mit künftigen Flächennutzungen und -festsetzungen, wie auch Infrastruktur- und Entwicklungskosten, sind im Gange. Mit Abschluss dieser laufenden Wertermittlung können fundierte Aussagen zu Kosten und Aufwendungen für den Erwerb getroffen werden.

Die Kosten und Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach sind in den Drucksachen G-20/056 und G-20/156 dargestellt (vgl. dort jeweils Ziffer 2 und Anlage 2).

2. *Wie hoch sind die jeweiligen Entwicklungs-und Erschließungskosten, die für die Baugebiete Kleineschholz und Dietenbach von der Stadt für eigene Grundstücke aufzuwenden sind?*

In den letzten Monaten - insbesondere seit Einführung der neuen Projektgruppe Kleineschholz (01.11.2020) - wurde intensiv mit den externen Büros am städtebaulichen Rahmenplan (Dietrich | Untertrifaller) sowie am Freiraum-Rahmenplan (Ramboll Studio Dreiseitl) weitergearbeitet und der städtebauliche Entwurf und das Freiraumkonzept unter Beibehaltung des Charakters des Wettbewerbsentwurfes optimiert. Aktuell wird die Rahmenplanung abgeschlossen. Erst im Anschluss können fundierte Aussagen hinsichtlich der zu beziffernden Kosten getroffen werden.

In die Gemeinderatssitzung am 30.11.2021 soll mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ein neuer Sachstandsbericht zu den finanziellen Auswirkungen des Baugebietes Kleineschholz im Rahmen der Entscheidung über den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingebracht werden.

Die Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung und Erschließung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach sind in den Drucksachen G-20/056 und G-20/156 dargestellt. Auf diese Drucksachen wird verwiesen (vgl. dort jeweils Ziffer 2 und Anlage 2).

3. *Ist die Stadt Freiburg verpflichtet diese Flächen und Baugrundstücke in den eigenen Bestand (städtischen Haushalt) zu überführen und welche Aufwendungen sind von der Stadt hierbei insgesamt, aufgegliedert in die beiden genannten Baugebiete, zu erbringen? Wie gedenkt die Stadt diese Aufwendungen zu finanzieren?*

Die Vergabe von Grundstücken wird gebietsspezifisch über ein individuelles Vermarktungskonzept geregelt, das durch den Gemeinderat beschlossen wird. Dies gilt auch für das Baugebiet Kleineschholz.

Die Vorbereitungen für das Vermarktungskonzept in Kleineschholz, in der das Vergabeverfahren für die Grundstücke festgelegt wird, sind bereits parallel zum Bebauungsplan am Laufen. Es werden frühzeitig die Gespräche mit den gemeinderätlichen Vertretern_innen aufgenommen werden.

Auf welche Art und Weise die Stadt die Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach vermarktet, ist einem Gemeinderatsbeschluss vorbehalten, der für Ende 2022 vorgesehen ist, und dessen Inhalte in der GRAG Dietenbach vorbereitet werden sollen.

- 4. Ausgehend von den Erfahrungen zum Sportplatz Ebnet bitten wir um eine Einschätzung der Stadt Freiburg, wie viele potentielle Interessenten von der sogenannten Einmalablöse der Erbpacht Gebrauch machen werden, um welche Gesamtbeträge es sich hierbei voraussichtlich handeln wird und wie hoch der bei der Stadt Freiburg verbleibende Aufwand (Grundstückserwerb, Erschließungs- und Entwicklungskosten usw.) sein wird. Wie und in welchem Zeitraum gedenkt die Stadt diesen Aufwand (Kredite) zurückzuführen?**

Das Verfahren zur Vergabe der Grundstücke „Alter Sportplatz Ebnet“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Nach ersten, unverbindlichen Finanzierungsgesprächen würden drei von zehn Familien, die den Zuschlag für ein Baugrundstück im Baugebiet "Alter-Sportplatz-Ebnet" erhalten haben, die Möglichkeit der einmaligen Ablöse bevorzugen.

Bei den Grundstücken des „Alten Sportplatz Ebnet“ handelt es sich um Erbbaurechte im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Im Baugebiet Kleineschholz und im neuen Stadtteil Dietenbach hingegen werden überwiegend Grundstücke im Geschosswohnungsbau zu vermarkten sein. Zum einen gibt es für den Geschosswohnungsbau gegenwärtig weder einen Beschluss über die Option einer Ablöse noch stehen die zukünftigen Grundstückswerte heute fest. Darüber hinaus wären Erfahrungen aus dem Ein- und Zweifamilienhausbereich (überwiegend Eigennutzung) nicht auf den Geschosswohnungsbau (großer Anteil Mietwohnen) übertragbar.

Die Grundsätze für die Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau werden aktuell erarbeitet. Hierzu gehört auch das Thema Ablöse. Die Grundsätze sollen im 2. Halbjahr in den Gemeinderat eingebracht werden. Für die Vermarktung Kleineschholz und Dietenbach sollen Vermarktungskonzepte erarbeitet werden, in denen das Thema Ablöse zu bearbeiten und darzustellen ist. Erst in diesem Rahmen können Aussage zu den von Ihnen gestellten Fragen getroffen werden. Gleiches gilt für den daraus entstehenden Aufwand einschließlich erforderlicher Finanzierungsmittel und deren Bedienung.

- 5. Gibt es Gespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg, ob diese finanziellen Kreditbelastungen überhaupt genehmigungsfähig sind?**

Aktuell wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Baugebiet Kleineschholz erstellt. Vor diesem Hintergrund wird diese Thematik aufgearbeitet.

Die Kosten- und Finanzierungsrechnung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach ist Gegenstand von Gesprächen mit dem Regierungspräsidium.

6. Beim der Vergabe von Erbbaurechten fällt eine geringere Grunderwerbsteuer an, als beim Verkauf dieser Grundstücke. Welche zusätzlichen Mindereinnahmen entstehen insoweit für die Stadt Freiburg insgesamt, aufgeteilt in beide genannten Baugebiete?

Bei der Neuvergabe von Erbbaurechten unterliegt der kapitalisierte Wert der über die Laufzeit anfallenden Erbbauzinsen der Grunderwerbsteuer. Erst mit Beschluss zu den Grundsätzen der Erbbaurechtsverwaltung im Geschosswohnungsbau wird feststehen, wie hoch der dingliche Erbbauzins ausfallen wird. Darüber können die zukünftigen Werte der Grundstücke die im Erbbaurecht vergeben werden, gegenwärtig nicht bestimmt werden. Demnach sind heute noch keine Aussagen zum Grunderwerbsteueraufkommen im Bereich der beiden Baugebiete möglich.

Zur grundsätzlichen Beurteilung, wie die Höhe der Grunderwerbsteuer eines Erbbaurechtes im Verhältnis zum Verkauf eines Grundstückes steht, müssen dreier Größen bekannt sein:

1. der dinglichen Erbbauzinssatz,
2. die Laufzeit des Erbbaurechtes und
3. der Diskontfaktor der vom Finanzamt angesetzt wird.

Die Ziffern 1 und 2 hängen von dem noch ausstehenden Beschluss zu den Grundsätzen der Erbbaurechtsverwaltung im Geschosswohnungsbau ab und können daher heute nicht beziffert werden. Ebenfalls kann nicht beurteilt werden, welchen Diskontfaktor das zuständige Finanzamt bei der zukünftigen Vermarktung der Erbbaurechte ansetzen wird.

Die Stadt Freiburg erhält, wie alle Stadt- und Landkreise, vom Land einen Anteil von derzeit 38,85 % von der in ihrem Gebiet aufkommenden Grunderwerbssteuer (§ 11 Abs. 2 Finanzausgleichsgesetz) als Zuweisung. Daher betreffen sich durch die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht ergebende veränderte Einnahmen der Stadt aus der Grunderwerbsteuer lediglich einen Teilbereich der Gesamteinnahmen der Stadt aus eben dieser.

7. Nach unserer Information fallen bei Erbbaugrundstücken eine geringere jährliche Grundsteuer an, als bei im Eigentum stehenden Grundstücken. Wie hoch ist diese Differenz im Einzelnen und mit welchen jährlichen Mindereinnahmen hat die Stadt Freiburg hierdurch zu rechnen? Auch dies bitte gesondert für die beiden Baugebiete darstellen. Die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 bitten wir hierbei unberücksichtigt zu lassen, da nach den Verlautbarungen des Gesetzgebers das Gesamtaufkommen der Grundsteuer unverändert bleiben soll und Einzelheiten der Reform, bzw. der Umsetzung bisher nicht bekannt sind.

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da der Verkauf der Grundstücke nach 2025 erfolgt. In diesem Zusammenhang werden die Grundstücke vom Finanzamt nach den dann gültigen Bodenrichtwerten bewertet werden. Die Grundsteuerreform soll zwar hinsichtlich des Gesamtaufkommens aufkommensneutral sein, bei einzelnen Grundstücken kann es aber zwischen dem „alten“ und „neuen“ Grundsteuerrecht zu größeren Unterschieden in der Bewertung kommen. Aussagen zu konkreten grundsteuereinnahmen bei einzelnen Grundstücken sind daher nicht möglich.

8. Finden sich die durch die Ziffern 6. und 7. eintretenden Mindereinnahmen in einer, wie auch immer gearteten Gesamtkalkulation-, Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Finanzierungsgegenrechnung etc. wieder?

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach sind alle Einnahmen und Ausgaben in der Kosten- und Finanzierungsrechnung enthalten, die dem Gemeinderat im 2-jährigen Turnus vorgelegt wird. Siehe hierzu auch die Antwort zu Ziffer 1.

Gleiches gilt für die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Baugebiet Kleinschholz.

9. Gibt es weitere, in unserer Anfrage nicht aufgeführte finanzielle Auswirkungen, bzw. Nachteile zu Lasten der Stadt Freiburg? Falls ja, bitten wir ebenfalls um konkrete Bezifferung.

In die Gemeinderatssitzung am 30.11.2021 soll mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ein neuer Sachstandsbericht zu den finanziellen Auswirkungen des Baugebiets Kleinschholz im Rahmen der Entscheidung über den Beschluss einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingebracht werden.

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach wird auf die Antwort zu Frage 8 verwiesen.

Allgemein ist festzuhalten, dass durch eine Vergabe der Grundstücke im Erbbau-recht laufende Erbbauzinseinnahmen im Ergebnishaushalt generiert werden. Da-gegen entfallen liquide Mittel aus Verkaufserlösen. Erfahrungswerte zum potenzi-ellen Angebot einer einmaligen Ablöse müssen erst noch gesammelt werden (vgl. hierzu auch die Antwort zu Ziffer 4). Ebenso bedarf es zunächst einer gemeinderät-lichen Beschlussfassung zur Ablöse für Erbbauzinsen. Die Grundlagen hierfür werden derzeit erarbeitet und in einem noch zu terminierenden Fraktionsgespräch vor der Sommerpause vorgestellt.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Grup-pierung und Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

2.

Nachricht hiervon - per E-Mail als pdf-Dokument -

- a. den Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat
- b. den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Anlage

gez. Breiter
Bürgermeister