

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

1.

-per E-Mail in 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

Freiburg, den

Herr Freyler

17.07.2020

**Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
hier:
Verkauf von sogenannten Handtuchgrundstücken**

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

Ihre Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Horn vom 18.06.2020 zu potentiellen Verkäufen von städtischen Erbbaugrundstücken habe ich zur zuständigen Beantwortung erhalten. In Abstimmung mit dem Amt für Liegenschaften- und Wohnungswesen kann ich Ihnen folgende Rückmeldung geben:

Von der Liegenschaftsverwaltung werden aktuell ca. 700 Erbbaurechte für Ein- und Zweifamilienhäuser verwaltet. Für die Kategorisierung bestehender Erbbaurechtsgrundstücke als sog. Handtuchgrundstücke ist eine Bewertung des städtebaulichen Entwicklungspotentials der Grundstücke notwendig. Die Potentialbewertung ist in allen Fällen eine Einzelfallprüfung. Dabei finden die in Zusammenarbeit zwischen dem früheren Baureferat und der Liegenschaftsverwaltung für Grundstücke des gesamten Stadtgebiets ermittelten Kategorien (A-D) für eine Vermarktbarkeit bzw. Innenentwicklung Berücksichtigung.

Nur Grundstücke der Kategorie A (vermarktbar Grundstücke, ohne städtebauliche Restriktionen) sowie der Kategorie B (Grundstücke, die zeitnah vermarktet werden können, für die jedoch städtebauliche Eckpunkte zu definieren sind, z. B. Denkmalschutz) stehen überhaupt zum Verkauf.

Eine überschlägige Betrachtung zu den potentiell verkaufsfähigen Erbbaurechten im Ein- und Zweifamilienhausbau - ohne einzelfallbezogene Prüfung der Objekte - ergab schätzungsweise ca. 300 sog. „Handtuchgrundstücke“ mit einem geringeren städte-

Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Straßenbahn und Bus: Linie 1 - 2 - 3 - 4 Haltestelle Stadttheater; Linie 5 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau:
Sprechzeiten: nach Vereinbarung

*E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische
Signatur



baulichen Potential. Ein wesentlicher Anteil der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die als „Handtuchgrundstücke“ gelten, liegen in den Stadtteilen Landwasser, Mooswald, Haslach-Gartenstadt und Waldsee.

Unter der Annahme, dass von den genannten ca. 300 „Handtuchgrundstücken“ in etwa die Hälfte die maßgeblichen Erwerbsvoraussetzungen erfüllen und es auch zu einem Verkauf an die Erbbaurechtsnehmer_innen dieser Grundstücke käme, errechnete sich unter den Annahmen einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 360 m² und einem durchschnittlichen Bodenrichtwert (BRW 2018) in den o. g. maßgeblichen Bereichen von rund 850 EUR je m² Grundstücksfläche (nicht individueller Bodenwert eines Grundstücks) ein einmaliger Verkaufserlös von insgesamt ca. 46 Mio. EUR.

Weitergehende Aussagen zu einem möglichen Gesamterlös bei Verkauf aller sog. Handtuchgrundstücke können pauschal nicht getroffen werden. Auf die Erwerbsbereitschaft der Erbbauberechtigten kann die Stadt keinen Einfluss nehmen. Ferner kann ohne detaillierte Einzelprüfung keine seriöse Aussage über eine genaue Anzahl der „Handtuchgrundstücke“ getroffen werden, die ohne städtebauliches Entwicklungspotential zum Verkauf anstehen. Dabei bedürfte es z. B. einer besonderen Sensibilität und eingehender einzelfallbezogener Analyse beim Verkauf von Grundstücken im Bereich Mooswald angesichts der derzeitigen Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzepts für den Stadtteil.

Ergänzend möchte ich auf die Erbbaurechtskonzeption für Ein- und Zweifamilienhäuser hinweisen, die für die jeweiligen Erbbaurechtsnehmenden die Möglichkeit einer einmaligen Ablöse vorsieht, sodass keine laufenden Erbbauzinszahlen mehr geleistet werden müssen. Allein bei einer Verlängerung auf 75 Jahre (zu 100 % des Bodenwerts) der 14 zwischen 2021 und 2024 auslaufenden Erbbaurechtsverträge (Ein-/Zweifamilienhäuser) könnte ein Ablösebetrag von rund 8,18 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Geht man davon aus, dass nur die Hälfte die Option wahrnimmt, könnte ein Betrag von rund 4,1 Mio. EUR Erlöst werden. Die Stadt bliebe darüber hinaus Eigentümerin der Grundstücke und könnte diese langfristig für wohnungspolitische Zwecke nutzen.

Abschließend erlauben Sie mir zu betonen, dass die Erbbaurechtskonzeption bewusst unter der Maßgabe erstellt wurde, das städtische Grundstücksvermögen langfristig zu erhalten.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung 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