

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	122
		TOP:	17
	Verhandlung	Drucksache:	478/2017
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	13.07.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Kuhn		
Berichterstattung:	EBM Föll		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen für Wohn- und Pflegeheime mit sozialem Charakter		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 30.06.2017, nicht öffentlich, Nr. 56

Sozial- und Gesundheitsausschuss vom 10.07.2017, nicht öffentlich, Nr. 101

jeweiliges Ergebnis: einstimmige Zustimmung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 21.06.2017, GRDRs 478/2017, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Bei Verlängerung von bestehenden Erbbaurechten für Wohn- und Pflegeheime mit sozialem Charakter berechnet sich der jeweilige Erbbauzins künftig wie folgt:
 - 1.1 Für den auf die Pflege entfallenden Grundstücksanteil wird der Durchschnitt aus dem seither bezahlten Erbbauzins (alte Konditionen) und dem aufgrund der Verlängerung neu berechneten Erbbauzins angesetzt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es keinen Wechsel beim Erbbauberechtigten gibt.
 - 1.2 Bei Nutzungsänderungen wird der Erbbauzins entsprechend den bestehenden Gemeinderatsbeschlüssen und den auf die neuen Nutzungen entfallenden Grundstücksflächen angepasst bzw. aus den auf die jeweilige Nutzung entfallenden Anteilen berechnet.

- 1.3 Im Falle von grundlegenden Baumaßnahmen, die eine Betriebsunterbrechung darstellen und eine zweckentsprechende Nutzung des Erbbaurechts vorübergehend unmöglich machen, wird für die Dauer der Bauzeit, längstens jedoch für 24 Monate, der Erbbauzins schuldrechtlich ermäßigt auf ein Fünftel des bis dahin bezahlten Erbbauzinses.

Die geänderten Konditionen gelten ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Verlängerungsvertrages.

2. Die Erbbauzinsen werden regelmäßig unter Anwendung der üblichen Preisgleitklauseln in vollem Umfang angepasst.
3. Erbbaurechtsverlängerungsverträge werden für einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren abgeschlossen.
4. Bei der Bestellung neuer Erbbaurechte für Wohn- und Pflegeheime mit sozialem Charakter an städtischen Grundstücken wird der Erbbauzins wie bisher berechnet:
5. Einrichtungen, bei denen kostendeckende Entgelte oder kostendeckende Pflegesätze erhoben werden: 0,75 % aus dem Verkehrswert vergleichbarer Wohnungsbaugrundstücke
 - für nicht kostendeckende Einrichtungen: 0,75 % aus dem Verkehrswert vergleichbarer Wohnungsbaugrundstücke, höchstens jedoch aus 512 €/m².
6. Bei Heimfall wird eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Zeitwerts des Gebäudes (= Buchwert) zum Zeitpunkt des Heimfalls gewährt. Baukostenzuschüsse, vom Grundstückseigentümer etwa übernommenen Verbindlichkeiten etc. sind hiervon in Abzug zu bringen. Bei Zeitablauf des Erbbaurechts wird keine Entschädigung angesetzt.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage entsprechende Erbbaurechtsverlängerungsverträge abzuschließen.

EBM Föll informiert zu den beiden Schreiben der Wohlfahrtsverbände. Im Schreiben vom 11.07.2017 sei es um die Frage einer möglichen weiteren Verlängerung der Erbbaurechtsverträge gegangen, wenn während der Laufzeit neue wertrelevante Investitionen, z. B. eine Sanierung, durchgeführt würden. Er habe Herrn Gerstlauer zeitnah geantwortet und ihn auf die Regelung, die im Mustervertragstext enthalten sei, hingewiesen. Er zitiert aus dem Schreiben: "Die Stadt ist grundsätzlich bereit, auf Antrag des Erbbauberechtigten mit diesem über eine weitere Verlängerung des Erbbaurechts zu verhandeln, insbesondere dann, wenn außerplanmäßige wertrelevante Investitionen des Erbbauberechtigten während der regulären Laufzeit des Erbbaurechts anstehen. Im Falle einer weiteren Verlängerung sind die Vertragskonditionen entsprechend der zum Zeitpunkt der Verlängerung üblichen Bestimmungen der Stadt für Erbbaurechtsneubestellungen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Erbbauberechtigten anzupassen und der Erbbauzins neu zu verhandeln." Dies habe Herr Gerstlauer in einer E-Mail bzw. in einem Schreiben als zufriedenstellend anerkannt, dabei aber ein anderes Thema aufgeworfen: der Ausschluss einer Entschädigung für das Gebäude bei regulärem Ablauf des Erbbaurechts. Hier habe Herr Gerstlauer eine "Kann"-Regelung

vorgeschlagen. Das sei in einem Vertrag allerdings problematisch. Aus Sicht der Verwaltung sei eine Entschädigungsregelung nicht sinnvoll, denn das Gebäude sei bei regulärem Ablauf in aller Regel auch vollständig abgeschrieben. Wenn der Einrichtungsträger 20 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts eine neue große Investition vornehme, werde er zur Refinanzierung zunächst eine Verlängerung des Erbbaurechts beantragen. Die Verwaltung sehe hierin kein Problem, und ggf. könne sie ja mit dem jeweiligen Einrichtungsträger sprechen. Falls man vom Grundsatzbeschluss abweichende Regelungen treffen wolle, komme man damit in die gemeinderätlichen Gremien. Er bittet den Gemeinderat, die Vorlage zu beschließen, da einige Einrichtungsträger wegen geplanter Investitionen zügig eine Erbbaurechtsvertragsverlängerung abschließen wollten.

OB Kuhn stellt fest:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat SI
Sozialamt (2)
ELW (2)
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN