



**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein Ja

**A) Direkte Finanzielle Auswirkungen durch Umsetzung der Maßnahme**

		von:	bis:	Betrag	Produktnr.	Kto. / Inv.-Nr.
<b>Ergebnishaushalt</b>	Erträge	2016	2056	46.800	3411100	
	Aufwendungen					
<b>Finanzhaushalt (Inv.)</b>	Einzahlungen	2016	2056	46.800	2411100	
	Auszahlungen					

Gesamtausgaben:   
Eigenanteil Stadt:

**B) Entstehen Folgekosten / Einsparungen nach der Umsetzung der Maßnahme?**

Nein  Ja

	von:	bis:	Jahresbetrag
Erg.-HH Erträge	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erg.-HH Aufwand (ohne AfA)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erg.-HH Aufwand (AfA und Sopo)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**C) Auswirkungen auf den Stellenbedarf?**

Nein  Ja

Stellenausweitung:  Stellenabbau:  Wahrnehmung durch vorhandenes Personal:

**D) Textfeld für weitere Erläuterungen zu A/B/C/E:**

Zu A: Es werden Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf in noch unbekannter Höhe erzielt.

**E) Mittelverfügbarkeit / Veranschlagung**

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen

in Höhe von  für das Jahr   
beim Produkt:  unter der Kto. / Inv.-Nr.  **zur Verfügung.**

in Höhe von  für das Jahr   
beim Produkt:  unter der Kto. / Inv.-Nr.  **nicht zur Verfügung.**

in Höhe von 


 in der Planung für 


 beim Produkt: 

--

 unter der Kto. / Inv.-Nr. 

--

 zur Verfügung.

**Begründung:**

Für 47 Erbbaugrundstücke im Stadtteil Conrebbersweg laufen die Erbbauverträge im Jahr 2016 aus. Für eine Laufzeitverlängerung dieser Erbbaurechte und die damit verbundene Neufestsetzung des jährlichen Erbbauzinses, sowie bei einem Verkauf dieser Erbbaurechte, müsste wie im ganzen Stadtgebiet üblich, der aktuelle Bodenrichtwert - festgelegt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen - zu Grunde gelegt werden. Demnach beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für die o. a. Bereiche derzeit 60,00 € pro m<sup>2</sup> (Ausnahme: Westerweg: 25,00 €).

Vor dem Hintergrund der befürchteten, enormen finanziellen Erbbauzins- bzw. Kaufpreissteigerungen haben sich betroffene Bürgerinnen und Bürger aus Conrebbersweg an den Oberbürgermeister (s. Schreiben vom 20.11.2013 mit Unterschriftslisten) und an die zuständige Erbbaubehörde gewendet, um aufgrund der Besonderheiten bei den Erbbaugrundstücken (Größe, Einschränkung der Nutzbarkeit etc.) eine für alle Beteiligten vertretbare, situationsangemessene Sonderregelung für die Erbbaugrundstücke einzufordern.

Wie bereits in Vorjahren wurden die in Conrebbersweg vorliegenden aktuellen Gegebenheiten daher einer Prüfung unterzogen und es wurde festgestellt, dass erneut für die kommenden Anpassungsfälle eine Sonderregelung getroffen werden sollte, bei der die besonderen Nachteile durch Grundstückszuschneide, durch die z. T. weit überdurchschnittlichen Größen und durch eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Grundstücksfläche Berücksichtigung finden.

Folgende Regelungen werden daher vorgeschlagen:

**1. Verlängerung von Erbbaurechten**

Dort, wo eine Hinterbebauung möglich ist, können die Erbbaubehalter einen Teil des Grundstücks abtrennen und an die Stadt Emden zurückgeben, sodass die Stadt die neuen Grundstücke wieder vermarkten kann. Der Erbbauzins für das verbliebene (Teil-)Erbbaurecht wird auf der Basis von 60,00 €/qm berechnet.

Wird die Abtrennung nicht gewünscht, kann der Erbbauzins dennoch auf der Basis von 600 qm zu 60,00 € und Rest zu 2,00 € berechnet werden, solange der Erbbaubehalter den hinteren Teil nicht bebaut („Sozialklausel“). Dies wird bei der Ausgestaltung der neuen Verträge berücksichtigt.

Wenn keine Hinterbebauung möglich ist, wird der Erbbauzins auf Basis von 600 qm zu 60,00 € und Restfläche zu 2,00 € berechnet.

**2. Verkauf / Vererbung von Erbbaurechten**

Bei einem Verkauf des Erbbaurechts bzw. Eigentumsübergang durch Vererbung steigt der neue Erbbauberechtigte grundsätzlich in den alten Vertrag ein. Beim Auslaufen der Verträge bzw. bei einer vorzeitigen Verlängerung sollen folgende Regelungen Anwendung finden:

Ist eine Hinterbebauung nicht möglich, wird der künftige Erbbauzins berechnet mit 600 qm zu 60,00 €, Restfläche zu 2,00 €, auf diesen Grundstückswert 4 % Erbbauzins. Wenn gewünscht, kann das Grundstück auch zu diesen Konditionen von der Stadt erworben werden.

Wenn eine Hinterbebauung möglich ist, kann der neue Erbbauberechtigte ebenfalls in den bestehenden Vertrag einsteigen, unter der Bedingung, dass der hintere Grundstücksteil nicht be-

baut wird. (Erbbauzins berechnet mit 600 qm zu 60,00 €, Restfläche zu 2,00 €, auf diesen Bodenwert 4 % Erbbauzins).

Sollte der hintere Teil bebaut werden, berechnet sich der Erbbauzins auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes für das gesamte Grundstück.

Ein Kauf des Grundstücks wäre ebenfalls möglich zum vollen Bodenrichtwert von derzeit 60,00 € für das gesamte Grundstück.

Alternativ kann ein Teil des Grundstücks abgetrennt und an die Stadt Emden zur neuen Vermarktung zurückgegeben werden. Das verbliebene Teilgrundstück kann vom Erbbauberechtigten zum vollen Bodenrichtwert erworben werden oder der Erbbauzins wird für das verbliebene Grundstück auf der Basis von 4 % des Bodenrichtwertes erhoben.

#### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Auswirkungen auf den Demografieprozess bestehen nicht.

#### **Anlagen:**

Schaubild Verlängerung Erbbaurecht