

DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum, 44777 Bochum

An den Oberbürgermeister
der Stadt Bochum
Herr Thomas Eiskirch

BVZ, Raum 2060
Gustav-Heinemann-Platz 2-6
D-44777 Bochum

Telefon: 0234 – 910 1295
E-Mail: linksfraktion@bochum.de
Web: linksfraktionbochum.de

Bochum, den 19.08.2021

Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum
zu TOP 1.8 (Vorl. 20210247) zur Sitzung des Rates am 26. August 2021

Neuausrichtung der Bodenpolitik und Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht

Der Rat möge den Beschlussvorschlag an folgenden Punkten ändern:

2. a) erhält folgenden Wortlaut:

Neu zu vergebende baureife Mehrfamilienhausgrundstücke (Geschosswohnungsbau) sind grundsätzlich im Wege des Erbbaurechtes für eine Laufzeit von in der Regel 75 Jahren zu vergeben. Das Gleiche gilt für Grundstücke zur Errichtung von Mietreihenhäusern. Verhandlungen über die Verlängerung eines Erbbaurechts führt die Stadt Bochum nicht erst zum Vertragsende, sondern in der Regel mindestens 15 Jahre vor Auslaufen des Vertrags.

2. c) erhält folgenden Wortlaut:

Neu zu vergebende Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung sind vorrangig im Wege des Erbbaurechtes zu vermarkten. Die Entscheidung über eine für die entsprechende Nutzung des Erbbaurechtes sinnvolle Laufzeit wird im Einzelfall getroffen. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Bochum ein geeignetes Rückgriffsrecht (z.B. Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht) vereinbart, und es sind wirkungsvolle Auflagen in den Kaufvertrag aufzunehmen, die den Klimaschutz und die Klimaanpassung wie den Umwelt- und Ressourcenschutz auf dem Grundstück sichern.

2. d) erhält folgenden Wortlaut:

Bei der Vergabe von Wohnungsbau-Grundstücken nach dem Erbbaurecht verfolgt die Stadt Bochum das Ziel, über die Laufzeit der öffentlichen Förderung hinausgehende Mietpreisbindungen zu vereinbaren und dafür zu sorgen, dass weiterer preisgedämpfter

Wohnraum entsteht. Entsprechende Regelungen werden in die Erbaurechts-Verträge aufgenommen.

2. e) erhält folgenden Wortlaut:

Strategisch bedeutsame Grundstücke werden von der Kommune selbst bewirtschaftet oder nach dem Erbbaurecht vergeben. Grundstücke sind als strategisch bedeutsam zu betrachten, wenn sie in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Schulen, Verwaltungsgebäuden sowie Feuerwehr- und Rettungswachen liegen, wenn sie an denkmalgeschützte Objekte mit besonderer Bedeutung angrenzen oder zwingend im Zusammenhang mit angrenzenden Erbbaurechtsflächen zu sehen sind.

2. o) erhält folgenden Wortlaut:

Sollten sich im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Neuausrichtung der Bodenpolitik in der Stadt Bochum sowie im Prozess „Handlungskonzept Wohnen Bochum“ neu zu berücksichtigende Aspekte mit Bezug auf die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ergeben, sind die genannten Eckpunkte durch einen erneuten Ratsbeschluss entsprechend anzupassen. Spätestens drei Jahre nach Beschluss dieser Eckpunkte wird eine Evaluierung durchgeführt, ob die in den Eckpunkten festgelegten Regularien ausreichen, um die angestrebten Ziele (Einschränkung der bisherigen kommunalen Bodenprivatisierungspolitik, signifikante Stärkung des Erbbaurechts) zu verwirklichen, oder ob nachgesteuert werden muss.

Begründung:

Eine strategische Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik zur verstärkten kommunalen und gemeinnützigen Bewirtschaftung von Bauland sowie zur verstärkten Nutzung des Erbbaurechts hat DIE LINKE bereits in den Jahren 2017 und 2018 im Rat und im zuständigen Ausschuss beantragt. Daher ist die grundsätzliche Zielrichtung der jetzt vorliegenden Verwaltungsvorlage ausdrücklich zu begrüßen. In ihrer Regelungstiefe ist der vorgeschlagene Beschluss allerdings nicht ausreichend, um den aktuellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die einzelnen von uns beantragten Änderungen begründen wir wie folgt:

Zu 2. a)

Um die genannten Ziele einer sozial gerechten Bodenpolitik zu erreichen, sollten Wohnungsbau-Grundstücke grundsätzlich nach dem Erbbaurecht vergeben werden. Von dem Grundsatz sollte nur in konkret begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Durch frühzeitige Verhandlungen über eine Verlängerung von Erbbaurechts-

Verträgen kann eine Investitions- und Planungssicherheit für alle Beteiligten hergestellt werden.

Zu 2. c)

Expertinnen und Experten empfehlen den Kommunen seit langer Zeit, die Möglichkeiten des Erbbaurechts verstärkt zu nutzen, um verloren gegangene Handlungsfähigkeit auch im Bereich von Gewerbeimmobilien zurückzugewinnen. Bei Gewerbegrundstücken kann die Stadt im Fall von Betriebsaufgaben dann nämlich neu und demokratisch legitimiert über die weitere Nutzung entscheiden und das längere Brachliegen von Flächen vermeiden. Daher sollten kommunale Gewerbeflächen vorrangig nach dem Erbbaurecht vermarktet werden. Eine Bodenprivatisierung sollte nur nachrangig in Frage kommen, und nur, wenn notwendige Auflagen z.B. zum Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz wirkungsvoll auch ohne die Vergabe nach dem Erbbaurecht verankert werden können.

Zu 2. d)

In der Begründung ihrer Vorlage schreibt die Verwaltung zutreffend: „Eine über die Laufzeit der öffentlichen Förderung von derzeit wahlweise 20, 25 oder 30 Jahren hinausgehende Mietpreisbindung ist nur im Rahmen eines Erbbaurechtes und nicht im Rahmen eines Verkaufes möglich.“ Dauerhafte Mietpreisbindungen sind aus sozialen und aus Nachhaltigkeitsgründen unbedingt notwendig. Dem fortwährenden Abschmelzen von bezahlbarem Wohnraum kann ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll nicht mit beständigem Neubau und neuer Flächenversiegelung begegnet werden. Um das Ziel des Erhalts von mietpreisgünstigem Wohnraum zu erreichen, sollte die Möglichkeit einer über die Laufzeit der öffentlichen Förderung hinausgehenden Mietpreisbindung nicht nur in der Vorlagenbegründung erwähnt werden. Sie sollte als Grundsatz der Neuausrichtung der kommunalen Bodenpolitik mitbeschlossen werden. Eine grundsätzliche Privatisierung von kommunalen Grundstücken, für welche die Stadt aktuell keine „strategische Steuerungsnotwendigkeit“ erkennt, ist dagegen nicht sinnvoll, da einmal privatisierter Boden für die öffentliche Hand dauerhaft verloren ist.

Zu 2. e)

Bei strategisch bedeutsamen Grundstücken sollte die Entwicklung und Bewirtschaftung durch die Kommune selbst als Möglichkeit neben der Vergabe nach dem Erbbaurecht in Erwägung gezogen werden. Die Anregung aus den Bezirksvertretungen, dass auch an denkmalgeschützte Objekte mit besonderer Bedeutung angrenzende Grundstücke als strategisch bedeutsam anzuerkennen sind, ist plausibel und sollte übernommen werden.

Zu 2. o)

Da die meisten in der Beschlussvorlage genannten Eckpunkte Ausnahmen zulassen, ist eine Evaluierung dazu notwendig, ob das Ziel einer signifikanten Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik mit diesen Regelungen tatsächlich erreicht wird. Ein Zeitraum von maximal drei Jahren nach Beschluss ist sinnvoll, um der Verwaltung einerseits Zeit zur Implementierung und Umsetzung einzuräumen, andererseits jedoch ggf. verhältnismäßig zeitnah nachsteuern zu können.

Gültaze Aksevi / Horst Hohmeier
Fraktionsvorsitzende