

**Antwort der Verwaltung  
Nr.: 20223066**

**Status:** öffentlich

**Datum:** 07.11.2022

**Verfasser/in:** Andrea Wammers

**Fachbereich:** Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Bezeichnung der Vorlage:

Bilanz Vergabe im Erbbaurecht

Bezug:

Anfrage aus der 18. Sitzung des Rates am 29.09.2022 - TOP 4.2 (Vorlage Nr. 20222533)

**Beratungsfolge:**

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke  
Rat

Sitzungstermin:

29.11.2022  
15.12.2022

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme  
Kenntnisnahme

**Wortlaut:**

In der Sitzung des Rates am 29.09.2022 fragte die Fraktion „DIE LINKE“ an:

Am 26. August 2021 hat der Bochumer Rat eine Neuausrichtung der Bochumer Bodenpolitik und der Vergabe von Grundstücken beschlossen (Vorlage 20210247). Seither soll „verstärkt auf die Vergabe im Erbbaurecht gesetzt“ werden. Ein Jahr nach der Beschlussfassung ist ein guter Zeitpunkt für eine erste Bilanz.

DIE LINKE im Rat der Stadt Bochum fragt an:

1. Wie viele Vergaben von Grundstücken sind seit der Beschlussfassung am 26. August 2021 erfolgt?
2. Bei wie vielen dieser Grundstücksvergaben wurde die Vergabe im Erbbaurecht durchgeführt?
3. Aus welchen Gründen wurde bei Grundstücksgeschäften auf eine Vergabe im Erbbau-recht verzichtet? Bitte die einzelnen Grundstücksgeschäfte angeben und möglichst nach gleichlautenden Begründungen für die ausbleibende Vergabe im Erbbaurecht sortieren.
4. Welche Bilanz zieht die Verwaltung in Bezug auf die Neuausrichtung der Bochumer Bo-denpolitik? Gibt es Anpassungsbedarfe?

Wir bitten darum, die Antwort auch dem Ausschuss für Planung und Grundstücke zur Kenntnis zu geben.

## **Die Fragen werden wie folgt beantwortet:**

*Zu Frage 1 „Wie viele Vergaben von Grundstücken sind seit der Beschlussfassung am 26. August 2021 erfolgt?“*

Zwischen Oktober 2021 und Oktober 2022 hat die Verwaltung elf Veröffentlichungsverfahren zur Grundstücksvermarktung durchgeführt. Angeboten wurden insgesamt neun Grundstücke, wobei zwei dieser Grundstücke (Laerholzstraße und Kosterstraße) im ersten Veröffentlichungszeitraum nicht erfolgreich vermarktet werden konnten und erneut angeboten wurden.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Bochum am 12.03.2020 für das Projekt OSTPARK – Neues Wohnen das Vermarktungskonzept Quartier Feldmark (Vorlagen-Nr. 20193187) beschlossen. Die NRW.URBAN GmbH führt als Treuhänder der Stadt Bochum auf Grundlage dieses Vermarktungskonzeptes die Vermarktung der Grundstücke im Quartier Feldmark durch. Bisher wurden 16 Grundstücke im „OSTPARK“ vermarktet.

*Zu Frage 2 „Bei wie vielen dieser Grundstücksvergaben wurde die Vergabe im Erbbaurecht durchgeführt?“*

Von den neun angebotenen Grundstücken wurden drei im Wege des Erbbaurechts angeboten. Sechs Grundstücke wurden - entsprechend der politischen Beschlüsse - zum Kauf angeboten.

In der Tabelle (siehe unten) werden die veröffentlichten Grundstücke einzeln aufgeführt.

Die NRW.URBAN GmbH hat beim Projekt OSTPARK bisher acht Mehrfamilienhausgrundstücke erfolgreich vermarktet, zwei davon im Erbbaurecht. Außerdem wurden acht Grundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser verkauft.

*Zu Frage 3 „Aus welchen Gründen wurde bei Grundstücksgeschäften auf eine Vergabe im Erbbaurecht verzichtet? Bitte die einzelnen Grundstücksgeschäfte angeben und möglichst nach gleichlautenden Begründungen für die ausbleibende Vergabe im Erbbaurecht sortieren.“*

Der Beschluss zur „Neuausrichtung der Bodenpolitik und Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht“ wurde am 26.08.2021 gefasst (Vorlage 20210247). Bereits dort wurden die Eckpunkte zur Vergabe von Erbbaurechten durch die Stadt Bochum festgelegt. Grundstücke ohne strategische Steuerungsnotwendigkeit und neu zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke (Doppel-, Reihen- und freistehende Einfamilienhäuser) sollen demnach vorrangig veräußert werden.

Zudem wurden nach der o. g. Beschlussfassung zur „Neuausrichtung der Bodenpolitik und Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht“ die jeweiligen Grundstückslisten den Bezirksvertretungen im darauffolgenden Sitzungsturnus zur Beschlussfassung vorgelegt (Vorlagen 20211609 bis 20211614). Auf die verabschiedete Vorlage 20210247 wurde darin explizit verwiesen.

Die Bezirksvertretungen fassten dann die in der Tabelle (siehe unten) angegebenen Vermarktungsbeschlüsse (Erbbaurecht oder Verkauf) für die neun zwischen Oktober 2021 und Oktober 2022 veröffentlichten Grundstücke.

<b>Zeitraum der Veröffentlichung</b>	<b>Adresse/Bezeichnung des Grundstücks</b>	<b>Verkauf oder Erbbaurecht</b>	<b>zur Bebauung mit</b>	<b>laut Beschluss vom</b>	<b>Anmerkung</b>
10/2021	Kracht-/Adrianstraße (Ecke)	E	Mehrfamilienhaus, 100 % öffentlich gefördert	20211612 08.09.2021	
	Kracht-/Adrianstraße (Reihenhäuser)	V	Reihenhäuser	20211612 08.09.2021	
	Laerholzstraße	E	Kita und Mehrfamilienhaus	20211613 31.08.2021	Grundstück konnte nicht erfolgreich vermarktet werden. Erneute Ausschreibung notwendig.
	Lewackerstraße	E	Mehrfamilienhaus, 100 % öffentlich gefördert	20211614 15.09.2021	
	Sonnenleite	V	Einfamilienhaus	20211612 08.09.2021	
02/2022	Laerholzstraße (erneut)	E	Kita und Mehrfamilienhaus	20211613 31.08.2021	
05/2022	Kosterstraße	V	Mehrfamilienhaus, min. 30 % öffentlich gefördert	20211613 31.08.2021	Grundstück konnte nicht erfolgreich vermarktet werden. Erneute Ausschreibung notwendig.
	Kniestraße	V	Mehrfamilienhaus, min. 50 % öffentlich gefördert	20211614 15.09.2021	
10/2022	Kosterstraße (erneut)	V	Mehrfamilienhaus, min. 30 % öffentlich gefördert	20211613 31.08.2021	
	Nörenbergskamp	V	mehrere Einfamilienhäuser	20221659 21.09.2022	
	Kortumstraße	V	Mehrfamilienhaus	20190078 28.03.2021	

*Zu Frage 4 „Welche Bilanz zieht die Verwaltung in Bezug auf die Neuausrichtung der Bochumer Bodenpolitik? Gibt es Anpassungsbedarfe?“*

Aus Sicht der Verwaltung etabliert sich die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht langsam in Bochum. Da jedoch nicht für alle angebotenen Grundstücke direkt Investoren gefunden werden konnten, muss weiter beobachtet werden, welche Gründe dazu geführt haben. Lagekriterien und Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke, die Verpflichtung zur Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen, die Vergabe im Erbbaurecht sowie weitere Faktoren sind denkbare Gründe.

Grundsätzlich sind im Nachgang zum Beschluss zur „Neuausrichtung der Bodenpolitik und Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht“ noch Anpassungen der Grundstücksrichtlinien und des Zuständigkeitskataloges vorzunehmen. Die entsprechenden politischen Beschlüsse bereitet die Verwaltung aktuell vor.

Spürbar sind auch die gegenwärtigen Veränderungen auf dem Finanzmarkt. Die hohe Inflation und der gestiegene Leitzins haben erste leichte Veränderungen auf dem Grundstücksmarkt zur Folge. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich das Interesse privater Bauherren und Investoren am Erbbaurecht erhöht.