



Vorlage Nr.: V1701/17
Datum: 22. Mai 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Aufhebung des Erbbaurechtes für das Grundstück Tornaer Straße 40

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Erbbaurecht am Grundstück Tornaer Straße 40, Flurstück 67/11 der Gemarkung Reick vor vertragsgemäßigem Zeitablauf zum 30. Juni 2017 aufzuheben.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.100.11.1.3.04; 10.100.11.1.3.05

Kostenart:

34112000; 42416000; 42418000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

-7.825,73 Euro/Jahr Minderertrag

Laufender Aufwand/jährlich:

ca. 8.000,00 Euro / Jahr

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Die Gebäude sind in der Anlagenbuchhaltung zu erfassen und zu aktivieren.

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Tornaer Straße 40, Flurstück 67/11 der Gemarkung Reick, ist im Grundbuch von Reick, Blatt 290 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 931 m².

An diesem Flurstück lastet ein bis zum 31. Dezember 2097 befristetes Erbbaurecht für den im Erbbaugrundbuch von Reick Blatt 1579 eingetragenen Eigentümer des Erbbaurechts.

Das Erbbaugrundstück ist mit einem sanierungsbedürftigen, zweigeschossigen leerstehenden Gebäude und Nebengebäuden bebaut. Die Nutzfläche des Hauptgebäudes beträgt 450 m².

2. Erbbaurechtsvertrag

Der Zweck des Erbbaurechts richtet sich nach der Vereinssatzung des Erbbauberechtigten und umfasst die Errichtung, das Betreiben und die Förderung aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine wirksame Hilfe für Menschen mit geistiger Behinderung in allen Altersstufen und ihrer Familien bedeuten.

Der Erbbauzins ist wertgesichert vereinbart worden und ändert sich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI). Aufgrund der Gemeinnützigkeit des Erbbauberechtigten wurde ein Erbbauzins von 3 Prozent p. a. des Verkehrswertes des Erbbaurechtsgrundstücks vereinbart. Sollte die Gemeinnützigkeit innerhalb der Vertragslaufzeit entzogen werden oder die Förderwürdigkeit i. S. d. städtischen Regelung entfallen, ist ein Erbbauzins von 5 Prozent p. a. zu leisten.

Zu Beginn des Erbbaurechtsvertrages wurde ein Erbbauzins in Höhe von 13.800,00 DM/Jahr (7.055,83 Euro/Jahr) vereinbart. Aufgrund der Änderung des VPI beträgt der Erbbauzins derzeit 7.825,73 Euro/Jahr. Der Erbbauzins wurde bislang vertragsgemäß gezahlt.

Inhalt des Erbbaurechts ist u. a. auch, dass die Veräußerung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Zudem beträgt die Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf des Erbbaurechts 2/3 der Werterhöhung der Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs.

3. Entwicklung im Vertragsverlauf

Der Erbbauberechtigte begehrt seit dem Jahr 2005 die vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrages, weil das Bestandsgebäude nicht den Anforderungen an eine Unterbringung für hilfsbedürftige Menschen entspricht und ein wirtschaftlich zu betreibender Neubau aufgrund der geringen Größe des Grundstücks nicht errichtet werden kann. Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück zu keinem Zeitpunkt zu dem beabsichtigten Zweck genutzt und ist auch seiner Sanierungs- und Instandhaltungspflicht nicht nachgekommen.

Aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechts und der damit gesicherten langfristigen Einnahmen war die Landeshauptstadt Dresden bislang nicht bereit, den Erbbaurechtsvertrag vorzeitig zu beenden. Zudem besteht für den Erbbauberechtigten die Möglichkeit, das Erbbaurecht zu verkaufen. Die Verkaufsbemühungen scheiterten u. a. aufgrund der Höhe des Erbbauzinses bei einem Wegfall der Gemeinnützigkeit, der Unzulässigkeit einer reinen Wohnnutzung sowie wegen des baulichen Zustandes des Objektes.

Es liegt nun eine Interessensbekundung einer im Rahmen der Betreuung und Integration muslimischer Flüchtlinge tätigen Gesellschaft vor. Diese möchte im Objekt eine multikulturelle Begegnungsstätte betreiben, das Bestandsgebäude für diesen Zweck ertüchtigen und eine ca. 300 m² große Halle auf dem Erbbaugrundstück errichten. Die Einnahmen der Gesellschaft werden fast vollständig aus Spenden und Mitgliedsbeiträgen erwirtschaftet.

4. Handlungsoptionen

Durch die Verwaltung wurde geprüft, wie mit dem Erbbaurechtsvertrag umgegangen werden soll. Dazu wurden folgende Optionen untersucht:

I. Festhalten am bestehenden Erbbaurechtsvertrag

Da das Grundstück für den Erbbauberechtigten nicht nutzbar ist, erfolgen auch keine Investitionen. Das Grundstück bliebe ungenutzt, das Bestandsgebäude verfiere weiterhin. Der Erbbauberechtigte wird nicht unwesentlich mit öffentlichen Mitteln bezuschusst. Diese Mittel könnten sinnvoller als für den Bestand eines nicht genutzten Grundstücks eingesetzt werden. Sollte der Erbbauzins für länger als 2 Jahre ausbleiben, müsste die Ausübung des Heimfalls geprüft werden.

II. Zustimmung zur Veräußerung an einen Interessenten

Die Prüfung, ob einer Veräußerung des Erbbaurechts zugestimmt werden kann, umfasst grundsätzlich die Frage, ob der zukünftige Erbbauberechtigte hinreichend Gewähr dafür bietet, dass der Zweck des Erbbaurechts dauerhaft beibehalten und erfüllt wird. In diesem Kontext werden insbesondere folgende Fragen geprüft:

- Zulässigkeit der geplanten Nutzung
- Sicherung der Finanzierung des Erbbaurechts

Nach gegenwärtigem Stand wird wegen der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzung eine Mischnutzung präferiert. Das Betreiben einer interkulturellen Begegnungsstätte wäre aus bauplanungsrechtlichen Gründen zulässig. Nicht zulässig ist jedoch die geplante Errichtung einer Halle in der beabsichtigten Größe.

Im Falle einer Zustimmung zur Veräußerung an die o. g. Gesellschaft müsste der Zweck des Erbbaurechts geändert werden, da der Betrieb einer multikulturellen Begegnungsstätte nicht dem ursprünglichen Zweck des Erbbaurechts entspricht. Aufgrund der Finanzierung über Spenden und Mitgliedsbeiträge kann nicht gesichert festgestellt werden, ob diese Mittel über die Laufzeit des Erbbaurechts in erforderlicher Höhe zur Verfügung stehen.

III. Aufhebung des Erbbaurechts vor vertragsgemäßigem Zeitablauf

Das Erbbaurecht könnte im Einvernehmen mit dem Erbbauberechtigten vor Zeitablauf aufgehoben werden. Damit würden die geplanten Einnahmen aus Erbbauzinsen für die vertragsgemäße Restlaufzeit wegfallen. Mit der Aufhebung des Erbbaurechts bestünden folgende Nutzungsmöglichkeiten:

a) **Abriss des Gebäudes** und Erweiterungsfläche Kleingartenanlage

Das Grundstück könnte nach dem Abriss des Gebäudes als Erweiterungsfläche der angrenzenden städtischen Kleingartenanlage genutzt werden. Die entstehende Kleingartenfläche könnte als Ersatzstandort für die wegfallenden Kleingärten im Gebiet des Wissenschaftsstandortes Ost mit verwendet werden.

b) **Neuausschreibung** eines Erbbaurechtsvertrages

Würde die Bestellung eines Erbbaurechts ausgeschrieben werden, kämen dafür nur Nutzungen für nicht störende Gewerbe oder Gemeinbedarfe in Betracht. Vorstellbar wäre, vorbehaltlich der Prüfung der Eignung des Bestandgebäudes, die Ausschreibung für eine Nutzung durch die Kreativitätswirtschaft.

Eine Nachfrage für eine derartige Nutzung an diesem Standort gab es bislang allerdings weder bei dem Erbbauberechtigten noch bei der Landeshauptstadt Dresden.

Der Erbbauzins würde aufgrund des Sanierungsrückstaus voraussichtlich geringer als der derzeit vereinbarte Erbbauzins sein. Eine Minderung des Erbbauzinses war in den Verhandlungen mit dem Erbbauberechtigten aufgrund des bestehenden Vertragsverhältnisses jedoch abgelehnt worden.

c) **Sanierung des Bestandsgebäude** zur Deckung eines **kommunalen Eigenbedarfs**

Eine Prüfung auf kommunalen Eigenbedarf ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Grundstück weder als Verwaltungsstandort noch für die Unterbringung von Asylsuchenden geeignet ist.

d) **Vermietung** des Bestandsgebäudes

Um das Gebäude vermieten zu können, müsste eine grundhafte Sanierung erfolgen. Entsprechende Haushaltsmittel sind nicht eingeplant. Es gibt bislang auch keinen Hinweis darauf, dass es einen Bedarf für Mieträume an diesem Standort gibt.

e) Einbeziehung in die **Entwicklung eines Wohnbaustandortes**

Aufgrund des Bedarfs an innerstädtischen Wohnbauflächen sollte eine perspektivische Wohnbauflächenentwicklung nordwestlich der Tornaer Straße unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur planerisch offen gehalten werden.

Möglich wäre somit auch eine Kombination mit Variante a), da eine Wohnbauflächenentwicklung frühestens mittelfristig realisiert werden könnte.

5. Entscheidungsvorschlag im Ergebnis der Abwägung

Ein Festhalten an dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag ist nach Abwägung aller Umstände weder für den Erbbauberechtigten noch für die Landeshauptstadt Dresden sinnvoll.

Die Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechts an die o. g. Gesellschaft wäre grundsätzlich möglich, birgt jedoch Risiken hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung und Finanzierung.

Die Offenhaltung einer perspektivischen Entwicklung mit den angrenzenden Flächen des Gebietes als Wohnungsbaustandort stellt eine sinnvolle Alternative dar. Mit dieser Option könnte einerseits der Erbbauberechtigte von dem für ihn wirtschaftlich nicht verwertbaren Grundstück entlastet werden. Andererseits bestünde die Möglichkeit einer späteren gezielten Einflussnahme auf die dortige Standortentwicklung. Durch dieses Argument der bedarfsgerechten Standortentwicklung wird die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts für diesen Einzelfall vertretbar, während ansonsten grundsätzlich an bestehenden Erbbaurechtsverträgen festgehalten wird.

Alle anderen Nutzungsvarianten stellen aus Sicht der Verwaltung keine nachhaltige Verwertung des Grundstücks dar. Auch zukünftig wird ein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen gegeben sein. Es sollte daher die Chance genutzt werden für diesen Standort bereits heute erste grundstücksrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, auch wenn damit zunächst Mindereinnahmen für die Stadt verbunden sind.

Aus diesen Gründen sollte der Aufhebung des Erbbaurechts vor vertragsgemäßigem Zeitablauf zugestimmt werden.

6. Mittelbereitstellung

Für die Aufhebung des Erbbaurechts vor vertragsgemäßigem Zeitablauf werden Notar- und Grundbuchkosten anfallen, welche vom Erbbauberechtigten getragen werden müssen. Eine Entschädigung für die Werterhöhung der Bauwerke und Anlagen wird nicht gezahlt werden, da keine Werterhöhung an den Gebäuden eingetreten ist.

Mit Aufhebung des Erbbaurechts fallen Kosten für die Verkehrssicherung und Unterhaltung des Bestandsgebäudes an. Diese betragen nach vorläufiger Kostenschätzung ca. 8.000,00 Euro/jährlich. Für die perspektivisch möglichen Nutzungen und zur Minderung der laufenden Kosten wäre der Abriss des Gebäudes sinnvoll. Die Abrisskosten belaufen sich nach vorläufiger, nicht untersetzter Kostenschätzung auf ca. 60.000,00 Euro. Dieser Betrag wäre in der kommenden Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

7. Bilanz

Im Falle der Aufhebung des Erbbaurechts sind die Gebäude in das Anlagevermögen der Landeshauptstadt Dresden aufzunehmen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Erbbauberechtigter (nicht öffentlich)
Anlage 2.1	Lageplan Erbbaurecht
Anlage 2.2	Lageplan Übersicht
Anlage 3	Interessent (nicht öffentlich)

Dirk Hilbert