

Vorlage Nr.: V2942/19
Datum:

Vorlage

| Beratungsfolge | <i>Plandatum</i> | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | 09.04.2019 | nicht öffentlich | beratend |
| Ältestenrat | 15.04.2019 | nicht öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 15.05.2019 | nicht öffentlich | 1. Lesung (beschließendes Gremium) |
| Stadtbezirksbeirat Altstadt | 12.06.2019 | öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 19.06.2019 | öffentlich | beschließend |

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Aufhebung der Erbbaurechte für Grundstücke an der Parkstraße

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Erbbaurecht an den Flurstücken Nr. 261/4, 278/a und 281/d sowie das Erbbaurecht am Flurstück 261/5 jeweils Gemarkung Altstadt II vor vertragsgemäßigem Zeitablauf zum nächstmöglichen Zeitpunkt aufzuheben.
2. Der Oberbürgermeister wird mit der Einbringung einer Vorlage zur Übertragung des Flurstückes 261/5 der Gemarkung Altstadt II in das Sondervermögen des Eigenbetriebs Kindertageseinrichtungen beauftragt.

bereits gefasste Beschlüsse:

2010-58-1997 vom 5. Juni 1997
 A0072/15 vom 6. August 2015
 A0206/16 vom 12. Mai 2016
 V1175/16 vom 13. Juni 2016
 V1441/16 vom 2. März 2017
 V2148/17 vom 17. Mai 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

| | |
|--|----------------------------------|
| Teilfinanzhaushalt/-rechnung: | Finanzhaushalt - 70.230011 |
| Projekt/PSP-Element: | 70.230011.710.010 |
| Kostenart: | 78210000 |
| Investitionszeitraum/-jahr: | 2019 |
| Einmalige Einzahlungen/Jahr: | |
| Einmalige Auszahlungen/Jahr: | 2019 in Höhe von bis zu 200 TEUR |
| Laufende Einzahlungen/jährlich: | |
| Laufende Auszahlungen/jährlich: | |
| Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen): | |

Konsumtiv:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Teilergebnishaushalt/-rechnung: | |
| Produkt: | |
| Kostenart: | |
| Einmaliger Ertrag/Jahr: | |
| Einmaliger Aufwand/Jahr: | |
| Laufender Ertrag/jährlich: | |
| Laufender Aufwand/jährlich: | 33.600 Euro |
| Außerordentlicher Ertrag/Jahr: | |
| Außerordentlicher Aufwand/Jahr: | |

Deckungsnachweis:

| | |
|--------------|---------------------|
| PSP-Element: | 1)70.230011.710.010 |
| | 2)70.205098.730.001 |
| | 3)10.100.11.13.05 |
| Kostenart: | 1)78210000 |
| | 2)78440000 |
| | 3)42410000 |

Werte der Anlagenbuchhaltung:

| | |
|-----------|--|
| Buchwert: | Flurstücke 261/4, 261/5, 278/a, 281/d: |
|-----------|--|

| | |
|---------------|---|
| Verkehrswert: | insg. 250.017,15 EUR noch zu ermitteln |
| Bemerkungen: | Keine |

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 261/4, 261/5, 278/a und 281/d sowie das Flurstück Nr. 261/6 von Altstadt II sind im Grundbuch von Altstadt II, Blatt 225, als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (LHD) ausgewiesen. Die Gesamtfläche beträgt 17.953 m². Zulasten dieser Flurstücke wurde am 30. März 1998 ein Erbbaurecht zugunsten der in Anlage 1 genannten Erbbauberechtigten bestellt.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates 2010-58-1997 sowie eines Investitionsvorrangbescheides bestellt. Dieser Bescheid verpflichtete die Erbbauberechtigte, auf dem Grundstück ein Senioren- und Pflegeheim zu errichten und die vorhandenen Heimgebäude zu sanieren.

Die Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht geteilt, sodass heute drei voneinander unabhängige Erbbaurechte an den Flurstücken 261/4, 278/a und 281/d, dem Flurstück 261/5 und dem Flurstück 261/6 mit einer vertragsgemäßen Laufzeit bis 31. Dezember 2049 bestehen.

2. Bebauung und Nutzung der Erbbaugrundstücke

Die Flurstücke Nr. 261/4, 278/a und 281/d sind mit viergeschossigen, leer stehenden Wohngebäuden bebaut. Diese Gebäude entstanden als Senioren- und Pflegeheim und weisen eine Bruttofläche von insgesamt 11.289 m² auf. Zur Unterbringung von Wohnungslosen führte die Erbbauberechtigte am Gebäude auf Flurstück Nr. 281/d einzelne Sanierungsmaßnahmen durch. Dagegen weisen die Gebäude auf den Flurstücken 278/a und 261/4 einen erheblichen Reparaturrückstau auf. Das angrenzende Flurstück Nr. 261/5 ist bis auf bauliche Reste nicht bebaut.

Auf dem Flurstück Nr. 261/6, welches keinen Beschlussgegenstand darstellt, befindet sich ein Senioren- und Pflegeheim, das Anfang der 2000er Jahre durch die Erbbauberechtigte errichtet wurde und seit dem von ihr betrieben wird. Für dieses Grundstück bleibt das Erbbaurecht zu den vertraglich vereinbarten Bedingungen bestehen.

3. Inhalt der Erbbaurechtsverträge

Als Zweck der Erbbaurechte wurde die Nutzung als Senioren- und Pflegeheim vereinbart. Des Weiteren hatte die Erbbauberechtigte auf den Erbbaugrundstücken das Senioren- und Pflegeheim zu sanieren und zu erweitern. Eine wesentliche Abweichung von dem der Investitionspflicht zu Grunde liegenden Vorhabenplan wurde unter Vertragsstrafe gestellt.

Der Erbbauzins wurde in Höhe von 2,5 % des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts festgesetzt und ist wertgesichert vereinbart. Der Erbbauzins beträgt heute 182.413 Euro/Jahr für die beschlussgegenständlichen Flurstücke Nr. 261/4, 261/5, 278/a und 281/d. Dieser sowie der Erbbauzins für das nicht beschlussgegenständliche Flurstück Nr. 261/6 wurde bislang vertragsgemäß gezahlt.

Bei Zeitablauf der Erbbaurechte oder Heimfall hat der Grundstückseigentümer der Erbbauberechtigten eine Entschädigung i. H. v. 75 % des dann geltenden „Zeitwertes der Baulichkeiten“ zu zahlen.

4. Interessenlage der LHD bzw. der Erbbauberechtigten

Auf den Flurstücken 278/a, 261/4 und 261/5 investierte die Erbbauberechtigte im Wesentlichen nicht. Mit dem Neubau eines Senioren- und Pflegeheimes auf dem Flurstück 261/6 sowie mit einer Teilsanierung des Gebäudes auf Flurstück 281/d wurde jedoch ein erheblicher Teil der Investitionspflicht erfüllt.

Auf der Suche nach Flüchtlingsunterkünften nahm die LHD erstmals 2016 Kontakt mit der Erbbauberechtigten auf. Nach Gründung der WiD GmbH & Co. KG (WiD) wurde der Kontakt unter der Zielstellung des sozialen Wohnungsbaus konkretisiert. Die Erbbauberechtigte äußerte dabei ihr grundsätzliches Interesse, das Erbbaurecht für die beschlussgegenständlichen Flurstücke vor vertragsgemäßigem Zeitablauf aufzuheben, sofern die Landeshauptstadt Dresden auf die Geltendmachung von Vertragsstrafen verzichtet und die Erbbauberechtigte aus der Investitionsverpflichtung für die unsanierten Gebäude entlässt.

Durch Aufhebung der Erbbaurechte an den Flurstücken 261/4, 278/a und 281/d sowie dem Flurstück 261/5 erhält die Landeshauptstadt Dresden die Verfügungsmacht an den leer stehenden Gebäuden sowie einer unbebauten Freifläche zurück.

Die Gebäude auf den Flurstücken 261/4, 278/a und 281/d sind für die Nutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und damit für eine Einlage in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG geeignet. Mit der Aufhebung des Erbbaurechts könnte damit ein erhebliches Potenzial (Bruttofläche von derzeit 11.289 m²) für geförderten Wohnraum durch die WiD aktiviert werden.

Mit der Aufhebung des Erbbaurechts am unbebauten Flurstück 261/5 werden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, eine in diesem Stadtteil dringend benötigte Kindertagesstätte zu entwickeln.

Alternativ bzw. in Kombination mit den o. g. Nutzungsmöglichkeiten kommt aber auch die Entwicklung eines Grundschulstandortes auf den beschlussgegenständlichen Flächen in Betracht.

In welcher Form diese kommunalen Interessen auf der Gesamtfläche von über 13.500 m² umgesetzt werden, bedarf weiterer Untersuchungen. Jedenfalls können die beschlussgegenständlichen Flächen in erheblichem Maße der Erfüllung dringender Aufgaben der LHD dienen.

5. Wirtschaftliche Konsequenzen

Mit der Aufhebung der Erbbaurechte verzichtet die Landeshauptstadt Dresden auf Erbbauzinsen i. H. v. 182.413 Euro/Jahr bzw. 3,8 Mio. Euro für die vereinbarte Restlaufzeit von 30 Jahren (abgezinst auf 2018). Dem steht jedoch ein Entschädigungsanspruch der Erbbauberechtigten bei Zeitablauf für die aufstehenden Gebäude gegenüber. Allein die bebauten Flächen hatten nach der vorliegenden Wertermittlung des Gutachterausschusses der LHD vom 4. April 2019 einen Verkehrswert in Höhe von 4.900.000 Euro.

6. Abwägung

Das Interesse der Stadt an der Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau

und/oder für die Errichtung einer Grundschule bzw. einer Kindertageseinrichtung rechtfertigt, dass die Stadt die Erbbaurechte vor Zeitablauf aufhebt.

Zwar verzichtet die LHD für die Restlaufzeit des Erbbaurechts auf laufende Einnahmen durch Erbbauzinsen i. H. v. 182.413 Euro pro Jahr bzw. insgesamt real 3,8 Mio. Euro und muss vorerst einen laufenden Aufwand i. H. v. 33.600 Euro pro Jahr leisten.

Geeignete Alternativflächen besitzt die LHD jedoch derzeit nicht. Der Erwerb privater, vergleichbarer Flächen dürfte nur zu einem Höchstpreis von 280 Euro/m² erfolgen (Berechnungsbasis: Erbbauzinsen der Restlaufzeit i. H. v. real 3,8 Mio. Euro und Fläche der beschlussgegenständlichen Flurstücke von 13.566 m²). 2017 lag der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke in der näheren Umgebung jedoch bereits bei 350 Euro.

Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe für die nicht vollumfänglich erfüllte Investitionsverpflichtung kommt nicht in Betracht, da weder der Erbbaurechtsvertrag noch der Investitionsvorrangbescheid vorgeben, auf welchen Flächen die Erbbauberechtigte die Investitionen zu erbringen hat. Die Verpflichtung zur Errichtung des Seniorenheimes wurde im Sinne des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) erfüllt. Weiterhin kam die Erbbauberechtigte dieser Pflicht mit der Teilsanierung des Gebäudes auf Flurstück Nr. 281/d nach. Zum anderen ist die Restitutionsbelastung der Flurstücke als ursprünglicher Anlass für den Investitionsvorrangbescheid, seine Investitionsverpflichtung und Vertragsstrafenregelung inzwischen entfallen. Die zuständigen Vermögensämter erteilten hierzu „Negativatteste“. Damit wäre die Durchsetzung einer Vertragsstrafe sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach strittig.

Die Erbbauberechtigte ist nicht zur Aufhebung der Erbbaurechte vor Zeitablauf verpflichtet. Hätte die Landeshauptstadt Dresden alternativ den Erwerb der Erbbaurechte in Betracht gezogen, so hätte die Erbbauberechtigte einen Kaufpreis in frei bestimmter Höhe fordern können, was letztlich zum wirtschaftlich ungünstigem Ergebnis geführt und die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt hätte.

Des Weiteren ist der Vorteil infolge der sofortigen Verfügbarkeit der Flächen für kommunale Zwecke groß. Mit der Aufhebung der Erbbaurechte werden die Flächen einer angemessenen Nutzung im kommunalen Interesse zugeführt.

Zusammenfassend ist die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts für die LHD vorteilhaft.

7. Abschluss eines Vertrages zur Aufhebung von Erbbaurechten

Um zu verhindern, dass die Erbbauberechtigte die Erbbaurechte gewinnbringender an einen Dritten veräußert, wurde mit der Erbbauberechtigten im vorliegenden Einzelfall bereits ein notarieller Vertrag zur Aufhebung der Erbbaurechte an den beschlussgegenständlichen Flurstücken geschlossen. Dieser Vertrag steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Aufhebung der Erbbaurechte zustimmt. Die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Kosten trägt die LHD. Dies betrifft auch die Grunderwerbssteuer in Höhe von voraussichtlich bis zu 200.000 Euro.

8. Künftige Verwendung der Grundstücke und finanzielle Auswirkungen

Die auf den Flurstücken 261/4, 278/a und 281/d befindlichen Bestandsgebäude sind grundsätzlich zur Schaffung geförderter Wohnungen geeignet. Ebenso könnte dort ein Grundschulstandort für den Schulbezirk Altstadt 1 entwickelt werden. Hierzu werden weitere Standortuntersu-

chungen durchgeführt und gesonderte Beschlussvorlagen erarbeitet.

Der Gesamtbuchwert der bebauten Flurstücke beläuft sich auf 184.964,45 Euro und ist bereits im Anlagevermögen der LHD erfasst. Mit Aufhebung des Erbbaurechts ist der Buchwert der Aufbauten zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der Pflichtaufgaben der LHD im Bereich der Kindertagesbetreuung, zu deren Erfüllung im maßgeblichen Stadtteil derzeit kein geeignetes kommunales Grundstück zu Verfügung steht, soll das ebenfalls beschlussgegenständliche Flurstück Nr. 261/5 dafür bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Kindertageseinrichtung (EB Kita) plant, auf diesem Flurstück den Neubau einer Kindertageseinrichtung als Ersatz für eine Bestandseinrichtung im Stadtbezirk Strehlen. Nach Prüfung durch den EB Kita ist die Fläche dafür geeignet. Die geeignete städtebauliche Einordnung und Ausformung des Baukörpers auf dem Grundstück (Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) im Kontext zum Umgebungsrahmen bedarf der Abstimmung. Ebenso ist bei der künftigen Planung die Nähe zur denkmalgeschützten Parkanlage „Bürgerwiese“ in Abstimmung mit dem Sächsischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Amt für Kultur und Denkmalschutz der LHD zu berücksichtigen. Daraus resultieren insbesondere die Bebauung mit zurückhaltenden Baukörpern sowie die Ausbildung und Erhaltung von gestalteten Vorgärten entlang der Parkstraße. Der Baumbestand bzw. der Grünstreifen im Gehwegbereich der Parkstraße ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und zu erhalten.

Grundsätzlich könnte das Vorhaben in den nächsten drei bis vier Jahren durchgeführt werden.

Der Buchwert dieses unbebauten Flurstückes beträgt 65.052,70 Euro. Die Übertragung in das Sondervermögen des EB Kita bedarf eines Stadtratsbeschlusses. Bereits mit dieser Vorlage soll im Sinne der Planungssicherheit eine Grundlage dafür geschaffen und der weitere Umgang mit allen von der Aufhebung des Erbbaurechts betroffenen Flurstücken weitgehend festgelegt werden.

Mit Aufhebung des Erbbaurechts fallen für alle beschlussgegenständlichen Flurstücke Kosten für die Verkehrssicherung und Unterhaltung an. Diese betragen nach vorläufiger Kostenschätzung ca. 33.600 Euro/jährlich.

Anlagenverzeichnis:

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| Anlage 1 | Erbbauberechtigte -nicht öffentlich- |
| Anlage 2 | Lageplan -öffentlich- |

Dirk Hilbert