

**Betreff:****Annahme eines Erbbaurechts zur Ermöglichung des Neubaus der Kindertagesstätte Schwedenheim Hugo-Luther-Straße 60****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

**Datum:**

27.02.2017

**Beratungsfolge**

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

16.03.2017

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Kirchengemeinde St. Michaelis abzuschließen.“

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Hugo-Luther-Straße 60 betreibt die Stadt seit 1949 die Kindertagesstätte Schwedenheim in einem Holzpavillon auf einem von der Kirchengemeinde St. Michaelis gepachteten Grundstück. Der Holzpavillon wurde der Stadt mit Schenkungsurkunde vom 23. September 1949 von der schwedischen Stiftung „Rädda Barnen“ (Rettet die Kinder) im Namen des schwedischen Volkes geschenkt.

Da der Holzpavillon abgebaut werden kann, war seine Errichtung auf einem Pachtgrundstück möglich. Das Holzgebäude ist nunmehr in die Jahre gekommen, entspricht längst nicht mehr dem aktuellen baulichen Standard sowie dem Raumbedürfnis und ist daher erneuerungsbedürftig geworden. Zudem ist das Gebäude alters- und bauartbedingt in einem derart schlechten Zustand, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist. Das Objekt liegt im Bereich des Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt. Daher kann ein Neubau der Kindertagesstätte an gleicher Stelle mit Hilfe von Städtebaufördermitteln errichtet werden. Hiermit soll der Standort langfristig gesichert und dem Stiftungsgedanken Rechnung getragen werden.

Über die Neubaumaßnahme wird separat durch den Bauausschuss entschieden.

Da für die Kirche ein Verkauf des Grundstücks nicht in Betracht kommt, erfordert die Errichtung eines soliden Neubaus ein Erbbaurecht, um die Eigentumssituation der Stadt an dem neuen Gebäude zu sichern. Die Kirchengemeinde St. Michaelis, vertreten durch den Ev.-luth. Kirchenverband Braunschweig, hat der Stadt den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu folgenden Konditionen angeboten:

- Bestellung eines Erbbaurechts an einer Teilfläche des Flurstück 31/2, Gemarkung Wilhelmstor, Flur 6, mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>, zweckgebunden für die Neuerrichtung der Kindertagesstätte Schwedenheim. Ein Lageplan ist als Anlage beigefügt.
- Laufzeit 60 Jahre ab 01.04.2017 mit einem Vorrecht auf Erneuerung nach § 31 Erbbaurechtsgesetz (EBRG) sowie einem Vorkaufsrecht an dem Grundstück. Die Kirchengemeinde erhält ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht.
- Es ist ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 15.000 € zu entrichten. Das entspricht einer Verzinsung von 5,17 % des Bodenwertes, der 100 €/m<sup>2</sup> beträgt. Der Erbbauzins

ist mit einer Wertsicherungsklausel versehen, nach der er auf Verlangen jeder Vertragspartei jeweils nach Ablauf von fünf Jahren der Veränderung des Verbraucherpreisindex anzupassen ist.

- Der Besitzübergang an dem Erbbaugrundstück erfolgt zum 01.04.2017.
- Die Stadt als Erbbauberechtigte hat sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Abgaben und Verpflichtungen für das Erbbaugrundstück zu übernehmen, unter anderem die Verkehrssicherungspflicht.
- Das Gebäude ist innerhalb einer Frist von drei Jahren ab dem 01.04.2017 fertigzustellen nach dem gültigen Stand von Baurecht und Bautechnik für einen langfristigen Betrieb zu errichten, zu versichern und instand zu halten.
- In bestimmten Fällen der Vertragsverletzung, z. B. Zweckentfremdung des Gebäudes oder mehr als zweijährigem Erbbauzinsrückstand behält sich die Kirche ein Heimfallrecht nach § 27 EBRG sowie die Erhebung einer Vertragsstrafe bis zur Höhe eines Erbbauzinses vor.
- Im Falle der Beendigung des Erbbaurechts erhält die Stadt eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes, den die Baulichkeiten zu diesem Zeitpunkt haben.

Die Vertragskonditionen bewegen sich in einem zeitgemäßen Rahmen und berücksichtigen die Interessen beider Vertragsparteien in gleichem Maße.

Die jährlichen Kosten zur Sicherstellung der Eigentumssituation sind bisher nicht im Haushalt berücksichtigt. Diese werden von der Verwaltung im Entwurf des Haushaltes 2018 vorgesehen.

Schlimme

**Anlage/n:**  
Lageplan

30.1.17

