

*Betreff:***Bestellung eines Erbbaurechts an den Hof-, Gebäude- und Gartenflächen des Rieselguts Steinhof für den Abwasserverband Braunschweig (AVB)***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

13.08.2018

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

23.08.2018

Status

Ö

Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Abwasserverband Braunschweig zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen abzuschließen.“

Sachverhalt:1. Hintergrund

Die Stadt Braunschweig erwarb das Rieselgut Steinhof im Jahr 1893, um dort einen Rieselbetrieb zur Abwasserreinigung einzurichten. Es entstanden das Klärwerk Steinhof mit den Rieselfeldern sowie ein Gutsbereich, in dem Unterkünfte für die Arbeiter des Rieselguts und Gebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb entstanden.

Die heutigen Flächen des Rieselguts Steinhof, Flurstücke 15/40 und 15/23, Gemarkung Watenbüttel, Flur 7, liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des vom AVB bewirtschafteten Klärwerks. Die abwassertechnisch genutzten Flächen, auf denen das Klärwerk errichtet ist, sind dem AVB bereits als Erbbaurecht seit 1981 überlassen. Die Stadt hat dem AVB nunmehr auch die zwischen dem Klärwerk und der Bundesstraße 214 (Celler Heerstraße) liegenden Grundstücke zur Übernahme angeboten, damit sie dem AVB langfristig und unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen als Betriebsgelände für Erweiterungen des Klärwerks zur Verfügung stehen. Der Vorstand des AVB hat die Übernahme der Grundstücke bereits entsprechend beschlossen.

2. Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

Zweck des Erbbaurechts ist eine Verwendung des Grundstücks für Zwecke der Stadtentwässerung.

Die Laufzeit des Erbbaurechts soll dem bereits bestehenden Erbbaurecht über das Klärwerksgrundstück angepasst und somit bis zum 27.05.2081 vereinbart werden.

Das Erbbaugrundstück umfasst die Flurstücke 15/23 (Gartenflächen) und 15/40 (Hof- und Gebäudeflächen) mit einer Größe von insgesamt 36.507m². Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich folgende Gebäude, die der Erbbauberechtigte entschädigungslos übernimmt:

Celler Heerstraße 336 A, Altes Verwalterhaus von 1883,

Celler Heerstraße 336 B und C, Kaserne, Wohngebäude von 1896,

Celler Heerstraße 336 D – G, Reihenhäuser von 1896,

Celler Heerstraße 336 H und J, Teichhaus, Doppelhaus von ca. 1870,

Nebengebäude wie Wirtschaftsgebäude, Schuppen, Scheunen,

Celler Heerstraße 336 K, Villa von 1948.

Die Baulichkeiten wurden durch die Stelle 61.14 bewertet. Sie haben aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau und Denkmalschutz (einiger Bereiche) keinen Wert. Daher sind sie dem Erbbauberechtigten entschädigungslos zu überlassen und können auch nicht in die Berechnung des Erbbauzinses einfließen.

Der Erbbauberechtigte wird verpflichtet, die Auflagen des Denkmalschutzes und die sich hieraus ergebenden Erhaltungsverpflichtungen zu beachten. Eine Zustimmung zum Abriss der nicht denkmalgeschützten Villa Celler Heerstraße 336 K, wird bereits im Erbbaurechtsvertrag erteilt.

Der Erbbauberechtigte tritt in alle bestehenden 15 Miet- und Pachtverhältnisse über Wohnungen, Gärten, Schuppen sowie in einen Jagdpachtvertrag ein. Weiterhin tritt er in den Verwaltervertrag mit der Nibelungen Wohnbau-GmbH ein, die die Miet- und Pachtverhältnisse derzeit für die Stadt verwaltet.

Der Erbbauzins beträgt 5 % des von der Stelle 61.14 ermittelten Verkehrswertes von Grund und Boden in Höhe von 250.000 €, somit 12.500 € jährlich. Er ist durch eine Wertsicherungsklausel wertgesichert, die eine Anpassung des Erbbauzinses entsprechend den Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland im Abstand von jeweils 10 Jahren vorsieht.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Stadt von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, hat die Stadt dem Erbbauberechtigten für Baulichkeiten nur dann eine Entschädigung zu leisten, wenn wertsteigernde Maßnahmen an den Aufbauten vorgenommen oder Neubauten errichtet wurden. Im Falle des Zeitablaufes werden vorgenannte Baulichkeiten zum dann gegebenen Verkehrswert entschädigt. Bei Ausübung des Heimfallrechts beträgt die Entschädigung nur 75 % des Verkehrswertes. Das Heimfallrecht steht der Stadt insbesondere dann zu, wenn der Erbbauberechtigte wesentliche Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages nicht erfüllt.

Geiger

Anlage/n:

Lageplan Erbbaurechtsvertrag