



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 2 9 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	27.10.2020			
Verwaltungsausschuss	04.11.2020			
Rat	19.11.2020			

Erbbauerechtsvertrag mit dem Realverband "Schweineweide" Unterstedt; Bau eines neuen Kindergartens am Hempberg

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, mit dem Realverband „Schweineweide“ Unterstedt einen Erbbauerechtsvertrag über eine Teilfläche von ca. 2.500 m² aus dem Flurstück 240/113 der Flur 5 von Unterstedt abzuschließen. Auf der Erbbauerechtsfläche soll der neue Kindergarten am Hempberg errichtet werden.

Der Realverband räumt der Stadt das Erbbauerecht an der Fläche für einen Zeitraum von 99 Jahren ein. Der Erbbauzins beträgt 2.100 € jährlich.

Im Erbbauerechtsvertrag soll eine Anpassungsklausel bezüglich der Höhe des Erbbauzinses vereinbart werden. Grundlage für die Anpassung ist die Veränderung des v. g. Bodenrichtwertes von z. Z. 28,00 €/m². Dieser Wert errechnet sich aus dem Bodenrichtwert für Wohnbauland von z. Z. 56,00 €/m² erschlossen abzüglich eines Abschlages von 50 % für Gemeinbedarfsflächen.

Die Stadt Rotenburg als künftige Erbbauberechtigte übernimmt die Vermessungskosten, Vertragskosten und evtl. anfallende Grunderwerbsteuern.

Der bestehende Pachtvertrag über die Spiel- und Bolzplatzfläche (Flurstück 240/113 der Flur 5 von Unterstedt in Größe von insgesamt 6.688 m² vom 9. Juni 2015) wird hinsichtlich der Größe der verbleibenden Pachtfläche von ca. 4.200 m² entsprechend geändert, der Pachtzins in Höhe von 1.000 € jährlich – fest vereinbart für einen Zeitraum von 20 Jahren – bleibt in der Höhe bestehen und wird weiterhin mit noch zu zahlenden Erschließungs- und Ausbaubeiträgen verrechnet. Ab 1.1.2036 kann neu über den v. g. Pachtzins verhandelt werden, sofern die Fläche weiterhin als Spielplatzfläche genutzt werden soll.

Eine Teilfläche von ca. 12 m² aus dem Flurstück 240/13 der Flur 5 von Unterstedt, die im Rahmen des Straßenausbaues überbaut worden ist, wird zum Preis von 28,00 €/m² angekauft.

Begründung:

In Unterstedt soll auf dem Grundstück Ecke Am Schützenholz/Hempberg ein neuer Kindergarten errichtet werden. Hierbei handelt es sich um die Spiel- und Bolzplatzfläche – Flurstück 240/113 der Flur 5 von Unterstedt -, die sich im Eigentum des Realverbandes „Schweineweide“ Unterstedt befindet. Diese Fläche in Größe von insgesamt 6.688 m² hat die Stadt bereits seit

1973 gepachtet. Im Jahre 2015 ist über die Fläche ein neuer Pachtvertrag auf 20 Jahre geschlossen worden mit einer jährlichen Pachtzahlung in Höhe von 1.000 €. Maßgebend für die Pachthöhe war die Veranlagung des Realverbandes zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen für die Straßen Am Schützenholz und Hempberg. Dieser Beitrag in Höhe von 20.000 € wird jährlich mit der Pacht verrechnet, so dass er nach 20 Jahren getilgt ist.

Für den Neubau des Kindergartens wird eine Fläche von ca. 2.500 m² benötigt. Der Realverband ist bereit, der Stadt Rotenburg an dieser Fläche ein Erbbaurecht für einen Zeitraum von 99 Jahren einzuräumen. Als Erbbauzins ist ein Betrag in Höhe von 2.100 € jährlich vereinbart worden. Dieser Betrag errechnet sich aus einem derzeitigem Bodenrichtwert für Wohnbauland von 56,00 € erschlossen abzüglich eines Abschlages von 50 % für Gemeinbedarfsflächen und einem Zins von 3 % jährlich. Der Vertrag soll auch eine Wertsicherungsklausel enthalten, d. h. eine Anpassung des Erbbauzinses ist möglich, wenn sich der zugrundeliegende Wert entsprechend erhöht.

Durch das Erbbaurecht verringert sich die Pachtfläche gemäß Pachtvertrag vom 9.6.2015 auf ca. 4.200 m². Der Pachtzins in Höhe von 1.000 € bleibt jedoch für die Dauer des Pachtvertrages – bis zum 1.1.2036 – bestehen und wird weiterhin mit den zu zahlenden Erschließungs- und Ausbaubeiträgen verrechnet. Nach Ablauf des Pachtvertrages soll dann neu über die Höhe des Pachtzinses verhandelt werden.

Eine Teilfläche des Grundstückes ist im Einmündungsbereich der Straßen Am Schützenholz und Hempberg im Zuge des Straßenausbaues überbaut worden. Diese Fläche – ca. 12 m² - soll zum Preis von 28,00 €/m² angekauft werden. Die Fläche, auf der sich die Bushaltestelle befindet, wird in das Erbbaurecht einbezogen, da z. Z. nicht bekannt ist, ob sich diesbezüglich noch Veränderungen ergeben können.

Andreas Weber

Lageplan