

Beschlussvorlage Nr. B-167/2013

Einreicher:
Dezernat 6 / Amt 23

Gegenstand:

Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Flurstück 128/159 Gemarkung Gablenz als Erweiterung des bestehenden Erbbaurechtes über das Schulobjekt an der Fürstenstraße zugunsten des Montessori-Vereins Chemnitz e. V.

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	04.07.2013	nicht öffentlich			
Stadtrat	10.07.2013	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

2	4	3	1	0	0	9	•	3	4	1	1	7	1	0	0

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

Jährlich 6.075 EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:			Beschluss ist		
Beschlusnummer	Beschluss-Datum	beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern
B-15/2006	18.01.2006	Stadtrat			X

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

An dem Flurstück 128/159 der Gemarkung Gablenz ein Erbbaurecht als Erweiterung des bestehenden Erbbaurechtes über das Schulobjekt an der Fürstenstraße zugunsten des Montessori-Vereins Chemnitz e. V. zu bestellen.

Erweiterungsgegenstand:

<u>Grundstück</u>	Fürstenstraße 145
<u>Gemarkung</u>	Gablenz
<u>Flurstück</u>	128/159
<u>Größe gesamt</u> (Anlage 3)	14.967 m ² (gesamt) davon betroffen: 4.142 m ² - grün in Flurkarte 3.940 m ² - gelb in Flurkarte <u>ca. 4.635 m² aus 6.885 m²</u> - rot in Flurkarte ca. 12.717 m ² Gesamtgröße

- Bebaut mit einem ehemaligen Schul- und Sporthallengebäude (ehemals Matrossow Schule).

Grundbuch dingl. Rechte:

Abteilung II: lfd. Nr. 1
Anlagenstationsrecht für eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, gemäß § 9 Abs. 5 S. 1 GBBerG
- berührt nicht Erbbaurechtsgegenstand
→Löschungsbewilligung wird eingeholt

lfd. Nr. 7
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) am Fl. 128/159
(alt 128/148) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks
(Fl. 128/149, Bl. 2954) und für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechts
(Bl. 7629)
- Fläche des Wegerechtes (Anlage 3, braun schraffiert) ist von der Erbbaurechtsbestellung ausgenommen.
→Berechtigter dieses Rechtes (Montessori-Verein e. V.) und Grundstückseigentümer des dienenden Grundstückes (Stadt Chemnitz) erklären sodann die Lastenfreistellung in der Notarurkunde.

Abteilung III: keine Eintragungen

Erbbauberechtigter: Montessori-Verein Chemnitz e. V.

<u>Grundstückseigentümer:</u>	Stadt Chemnitz
<u>Inhalt des Erbbaurechtes:</u>	Schulnutzung als Freie integrative Schule Gymnasium / Mittelschule
<u>Dauer des Erbbaurechtes:</u>	Beginn mit Eintragung im Grundbuch, Ende mit Ablauf des bereits bestehenden Erbbaurechtes am 12.06.2068
<u>Restbuchwert:</u>	4.100,00 € Fläche grün in Flurkarte 150.002,00 € Fläche gelb in Flurkarte <u>44.820,00 € Fläche rot in Flurkarte</u> 198.922,00 € für Gesamtfläche
<u>Verkehrswert:</u>	20.000,00 € Fläche grün in Flurkarte 155.000,00 € Fläche gelb in Flurkarte <u>27.500,00 € Fläche rot in Flurkarte</u> 202.500,00 € für Gesamtfläche
<u>Erbbauzins:</u>	<u>dinglich</u> jährlich 8 % des Wertes von 202.500,00 € (202.500,00 € x 8 % = 16.200,00 €) <u>schuldrechtlich</u> jährlich 3 % des Wertes von 202.500,00€ (202.500,00 € x 3 % = 6.075,00 €)
<u>Beendigung Erbbaurecht</u> (Heimfallrecht/Zeitablauf):	Der Erbbauberechtigte hat bei Beendigung des Erbbaurechtes einen Anspruch auf Vergütung bzw. Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes. In Abzug gebracht werden alle aus öffentlichen Kassen gewährten Zuschüsse und Fördermittel, die dem Erbbauberechtigten dauerhaft zur zweckgebundenen Verwendung in die auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Bauwerke zugeflossen sind und bezüglich derer eine Rückforderung/Rückerstattung ausgeschlossen ist.
<u>Vorhaben/Nutzung:</u>	Erweiterung des Schulobjektes auf die Fürstenstraße 145 am bestehenden Standort Fürstenstraße 147
<u>Übergabe:</u>	Monatserster nach Tag der Beurkundung mit den vorhandenen Rechts- und Sachverhältnissen durch Übergabeprotokoll

Inhalt des Erbbaurechtes: Der Erbbauberechtigte ist zur Instandsetzung des Bauwerkes für die Umsetzung seines Vorhabens sowie die Unterhaltung der Außenanlagen verpflichtet.

Fälligkeit (Nutzungsentgelt/

Erbbauzins): Der Erbbauzins ist anteilig für je ein Quartal jeweils bis zur Quartalsmitte (15.02., 15.05, 15.08., 15.11.) eines jeden Kalenderjahres, beginnend ab Schulnutzung, spätestens ab 01.01.2015 zu zahlen.

Der schlechte bauliche Zustand lässt keine Nutzung zu. Auch ein Abbruch würde nur Kosten bereiten.

Kosten: Alle im Zusammenhang mit der Erweiterung des Erbbaurechtes anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten

Hinweise bzw. besondere Vertragsbedingungen:

Die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Forderungen (Brandschutz) zwischen den Brandabschnitten der Schulen Fürstenstraße 145 und Fürstenstraße 147 gilt es nach Vorlage eines aussagefähigen Nutzungskonzeptes bereits im Vorfeld der Erweiterung bzw. Neubestellung des Erbbaurechtes in Betracht zu ziehen und durch den zukünftigen Erbbauberechtigten mit dem Baugenehmigungsamt abzustimmen.

Begründung:

1. Ausgangslage/bestehendes Erbbaurecht

Die Liegenschaft befindet sich im östlich gelegenen Stadtteil von Chemnitz in der Gemarkung Gablenz. Die Fürstenstraße ist die Einfallstraße zum Yorck-Wohngebiet.

Der sanierungsbedürftige Schulkomplex Fürstenstraße 145/147 wurde etwa 1975 in Plattenbauweise errichtet.

Mit Beschluss-Nr. B-15/2006 hat der Stadtrat am 18.01.2006 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das Grundstück Fürstenstraße 147, Flurstück 128/149 (128/114 alt) der Gemarkung Gablenz für eine Gesamtfläche von 15.154 m² zugunsten des Montessori-Vereins Chemnitz e. V. beschlossen.

Die Umsetzung des vorbezeichneten Beschlusses erfolgte durch Abschluss des Erbbaurechtsvertrages vom 02.05.2006, UR-Nr. 816/2006 und Messungsanerkennung und Auflassung UR-Nr. 1922/2007 vom 04.09.2007 des Notars Dr. Alfons Hueber.

2. Erweiterung Erbbaurecht/Vorhabensdarstellung

Mit einem Nachtrag zu den Bezugsurkunden soll mit dieser Vorlage zugunsten des Montessori-Vereins Chemnitz e. V. ein Gesamterbbaurecht, erweitert um die Fürstenstraße 145, mit dem Ziel und Zweck der Erweiterung und Nutzung des gesamten Schulobjektes als Gymnasium / Mittelschule an den Flurstücken 128/149 mit einer Größe von 15.154 m² und 128/159 mit einer Größe von 12.717 m² der Gemarkung Gablenz bestellt werden.

Das Gesamterbbaurecht soll mit dem Inhalt der dem bisherigen Erbbaurecht zu Grunde liegenden Urkunde entstehen.

Das Erbbaurecht am Erstreckungsgrundbesitz berechtigt und verpflichtet zur Nutzung des darauf befindlichen Schulgebäudes als Gymnasium / Mittelschule des Montessori-Vereins.

Neben dem aufstehenden Schulgebäude erstreckt sich das Erbbaurecht auf alle Nebenflächen, mithin auch auf die asphaltierte Fläche, welche als Stellplatz und Freifläche für den Aufenthalt während der Pausen dient.

Jedoch erstreckt es sich nicht auf das Turnhallegebäude und die zu diesem gehörenden Nebenflächen. Die insoweit ausgenommene Fläche von 2.250 m² ist in der Plananlage 3 rot schraffiert gekennzeichnet.

Der zukünftige Erbbauberechtigte räumt der Stadt Chemnitz dinglich ein unentgeltliches Geh-, Fahrt- und Parkrecht (braun schraffiert) für die Nutzung der vom Erbbaurecht ausgenommenen Fläche (Turnhalle Fürstenstraße 145 a) ein.

3. Entscheidung des Montessori-Vereins

Die Mitgliederversammlung des Montessori-Vereins Chemnitz e. V. hat am 30.05.2013 die Erweiterung des Schulbetriebes um die Fürstenstraße 145 zur Nutzung als Gymnasium im Rahmen der Bestellung eines Gesamterbbaurechtes beschlossen.

4. Darstellung Erbbauzins

Aufgrund Erweiterung des bestehenden Erbbaurechtes ergibt sich nachfolgender Erbbauzins:

	schuldrechtlich
bestehendes Erbbaurecht	21.750,00 € jährl.
<u>erweitertes Erbbaurecht</u>	<u>6.075,00 € jährl.</u>
Gesamterbbaurecht	27.825,00 € jährl.

Solange die dem Erbbaurecht unterliegenden Flächen als Montessori-Schule genutzt werden, ist aufgrund der Erweiterung des Erbbaurechtes nunmehr mit dem Montessori-Verein Chemnitz e. V. jährlich ein schuldrechtlicher Erbbauzins in Höhe von insgesamt 27.825,00 € im Nachtrag zu den Bezugsurkunden zu vereinbaren.

Bei Aufgabe der Schulobjekte und gewerblicher Nutzungsänderung wird ein dinglicher Erbbauzins vereinbart.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Stadtplan