



Beschlussvorlage Nr. B-102/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Bestellung eines Erbbaurechtes an einer Teilfläche des Grundstücks Promenadenstraße/Seumestraße, Flurstück 3301/11 der Gemarkung Chemnitz zugunsten der F+U Gemeinnützige Bildungseinrichtung für Fortbildung und Umschulung Sachsen GmbH

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	24.06.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	30.06.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Bestellung eines Erbbaurechtes an einer Teilfläche des Grundstückes Promenadenstraße/Seumestraße, Flurstück 3301/11 der Gemarkung Chemnitz zugunsten der F+U Gemeinnützige Bildungseinrichtung für Fortbildung und Umschulung Sachsen GmbH.

Bestellung Erbbaurecht

Gemarkung:	Chemnitz
Flurstück:	3301/11
Größe:	8.831 m ² Teilfläche von ca. 2.300 m ²
Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Erbbauberechtigter:	F+U Gemeinnützige Bildungseinrichtung für Fortbildung und Umschulung Sachsen GmbH (F+U Sachsen gGmbH)
Dauer des Erbbaurechtes:	50 Jahre
Verkehrswert:	370.000,00 €
Erbbauzins:	

dinglich zu sichernder

Erbbauzins jährlich 29.600 € (8 % vom Verkehrswert 370.000 €)

schuldrechtlich zu zahlender Erbbauzins

Eingangsphase, beginnend ab Monatsersten nach notarieller Beurkundung bis Fertigstellung Baulichkeit

- jährlich 5.550 € (1,5 % vom Verkehrswert 370.000 €)

nach der Eingangsphase – solange das Erbbaugrundstück zu schulischen und sportlichen Zwecken genutzt und der gemäß Handelsregister zum Zeitpunkt der Beurkundung geltende Gegenstand des Unternehmens nicht aufgegeben wird

- jährlich 11.100 € (3 % vom Verkehrswert 370.000 €)

Inhalt des Erbbaurechtes: Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf dem Erbbaugrundstück innerhalb von 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, den Bau eines Gebäudes zur ausschließlichen Nutzung für schulische und sportliche Zwecke fertig zu stellen.

Besitzübergang: Tag der Beurkundung

Belastung Erbbaurecht:

Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, der Aufnahme einer oder mehrerer Grundschulden oder Hypotheken unter Beachtung der §§ 18 bis 22 ErbbauRG zuzustimmen und ihnen den Vorrang vor dem Vorkaufsrecht einzuräumen, wenn der Nennbetrag der Grundpfandrechte insgesamt nicht mehr als 70 % der Höhe der damit finanzierten Bauinvestitionen i. S. d. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung ausmacht. Die Grundstückseigentümerin bevollmächtigt den Erbbauberechtigten unter Beschränkung auf die Amtsstelle des amtierenden Notars, das Erbbaurecht vorstehend § 1 mit Grundpfandrechten zugunsten der kreditgebenden Bank bis zur Höhe der Gesamtkosten i. S. d. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung im Rang nach dem Erbbauzins samt Anpassungsklausel, jedoch vor dem Vorkaufsrecht zu belasten und entsprechende Erklärungen (Rangänderungen) abzugeben.

Begründung:

Die F+U Gemeinnützige Bildungseinrichtung für Fortbildung und Umschulung Sachsen GmbH (F+U Sachsen gGmbH) ist eine private gemeinnützige Gesellschaft mit Hauptsitz in Chemnitz. Die Bildungsgesellschaft ist im internationalen Bildungsbereich tätig und anerkannter Träger der freien Jugendhilfe. Seit 1991 ist sie erfolgreich auf den Gebieten der allgemeinen und beruflichen Bildung, der Berufsvorbereitung, der Berufsausbildung und der beruflichen Weiterbildung tätig. Mit Partnern im In- und Ausland werden Lehrgänge, Seminare und Bildungsprojekte geplant und realisiert. Die Bildungseinrichtung ist an vielen Standorten von Chemnitz, Hauptsitzgebäude Rathausstraße 7 (Stöckhardt-Gymnasium), Altchemnitzer Straße 4, Elsasser Straße 7, Rochlitzer Straße 29, Zschopauer Straße 147 und in Zwickau (Bénédict School) vertreten.

Die F+U Sachsen gGmbH hat das Grundstück Seumestraße 2 - 6, Flurstück 2846 der Gemarkung Chemnitz mit dem alten Fabrikgebäude, unmittelbar gegenüber des Erbbaurechtsgegenstandes, erworben. Die Bildungsgesellschaft plant, diesen sechsgeschossigen Bau nach modernen pädagogischen Prinzipien zum Schulhaus umzubauen. Der Schulbetrieb des zukünftigen Gymnasiums mit internationaler Ausrichtung soll mit dem Schuljahr 2022/23 im August 2022 aufgenommen werden. Mit einem ein- oder zweizügigen Beginn ab der Klassenstufe 5 wird die Schule in den Folgejahren aufwachsen. Das Vorhaben wird vom Landesamt für Schule und Bildung befürwortet.

Auf Grund der unzureichenden Grundstücksfläche auf dem privaten Flurstück 2846 ist nach Etablierung des Gymnasiums die Errichtung einer 2-Feld Sporthalle auf dem Erbbaurechtsgegenstand vorgesehen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb von 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Vertrages, den Bau eines Gebäudes zur ausschließlichen Nutzung für schulische und sportliche Zwecke fertig zu stellen. Bis zur Fertigstellung der Baulichkeit wird der F+U Sachsen gGmbH die Mitbenutzung der städtischen Sporthalle (Berufliches Schulzentrum für Technik II) auf dem Flurstück 3301/11 gestattet. Ein positives Votum seitens der Stadt Chemnitz wurde gegenüber der F+U Sachsen gGmbH signalisiert.

Der F+U Sachsen gGmbH wurde vorbehaltlich aller erforderlichen Genehmigungen, insbesondere der Zustimmung des Stadtrates, das Erbbaurechtsvertragsangebot unterbreitet. Die Zustimmung der F+U Sachsen gGmbH liegt vor.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Stadtplan