



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 8/014/2019/1

öffentlich

Datum: 03.07.2019

Produkt: 8020 Allgemeines
Grundvermögen

Gebäude- und Liegenschaftsbetrieb

Auskunft erteilt: Jörn Linderkamp

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
12.08.2019	Verwaltungsausschuss
13.08.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Heimatverein Holtorf e.V.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der unter Vorbehalt gefasste Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24.06.2019 (8/014/2019) wird aufgehoben.

Aufgrund der endgültigen Vermessung der Grundstücksfläche ergibt sich bei einer Laufzeit von 75 Jahren ein Wert in Höhe von 125.250, -- €. Damit liegt der Vertragswert mit 250, -- € über der laut § 5 Abs. 2 der Hauptsatzung festlegten Wertgrenze i.H.v. 125.000, -- € und begründet somit die Zuständigkeit des Rates. Der Verwaltungsausschuss gibt dem Rat daher die Empfehlung zur Beschlussfassung gemäß Ziffer 2.

2. Entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurf wird an einer ca. 522 m² großen Teilfläche der städtischen Flurstücke 23/13 und 23/22 der Flur 4 von Holtorf zugunsten des Heimatvereins Holtorf e.V. ein Erbbaurecht zum Zwecke der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit Großtagespflegestelle für die Dauer von 75 Jahren bestellt. Der Erbbauzins beträgt jährlich ca. 1.670, -- €. Der genaue Betrag ergibt sich aus dem amtlichen Vermessungsergebnis. Der Erbbauzins wird regelmäßig den geänderten Wertverhältnissen (Wertsicherungsvereinbarung) angepasst.

Zur Sicherung des Darlehens aus der Klitzing-Sozialstiftung für die teilweise Finanzierung des o.g. Neubauvorhabens ist zu Gunsten der Stadt Nienburg/Weser die Eintragung einer Grundschuld in das Erbbaurechtsgrundbuch zu veranlassen.

Die Kosten der Vermessung, für die Eintragung der Grundschuld und des Rechtsgeschäfts trägt der Heimatverein.

Sachdarstellung:

Der Heimatverein Holtorf e.V. (Heimatverein) plant die Erweiterung des von ihm genutzten Gebäudeensembles „Voglers Haus“ durch den Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit einer integrierten Großtagespflegestelle für 10 Kinder im Alter von ein bis drei Jahren. Das Obergeschoss des Hauses soll generationsübergreifend als Dorfgemeinschaftshaus genutzt werden und Bürger*innen, Vereinen und sonstigen Institutionen aus dem Stadtgebiet als Anlaufpunkt für diverse Aktivitäten dienen.

Von der Umsetzung des o.g. Projektes, das direkt neben dem Gebäude „Voglers Haus“ erfolgen soll, sind folgende, im Eigentum der Stadt Nienburg stehenden, Flächen unmittelbar berührt:

- Flurstück 23/6 der Flur 4 von Holtorf zur Größe von 1.532 m²
- Flurstück 23/7 der Flur 4 von Holtorf zur Größe von 207 m²
- Flurstück 23/13 der Flur 4 von Holtorf zur Größe von 2.583 m²
- Flurstück 23/22 der Flur 4 von Holtorf zur Größe von 1.491 m².

Die bauordnungsrechtliche Absicherung der Neubaumaßnahme des Heimatvereins erfolgt über eine Zusammenführungsbauast. Der Heimatverein benötigt für die Realisierung seines Vorhabens eine Fläche von ca. 522 m² von den Flurstücken 23/13 und 23/22. Diese sollen daher im Vorfeld zu einem Flurstück verschmolzen werden. Die seitens des Heimatvereins von der Stadt Nienburg beanspruchte Grundstücksfläche soll im Wege eines Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt werden. Die Vermessung ist auf Kosten des Heimatvereins beauftragt.

Der Erbbaurechtsvertrag soll für die Dauer von 75 Jahren abgeschlossen werden. Der Erbbauzins wird dabei in Abhängigkeit zum konkreten Vermessungsergebnis ca. 1.670 € pro Jahr betragen. Der Erbbauzins soll zukünftig regelmäßig an die sich verändernden wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden (Wertsicherungsvereinbarung). Der Erbbauzins beruht auf einer Verzinsung von 4 Prozent des Grundstücksrichtwertes in Höhe von 80, -- € / m² bezogen auf die benötigte Grundstücksfläche von ca. 522 m². Der genaue Erbbauzins ergibt sich nach Vorlage des Vermessungsergebnisses.

Der Heimatverein erhält unter anderem eine Förderung des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser aus dem Programm „ZILE“ sowie ein Darlehen aus der Klitzing-Sozialstiftung zur teilweisen Finanzierung des o.g. Neubauvorhabens. Für die Absicherung des Darlehens aus der Klitzing-Sozialstiftung ist zu Gunsten der Stadt Nienburg/Weser die Eintragung einer Grundschuld in das Erbbaurechtsgrundbuch vorgesehen. Die Kosten für die Eintragung dieser Grundschuld trägt der Heimatverein als Darlehensnehmer.

Die weiteren Vertragsinhalte sind dem beigefügten Entwurf des Erbbaurechtsvertrages zu entnehmen.