



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.03.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Liegenschaftsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: VI 23 BE Stvv	Tagesordnung: ☐ I ☒ II	Vorlage-Nr. 2007/0149 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt Eberstadt Süd"
hier: Vergabe des Grundstücks Grenzallee 4, 6 an "Circus Projekt Waldoni e. V." im
Erbbaurecht

Vorlage vom: 05.03.2007

Beschlussvorschlag:

In Ausführung des Magistratsbeschlusses Nr. 627 vom 27.09.2006 und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2006, wird das Liegenschaftsamt ermächtigt, für das Grundstück Gemarkung Pfungstadt Flur 48 Nr. 5/2 Grenzallee 4, 6 mit 6.226 qm ein Erbbaurecht zu Gunsten des Vereins Circus Projekt Waldoni, Gemeinnütziger Verein für Circus-, Kunst- und Erlebnispädagogik zu bestellen.

Der Bestellung des Erbbaurechts sind folgende wesentliche Bedingungen zugrunde zu legen:

1. Der Erbbaupvertrag wird auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen.
2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück gemeinbedarfsorientiert zu nutzen.
3. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins errechnet sich aus einer 2%igen Verzinsung des Grundstückswertes von 52,00 Euro/qm. Es wird ein gleitender Erbbauzins vereinbart.
4. Option einer schuldrechtlichen Vereinbarung, dass die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses entfällt, solange eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung erfolgt und kein Gewinn erzielt wird.

5. Die Zahlung einer Entschädigung für die Gebäude bei Beginn und Ende des Erbbaurechts entfällt.

Anlagen: Lageplan

Beschluss des Magistrats vom 21.03.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 05.03.2007

Begründung:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Pfungstadt Flur 48 Nr. 5 Grenzallee 4 –6 mit insgesamt 9.044 qm, durch Veränderungsnachweis 2007/7 zerlegt in die Flurstücke:

Flur 48 Nr. 5/1 Grenzallee 4 A mit 2.818 qm und
Flur 48 Nr. 5/2 Grenzallee 4, 6 mit 6.226 qm.

Das Grundstück Nr. 5/2 Grenzallee 4, 6 mit 6.226 qm soll im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt Eberstadt-Süd“ zum Zwecke der gemeinbedarfsorientierten Nutzung im Wege des Erbbaurechts an den Verein Circus Projekt Waldoni vergeben werden. Es handelt sich um einen gemeinnützigen Verein für Circus-, Kunst- und Erlebnispädagogik, der Präventionsarbeit mit schwer erziehbaren Kindern erbringt.

Der Verein übernimmt die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Im nördlichen Gebäude ist die Etablierung des bereits erfolgreich im Stadtteil begonnenen Circusprojektes beabsichtigt. Das westlich gelegene Gebäude soll von dem Kooperationspartner des Vereins, „Mobile Praxis gem. GmbH“, zwecks Einrichtung einer Erziehungshilfe und Erziehungsberatung genutzt werden. Das östliche Gebäude ist zur Unterbringung einer Kunst- und Maltherapieeinrichtung o. ä., die den beiden vorgenannten Trägern angegliedert ist, vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer verlangt von dem Erbbauberechtigten für die bereits vorhandenen Aufbauten keine Entschädigung; im Gegenzug dazu, wird bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf, bei vorzeitiger Beendigung in gegenseitigem Einvernehmen und bei Heimfall, keine Entschädigung an den Erbbauberechtigten fällig.

Vor dem Hintergrund, dass die Zweckbindungsfrist der Fördermittel „Soziale Stadt“ bei Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen 25 Jahre beträgt, wird die Laufzeit des Erbbaurechts auf die Dauer von 25 Jahren vereinbart.

Der im Grundbuch einzutragende Erbbauzins errechnet sich aus einer 2%igen Verzinsung aus einem Grundstückswert von 52,00 Euro/qm und beträgt somit jährlich 6.475,04 Euro. Es wird ein gleitender Erbbauzins vereinbart, der sich an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten orientiert. Der Grundstückswert von 52,00 Euro/qm ist angemessen. Er entspricht abgerundet dem Bodenwert/qm der bei Ankauf der Liegenschaft bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde.

Es ist noch offen, ob die Stadt den Erbbauzins als „Zuschuss“ übernimmt oder ob schuldrechtlich vereinbart wird, dass die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses entfällt, solange die gemeinbedarfsorientierte Nutzung erfolgt und kein Gewinn erzielt wird.

Zu Gunsten des verbleibenden Grundstücks Nr. 5/1 Grenzallee 4 A wird ein Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht eingeräumt und dinglich gesichert. Des Weiteren gestattet der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin die Mitnutzung der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Stellplätze.

Darmstadt, 05.03.2007

23-III/2-D5-ec-bö

Der Dezernent VI

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel

Stadtrat