Gemeinde Hoppegarten

Beschlussvorlage DS 207/2010/08-14
Status: öffentlich
Datum: 04.02.2011

Fachbereich: FB II-Finanzen
Bearbeiter: Frau Michel
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beschluss zur Entbehrlichkeit der Grundstücke Dorfstr. 25, 26, 26 a und Begründung eines Erbbaurechtes

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Jugend, Bildung und Kultur	01.03.2011	Vorberatung	Ö
Haushalts- und Finanzausschuss	03.03.2011	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	15.03.2011	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	28.03.2011	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt zu den Grundstücken Dorfstraße 25, 26, 26 a die weitere Verfahrensweise entsprechend Variante……

Sachverhalt:

Die Grundstücke Dorfstraße 25 (Flurstück 2532, 1.930 m² und Flurstück 2533, 0 m²) und Dorfstraße 26, 26 a (Flurstück 2531, 6.590 m² und Flurstück 2534, 112 m²) sind in der Gemarkung Hönow, Flur 2 belegen und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

Grundstück Dorfstraße 25 (Flurstücke 2532 und 2533):

Bebauung	Nutzer	Bemerkungen	Einnahme/ Jahr	Ausgaben/ Jahr
ehemaliges Gaststättengebäude	ohne	Sanierungskosten höher als Abrisskosten	keine	700,00 € Versicherung
Bungalow (Pächtereigentum)	Pächter	Pachtfläche ca.420m²	665,70 €	keine

Grundstück Dorfstraße 26 und 26 a (Flurstücke 2531 und 2534):

Bebauung/Nutzung	Nutzer	Bemerkung	Einnahme/ Jahr	Ausgaben/ Jahr
Wohnhaus, 4 WE	Mieter	in den nächsten Jahren Sanierung Dach und Fenster, Kosten ca. 100 T€	12.600,00 €	1.069,44 € Verwalterkosten
Stall	ohne	Abriss für 2011/2012 geplant, Kosten ca. 25.900,00 €	keine	keine
Fahrzeughalle	ohne	poröses Asbestdach	keine	keine
Bungalow, Garage (Pächtereigentum)	Pächter	Pachtfläche ca.736m²	1.200,00 €	keine
unbebaute Gartenfläche	Jugendwerkstatt	Pachtvertrag über ca. 1.200 m², unentgeltl. Nutzung bis 31.12.12	keine bis 31.12.2012	keine
Mehrzweckgebäude (Garagen, Büro- und Vereinsräume, Keramikwerkstatt)	Jugendwerkstatt	Mietverträge, unentgeltl. Nutzung bis 31.12.12 Sanierungsbedarf: Dach, Mauerwerk, Trockenlegung und Regenentwässerung, Kosten ca. 100 T€	keine bis 31.12.2012	406,80 € Verwalterkosten, 4.200,00 € Betriebskosten, 341,67 € Versicherung ∑4.948,47 €

Die Jugendwerkstatt Hönow e.V. beabsichtigt, die Grundstücke in Erbbaupacht zu übernehmen. Der Verein hat ein Strategiepapier zur Entwicklung der Jugendwerkstatt Hönow e.V. als soziales Kompetenz- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Hoppegarten (Anlage 1) und ein Finanzkonzept (Anlage 2) vorgelegt.
In mehreren Gesprächen zwischen der Verwaltung und der Jugendwerkstatt wurden Standpunkte ausgetauscht. Bei einem Gespräch am 05.07.2010 zwischen Vertretern der Jugendwerkstatt Hönow e.V. und dem Bürgermeister legte die Jugendwerkstatt ihre Vorstellungen dar und bat um Unterstützung der Gemeinde.

Mögliche Veräußerungsflächen und Errechnung der Grundstückswerte

Perspektivisch sollte ein Uferstreifen entlang des Haussees (Teilflächen aus den Flst. 2531, 2532, 116 und 117) sowie eine gestaltete Grünanlage (Teilflächen aus den Flurstücken 2532, 116 und 117) im Eigentum der Gemeinde im bleiben.
Dies wird bei den entsprechenden Varianten berücksichtigt.

Für das Grundstück Dorfstr. 26, 26 a wurde am 26.03.2010 ein Verkehrswert von 147.000,00 € festgestellt.
Für das Grundstück Dorfstr. 25 liegt kein aktuelles Gutachten vor. Am 07.02.2006 wurde ein Verkehrswert von 37.000,00 € ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten festgestellt. In Anlehnung an das Gutachten wird bei der Berechnung des Grundstückswertes für die Teilfläche von 1.350 m² vom ermittelten Bodenwert 54,00 €/m² ausgegangen. Es ergibt sich ein Wert von 72.900,00 €. Im Gutachten erfolgte ein Marktanpassungsabschlag von 60 v.H. für das gesamte Grundstück. Für die Teilfläche werden nur 50 v.H. in Ansatz gebracht, somit ergibt sich ein Wert von 36.450,00 € (72.900,00 € - 50 % = 36.450,00 €).

Ziel und Vertragsgestaltung:

Mit einem Erbbaurechtsvertrag soll einerseits erreicht werden, dass der Verein künftig eigenverantwortlich das Grundstück bewirtschaftet, er erhält dafür die vorhandenen Bauwerke, das Erbbaurecht wird für gemeinnützige und soziale Zwecke der Vereinsarbeit bei einem geringen Erbbauzins (Ebz) bestellt.
Anderseits soll der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechtes nicht verpflichtet sein, Abstandsbeträge für die aufstehenden Bauwerke zu zahlen.

Weitere Vertragsschwerpunkte:

- Erbbaurechtsdauer: 30 Jahre
- Erbbauzins: …… €/Jahr (je nach Variante)
- der Erbbauzins wird zunächst für 10 Jahre festgeschrieben, danach sind Erhöhungen möglich
- die Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses wird für 5 Jahre ausgesetzt
- keine Entschädigungszahlung für die Bauwerke (siehe oben)
- Nachweis der Gemeinnützigkeit alle 3 Jahre, sofern die Gemeinnützigkeit entfällt, hat der Verein den Erbbauzins in Höhe von 6 % des in der Variante 1 bis 3 errechneten Wertes zu entrichten
- gegenseitige Vorkaufsrechte
- Übernahme der Rechte und Pflichten, die sich aus dem Eigentum ergeben

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der einzelnen Varianten sind in Anlage 3 dargestellt. Unberücksichtigt blieb eine mögliche Aussetzung der Zahlung des Erbbauzinses für 5 Jahre. Sollte eine Aussetzung vereinbart werden, so könnte dieser Betrag als indirekte Vereinsförderung angesehen werden.

Bei der Variante I ist im Gegensatz zu den Varianten II und III davon auszugehen, dass die Erträge aus Miete und Pacht in Höhe von 13,8 T€ dem Gemeindehaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Aussetzung der Zahlung des Erbbauzinses sollte für diese Variante nicht vereinbart werden.

Die Differenz des Erbbauzinses für die Laufzeit des Erbbaurechtes stellt den „Einnahmeverlust“ oder auch eine indirekte Vereinsförderung dar.

Mögliche Varianten zur Veräußerung

Variante I:
Aus dem Grundstück Dorfstraße 25 könnte eine Fläche von ca. 1.350 m² und aus dem Grundstück Dorfstraße 26, 26 a eine Fläche von ca. 4.300 m² in Erbbaupacht vergeben werden. Hierzu wären die Flurstücke zu vermessen und ein neues Grundstück zu bilden. Die Vermessungskosten sollte die Gemeinde tragen.

Wie oben dargelegt, ergibt sich für die Grundstücke folgender Wert:

Dorfstr. 25:	36.450,00 €
Dorfstr. 26, 26 a:	147.000,00 €
Gesamt:	183.450,00 €

Darstellung jährlicher Erbbauzins (Ebz) mit den Zinssätzen:

errechneter Wert [€]	Ebz 6% [€/Jahr]	Ebz 5% [€/Jahr]	Ebz 4 % [€/Jahr]	Ebz 3 % [€/Jahr]	Ebz 2 %. [€/Jahr]	Ebz 1 % [€/Jahr]
183.450,00	11.007,00	9.172,50	7.338,00	5.503,50	3.669,00	1.834,50

Beschlussvorschlag (Variante I):
Die Gemeindevertretung stellt gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf fest, dass die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2532 und 2533, hieraus eine Teilfläche von ca. 1.350 m² und die Flurstücke 2531 und 2534, hieraus eine Teilfläche von ca. 4.300 m², für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht notwendig sind.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung eines Erbbaurechtes an dem zu bildenden Grundstück mit einem jährlichen Erbbauzins von…….€.
Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Jugendwerkstatt Hönow e.V. einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Variante II:
Aus dem Grundstück Dorfstraße 26, 26 a könnte eine Fläche von ca. 604 m² in Erbbaupacht vergeben werden. Hierzu wären die Flurstücke zu vermessen und ein neues Grundstück zu bilden. Die Vermessungskosten sollte die Gemeinde tragen.

Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens vom 26.03.2010 errechnet sich folgender Grundstückswert:
Bodenrichtwert: 90,00 €/m², Abschlag für Randlage 10 v.H., somit ergibt sich ein Bodenwert von 81,00 €/m², entspricht 48.924,00 € (604 m² x 81,00 €/m²).

Bodenwert:	48.924,00 €
Gebäudesachwert:	50.500,00 €
Grundstückswert:	99.424,00 €

Darstellung jährlicher Erbbauzins (Ebz) mit den Zinssätzen:

errechneter Wert [€]	Ebz 6% [€/Jahr]	Ebz 5% [€/Jahr]	Ebz 4 % [€/Jahr]	Ebz 3 % [€/Jahr]	Ebz 2 %. [€/Jahr]	Ebz 1 % [€/Jahr]
99.424,00	5.965,44	4.971,20	3.976,96	2.982,72	1.988,48	994,24

Beschlussvorschlag (Variante II):
Die Gemeindevertretung stellt gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf fest, dass die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2531 und 2534, hieraus eine Teilfläche von ca. 604 m², für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht notwendig sind.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung eines Erbbaurechtes an dem zu bildenden Grundstück mit einem jährlichen Erbbauzins von…….€.
Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Jugendwerkstatt Hönow e.V. einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Variante III:
Aus dem Grundstück Dorfstraße 25 könnte eine Fläche von ca. 1.350 m² und aus dem Grundstück Dorfstraße 26, 26 a eine Fläche von ca. 604 m² in Erbbaupacht vergeben werden.
Hierzu wären die Flurstücke zu vermessen und ein neues Grundstück zu bilden. Die Vermessungskosten sollte die Gemeinde tragen.

Ausgehend von den vorhergehenden Berechnungen der Grundstückswerte, kann von einem Grundstückswert von 135.874,00 € ausgegangen werden.

Bodenwert:	48.924,00 € für Teilfläche aus den Flst. 2534 + 2531
Bodenwert:	36.450,00 € für Teilfläche aus den Flst. 2533 + 2532
Gebäudesachwert:	50.500,00 €
Grundstückswert:	135.874,00 €

Darstellung jährlicher Erbbauzins (Ebz) mit den Zinssätzen:

errechneter Wert [€]	Ebz 6% [€/Jahr]	Ebz 5% [€/Jahr]	Ebz 4 % [€/Jahr]	Ebz 3 % [€/Jahr]	Ebz 2 %. [€/Jahr]	Ebz 1 % [€/Jahr]
135.874,00	8.152,44	6.793,70	5.434,96	4.076,22	2.717,48	1.358,74

Beschlussvorschlag (Variante III):
Die Gemeindevertretung stellt gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf fest, dass die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2532 und 2533, hieraus eine Teilfläche von ca. 1.350 m² und die Flurstücke 2531 und 2534, hieraus eine Teilfläche von
ca. 604 m², für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht notwendig sind.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung eines Erbbaurechtes an dem zu bildenden Grundstück zu einem jährlichen Erbbauzins von……..….€.
Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Jugendwerkstatt Hönow e.V. einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Erbbauzins je nach Festlegung
Aufwendungen/Auszahlungen:	Vermessungskosten
Bei dem Produkt:	11.1.05.

Anlagen:
Auszug aus der Flurkarte
Flächenskizzen
Antrag, Strategiepapier und Finanzbedarf der Jugendwerkstatt

Klaus Ahrens
Bürgermeister