

Beschlussvorlage

| |
|--|
| Vorlagen-Nr.: B 2019/032 freigegeben |
|--|

| | |
|--|-------------------|
| Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas | Datum: 11.04.2019 |
|--|-------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------------------------|------------|------------|
| Finanz- und Verwaltungsausschuss | 09.05.2019 | öffentlich |

Betreff:

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über eine Teilfläche des Flurstücks 170/6 der Gemarkung Coßmannsdorf für die Errichtung von Caravan-Stellplätzen am FEZ „Hains„

Sach- und Rechtslage:

Die Technische Werke Freital GmbH (TWF) betreibt seit vielen Jahren erfolgreich des Freizeit- und Erholungszentrum Freital „Hains“ (FEZ Hains) mit vielfältigen Angeboten. Als Ergänzung bzw. Erweiterung dieser Angebote sowie als Beitrag für die Entwicklung des Tourismus im Bereich des Campings sollen deshalb in unmittelbarer Nähe zum Rabenauer Grund sowie zum Tharandter Wald Stellplätze für Reisemobile geschaffen werden.

Dieses Vorhaben ist im Haushaltsplan der Stadt Freital für das Haushaltsjahr 2019 mit einer Haushaltsermächtigung in Höhe von 175.000,00 € veranschlagt, Zuwendungen aus dem SOP Freital-Deuben (Erweiterungsgebiet) wurden in Höhe von 105.000,00 € (Förderquote 60%) geplant.

Für die Finanzierung des Vorhabens ergibt sich nun für die Stadt Freital (nicht die TWF) die Möglichkeit, Zuwendungen aus der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW Infra) mit einem Fördersatz von bis zu 85% der förderfähigen Ausgaben zu beantragen. Voraussetzung für eine Förderung ist jedoch das Eigentum am betroffenen Grund und Boden.

Eigentümer des betroffenen Flurstücks 170/6 der Gemarkung Coßmannsdorf ist die TWF. Insofern wäre die benötigte Teilfläche durch die Stadt Freital von der TWF zu erwerben. Die Caravan-Stellplätze sollen nach deren Errichtung dauerhaft von der TWF betrieben werden. Deshalb sollen die Caravan-Stellplätze (einschließlich des Grund und Bodens) nach Ablauf der förderrechtlichen Mittelbindungsfrist von 15 Jahren an die TWF übertragen werden. Zur Verringerung der mit einem Eigentumswechsel verbundenen Kosten wird vorgeschlagen, für den Zeitraum von der Errichtung der Caravan-Stellplätze bis zum Ablauf der fünfzehnjährigen Mittelbindungsfrist einen Erbbaurechtsvertrag mit der TWF abzuschließen. Damit geht das wirtschaftliche Eigentum der benötigten Teilflächen auf die Stadt Freital über, ein Erbbaurechtsvertrag erfüllt ebenfalls die Fördervoraussetzungen der GRW Infra.

Insgesamt wird eine Teilfläche des Flurstücks 170/6 von ca. 597 m² benötigt. Der Buchwert des Grundstücks bei der TWF beträgt 35,94 €/m², bezogen auf die Teilfläche von ca. 597 m² ergibt sich daraus ein anteiliger Grundstückswert in Höhe von 21.456,18 €. Für die Ermittlung des Erbbauzinses soll ein fester Grundstückswert in Höhe von 21.500,00 € als Grundlage dienen, dieser soll auch bei eventuellen Änderungen der tatsächlichen Fläche

nach Vermessung nicht geändert werden. Der Erbbauzins liegt üblicherweise zwischen 3,0% und 5,0% des Grundstückswertes, hierzu wurde zwischen der Stadt Freital und der TWF ein Wert von 3,0% und damit ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 645,00 € verhandelt.

Bezüglich der Einzelheiten zu den Stellplätzen selbst sowie zur Bewirtschaftung wird auf das Betreiberkonzept der TWF (Anlage 3) verwiesen. Grundlage für die Bewirtschaftung der Stellplätze durch die TWF im Zeitraum der fünfzehnjährigen Mittelbindungsfrist soll ein entsprechend befristeter Pachtvertrag sein.

Finanzielle Auswirkungen:

Die laufenden Erträge und Aufwendungen sowie die Ein- und Auszahlungen für die Caravan-Stellplätze werden künftig beim Produkt 573006 „Touristische Basiseinrichtungen“ im Produktbereich 57 - Wirtschaft und Tourismus dargestellt.

Damit muss auch die vorgenannte planmäßige Haushaltsermächtigung in Höhe von 175.000,00 € vom Produkt 511103.785120 (Städtebau, Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen) dem Produkt 573006.785120 zugeordnet werden. Die damit zusammenhängenden haushaltsrechtlichen Entscheidungen fallen in den Befugnisbereich des Oberbürgermeisters (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 Hauptsatzung).

Mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages geht das wirtschaftliche Eigentum der betroffenen Teilflächen auf die Stadt Freital über, so dass diese mit einem Wert von 1,00 € zzgl. der Vertragsneben- und Vermessungskosten (rund 3.200,00 €) bei der Stadt Freital als Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Zur Finanzierung der Vertragsneben- und Vermessungskosten steht die o. g. Haushaltsermächtigung zur Verfügung.

Der künftig anfallende Erbbauzins ist bei der Haushaltsplanung 2020 zu berücksichtigen. Die aus der Errichtung der Caravan-Stellplätze entstehenden Abschreibungen sollen durch Vereinbarung eines entsprechenden Pachtentgeltes mit der TWF gedeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Zusammengang mit der Errichtung von Caravan-Stellplätzen in Freital den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Technische Werke Freital GmbH über eine unvermessene Teilfläche von ca. 597 m² des Flurstücks 170/6 der Gemarkung Coßmannsdorf mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Der Erbbauzins beträgt fest 3,0 % p.a. von 21.500,00 €. Sich nach Vermessung ergebende Mehr- oder Minderflächen führen zu keiner Änderung des Erbbauzinses.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Grunderwerbsplan
Anlage 3: Betreiberkonzept TWF mit Angaben zu den Stellplätzen