

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/063 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas	Datum: 21.09.2021
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.09.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	07.10.2021	öffentlich

Betreff:

Erbpachtvertrag für das Grundstück Kantstraße 7 (Flst. 16 - Gemarkung Potschappel)

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss Nr. 043/2020 vom 7. Mai 2020 (Vorlage B 2020/023), Erwerb des Flurstücks 16 der Gemarkung Potschappel (Kantstr. 7), Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen

Das hier betroffene Flurstück 16 der Gemarkung Potschappel mit einer Gesamtfläche von 1.220 m² steht im Eigentum des Pfarrlehns zu Potschappel, der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Freital steht ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht zu.

Zum Grundstück liegt ein Verkehrswertgutachten vom 18. November 2019 vor. Dieses weist einen Verkehrs-/Marktwert in Höhe von 331.000,00 Euro aus. Auf dieser Grundlage sollte das Grundstück ursprünglich zu einem Preis von 300.000,00 Euro durch die Stadt Freital erworben werden. Nach weiteren Verhandlungen mit der Kirche ist nun der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und die Übertragung des Gebäudes an die Stadt Freital zum Preis von 220.000,00 Euro vorgesehen. Das Erbbaurecht soll für eine Laufzeit von 75 Jahren verliehen werden. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3.660,00 Euro (Bodenwert 122.000,00 Euro, Erbbauzins 3,0%).

Mit dem der Beschlussvorlage B 2020/023 als Anlage 3 beiliegenden ursprünglichen Nutzungskonzept wurde die Einbeziehung des Gebäudes Kantstraße 7 in den Schulstandort in Freital-Potschappel zur Abbildung einzelner sinnvoller Schulnutzungen dargestellt, womit gleichermaßen ein Beitrag zur räumlichen und flächenmäßigen Entzerrung der Schulnutzungen einhergeht.

Um die bestmögliche Nutzung des Gebäudes zu erzielen, gleichzeitig aber auch die schulorganisatorischen Abläufe optimal zu gestalten, wurden zwischenzeitlich bei den Schulleitungen der Grund- und Oberschule sowie bei der Hortleitung Nutzungsvorschläge abgefordert. So sollen im Gebäude Kantstr. 7 vor allem Räume angesiedelt werden, die nicht unmittelbar für die Durchführung des Unterrichts benötigt werden. In Diskussion stehen hier u.a. Elternsprechzimmer, Räume zur Durchführung von Ganztagsangeboten, Probenraum für die Schülerband und Räume für Gruppenangebote der Schulsozialarbeit. Auf dieser Basis werden derzeit Vorbereitungen zur Detailabstimmung zwischen Schul- und Hortleitung sowie Schul- und Bauverwaltung getroffen. Neben den Schulnutzungen wird der KJV Freital e.V. mit seinem offenen Jugendtreff „Hafenkante“ im 1. OG des Gebäudes verortet bleiben.

Darüber hinaus bestehen derzeit noch zwei Wohnungsmietvertragsverhältnisse. Mit den Mietern der beiden Wohnungen werden noch im Oktober 2021 Gespräche geführt, da diese Flächen grundsätzlich auch für die künftig geplanten schulischen Nutzungen benötigt werden. Den Mietern sollen Alternativangebote unterbreitet werden, um einvernehmliche Lösungen zu finden.

Das Bestandsgebäude Kantstr. 7 wird in Vorbereitung der Umnutzung bedarfsgerecht saniert. Eine barrierefreie Erschließung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht geschaffen. Im Bereich des Kellergeschosses sind Maßnahmen zur Trockenlegung und Abdichtung des Mauerwerkes erforderlich. Im Restgebäude sind Riss- und Putzsanierungen am Mauerwerk durchzuführen. Die Außenfassade bleibt im Bestand erhalten, wird aber Ausbesserungs- und Malerarbeiten unterzogen. Die Fenster werden erneuert, entsprechend der Nutzeranforderungen werden außenliegende Rollläden montiert. Das Dachtragwerk wird überprüft und bedarfsgerecht ertüchtigt, die Schieferdachdeckung wird ausgebessert.

Die vorhandenen Innentüren werden aufgearbeitet. Wände erhalten neue Tapetenbeläge bzw. Maleranstriche. Bedarfsorientiert werden Akustik- bzw. Trockenbaudecken installiert. Die haus-, elektro- und sicherheitstechnischen Anlagen und Einbauten werden überprüft und bedarfsgerecht erneuert bzw. ergänzt.

Die Sanierung im Gebäudeinneren ist Bestandteil des Förderprojekts zur Erweiterung des Schulstandorts der Grund- und Oberschule G. E. Lessing, sodass die Finanzierung dieser Maßnahmen durch die bereits vorliegende Bewilligung der beantragten Zuwendungen gesichert ist und die Arbeiten beginnen können. Die Sanierung der baulichen Hülle des Gebäudes soll im Rahmen des neuen Fördergebietes Freital - Urbanität am Fluss mit Städtebaufördermitteln finanziert werden. Dieses Gebiet wurde für das Jahr 2021 nicht bestätigt, eine Neuaufnahme in die Förderprogramme soll 2022 beantragt werden. Deshalb steht die Sanierung der Gebäudehülle unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Erbbaurecht ist in der städtischen Vermögensrechnung mit den anfallenden Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren) zu bilanzieren. Gleiches gilt für das zu übernehmende Gebäude Kantstr. 7. Zur Finanzierung dieser Kosten in Höhe von insgesamt rund 250.000,00 Euro steht im Bereich Liegenschaften (Produktkonto 111303.782110, Teilhaushalt 05 - Finanzverwaltung) eine entsprechende Haushaltsermächtigung zur Verfügung.

Der jährliche Erbbauzins in Höhe von 3.660,00 Euro stellt laufenden Aufwand bzw. laufende Auszahlungen dar und ist dementsprechend im städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt zu veranschlagen. Gleiches gilt für die laufenden Aufwendungen/Auszahlungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Grundstücks, deren konkrete Höhe aktuell noch nicht beziffert werden kann.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung des Gebäudes Kantstr. 7 in Freital den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Freital zum Flurstück 16 der Gemarkung Potschappel (Pfarrlehn zu Potschappel) mit einer Laufzeit von 75 Jahren. Der Erbbauzins beträgt fest 3,0 % p.a. von einem Bodenwert von 122.000,00 Euro.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, das Gebäude Kantstr. 7 gegen Zahlung eines Ablösebetrages in Höhe von 220.000,00 Euro zu übernehmen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Luftbild
Anlage 2 Flurkarte