



Schwäbisch Gmünd, 26.02.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 041/2020

Vorlage an

**Stiftungsausschuss für die Hospitalstiftung zum Heiligen
Geist Schwäbisch Gmünd**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Erbbaurechtsvertrag für das bebaute Grundstück Georgishof 1,
73525 Schwäbisch Gmünd mit dem Verein Staufersaga e. V.**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags für das bebaute Grundstück Georgishof 1, 73525 Schwäbisch Gmünd mit dem Verein Staufersaga e. V. zu.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Das Grundstück Georgishof 1, Flurstück-Nr. 1859/1 mit einer Gesamtgröße von 2.508 m² war vom Jahr 2010 bis 2019 in einem Erbbaurechtsverhältnis dem Künstler Eckhard Dietz überlassen. Herr Dietz hatte über Jahrzehnte dort seinen Schaffens- und Lebensraum.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude, Baujahr 1891 sowie zwei Nebengebäude. In das Wohngebäude und die Nebengebäude sowie das gesamte Anwesen muss in erheblichem Umfang investiert werden.

Eine Vermietung auf dem freien Markt ist ohne diese erheblichen Investitionen der Hospitalstiftung zum Heiligen Geist nicht möglich. Der Verein Staufersaga e. V. hat Interesse an der Liegenschaft bekundet und sich bereit erklärt, das Anwesen Georgishof in einem Erbbaurechtsverhältnis zu übernehmen.



Vom Verein wird daher angestrebt, das Flurstück mit der Nr. 1859/1 im Rahmen eines Erbbaurechtes von der Hospitalstiftung zu einem angemessenen Erbbauzins zu übernehmen, der gleichzeitig mit den Investitionen durch den Verein verrechnet wird. Nachfolgende Eckdaten sind dabei Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages:

- Das Erbbaurecht soll auf die Dauer von 50 Jahren mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden.
- Keine Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf für alle baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Rückgabe die sich auf dem Erbbaugrundstück befinden.
- Für die Bereitstellung des Erbbaurechts erhält die Hospitalstiftung einen Erbbauzins von 2.508,00 €/Jahr. Der Erbbauzins berechnet sich wie bei anderen Vereinen auch aus dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwert, hier: 25,00 €/qm wie folgt:

Erbbauzinsgrundstück 2.508 m² x Bodenwert von 25,00 €/m² x 4%-iger Verzinsung = 2.508,00 € im Jahr. Der Erbbauzins wird mit einer Wertsicherungsklausel auf Grundlage des Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

- Als Gegenleistung für die Abgeltung des zu zahlenden Erbbauzinses für Bereitstellung der Grundstücksfläche wird der Verein Staufersaga e. V. über die gesamte Dauer des Erbbaurechts die Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung Verkehrssicherungspflicht der Erbbaurechtsfläche nebst den darauf befindlichen Gebäuden, Georgshof 2, den dazugehörigen Nebengebäude sowie Außenanlagen im Rahmen der erforderlichen Notwendigkeit und Aufrechterhaltung und nach den anerkannten Regeln der Technik übernehmen. Der Erbbauberechtigte hat die anfallenden Kosten hierfür dem Erbbaurechtsgeber prüfbar nachzuweisen. Sollte der Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung nicht nachgekommen werden, ist der festgelegte Erbbauzins vom Erbbauberechtigten zu bezahlen.
- Der Erbbauberechtigte hat die bestehenden Gebäuden entsprechend den bisherigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen auf die Dauer des Erbbaurechts dort zu belassen.
- Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Dies gilt auch für die Errichtung von baulichen Anlagen. Ggf. sind hierzu erforderliche baurechtliche Genehmigungen einzuholen und dem Erbbaurechtsgeber vorzulegen.
- Der Erbbauberechtigte hat auch die Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung der neu verlegten privaten Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) auf dem Erbbaurechtsgrundstück sowie auf dem Restgrundstück der Hospitalstiftung Flst. 1859 zu übernehmen und auf seine Kosten zu tragen.
- Der Erbbauberechtigte Verein Staufersaga e. V. übernimmt sämtliche Lasten und Kosten sowie notwendige Versicherungen (u. a. gegen Feuer- und Elementarschäden, Haftpflicht) die zum Erbbaurechtsgrundstück anfallen. Hierzu gehören auch die Gebühren für den Notar sowie die Grunderwerbssteuer.