

**Titel der Drucksache:**

**Grundstücksverkehr - Interessenbekundung  
zur Vergabe eines Erbbaurechtes für den  
Stadtgarten und das Atelierhaus, Dalbergsweg  
2/2a**

**Drucksache**

**0257/21**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Dalbergsweg 2/2a der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 340/2 (5047 m<sup>2</sup>) und dem Flurstück 345/1 (16 m<sup>2</sup>) mit einer Laufzeit von maximal 50 Jahren zu einem jährlichen Erbbauzins von 3%, demnach jährlich mindestens in Höhe von 46.400 EUR (monatlich 3.866 EUR) sowie die Übertragung der sich auf den Flurstücken befindlichen Gebäude zum Festpreis von 90.000,00 EUR mittels Exposé (Anlage 2) wird beschlossen. Nach einer dreimonatigen Ausschreibung des Objektes werden die eingegangenen Gebote durch die Stadtverwaltung entsprechend den Bewertungskriterien ausgewertet und dem Stadtrat wird anschließend in einer separaten Drucksache eine Empfehlung gegeben, anhand derer nach Vorstellung der Angebote und Bewerber der Stadtrat über den Zuschlag entscheidet.

02

Die Sicherung eines Vorkaufsrechtes am Erbbaurecht zu Gunsten der Stadt, die Sicherung einer Option zum Herauslösen der benötigten Fläche für die geplante Stadtbahnstrecke Puschkinstraße und die Sicherung der multifunktionalen Nutzung mit einer Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag bzw. im Erbbaugrundbuch des Erbbauberechtigten werden beschlossen.

20.05.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift



innenstadtnahen Saal erfordert eine zeitnahe Richtungsentscheidung.

Bei einer erneuten Ausschreibung auf Basis der bisherigen nichtsubventionierten rein kulturellen Nutzung stehen das enorme Investitionsvolumen, die gegenwärtige Marktlage und die veränderte kulturelle Infrastruktur Erfurts entgegen und wird als unrealisierbar eingestuft.

Eine kommunale Sanierung und Betreibung des Stadtgartens ist aus finanzieller, personeller und organisatorischer Hinsicht mittelfristig weder für eine Interimslösung (Zwischennutzung) noch für eine dauerhafte Betreibung durch die Stadt Erfurt möglich. Diesbezüglich muss darauf hingewiesen werden, dass die beschriebene Aufgabe eine freiwillige wäre und infolge der zahlreichen gebäudebezogenen Pflichtaufgaben keine hohe Priorität genießen kann.

Die neue Betreibung des Stadtgartens soll daher für weitere Nutzungen geöffnet und nicht nur auf eine Nutzung im Bereich Kultur – und Veranstaltungswirtschaft beschränkt werden. Hierbei sind explizit Mischnutzungskonzepte erwünscht, die wirtschaftlich tragfähige Geschäftsmodelle mit einer öffentlichen Veranstaltungsnutzung verbinden.

Ziel der Interessenbekundung des Stadtgartens ist der langfristige Erhalt des Gebäudeensembles insbesondere des großen Saals, sowie die Nutzung des Außenbereiches. Die Bewerber werden zur Abgabe eines schlüssigen Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes gebeten. Das Nutzungskonzept soll einen Anteil öffentlicher Nutzungen enthalten.

Die Vergabe des Erbbaurechtes an den Grundstücken Dalbergsweg 2/2a, der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 340/2 mit einer Größe von 5.047 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 345/1 mit einer Größe von 16 m<sup>2</sup> erfolgt mit einer Laufzeit von maximal 50 Jahren. Die sich auf den Grundstücken befindenden Aufbauten werden auf den Erbbauberechtigten zu einem Wertausgleich in Höhe von 90.000,00 EUR übertragen. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3%, demnach jährlich mindestens in Höhe von 46.600 EUR (monatlich 3.866 EUR). Der Erbbauzins basiert auf den aktuell ermittelten Bodenwert in Höhe von 1.546.085 EUR.

Die Vermarktung des Grundstückes mit dem Ziel der Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt durch Interessenbekundungsverfahren für die Dauer von 3 Monaten. Der Wertausgleich für die Gebäude erfolgt zum Festpreis und der Erbbauzins wird zum Mindestgebot ausgeschrieben.

Die eingehenden Gebote werden von einer Jury aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung Erfurt, bestehend aus dem Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften sowie aus der Kulturdirektion ausgewertet und als Beschlussvorschlag zur Vergabe des Erbbaurechtes dem Stadtrat vorgelegt. Ein mit dem Nutzungskonzept schlüssiger Finanzierungs- und Gesamtinvestitionsplan ist Grundvoraussetzung an der Teilnahme des Verfahrens und findet keine Wichtung in der Bewertung. Eine Wichtung wird aufgrund der Offenheit des Verfahrens ausdrücklich nicht festgelegt.

Im Rahmen der DS 1056/16 wurde für eine Teilfläche des betroffenen Flurstückes 340/2entschieden, dass ein Grundstücksstreifen entlang der Lutherstraße freigehalten werden muss. Diese Teilfläche wird durch ein Optionsrecht zum Herauslösen aus dem Erbbaurecht im Erbbaugrundbuch zu Gunsten der Stadt Erfurt gesichert.