

Titel der Drucksache:

**Grundstücksverkehr - Öffentliche
Ausschreibung zur Vergabe eines
Erbbaurechtes für den Dalbergsweg 2/2a
(Stadtgarten)**

Drucksache

0426/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.10.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Kulturausschuss	09.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	08.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.11.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt den Verfahrensweg zur öffentlichen Ausschreibung für die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Dalbergsweg 2/2a der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 340 (TF ca. 5047 m²) und dem Flurstück 345/1 (16 m²) mit einer Laufzeit von maximal 50 Jahren zu einem jährlichen Erbbauzins von 6%, demnach mindestens 69.600,00 EUR (monatlich 5.800,00 EUR) sowie die Übertragung der sich auf den Flurstücken befindlichen Gebäude zum Festpreis von 90.000,00 EUR in der Form, als dass eine Jury, bestehend aus 6 Mitarbeitern der Stadtverwaltung Erfurt, (3 aus dem Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung sowie 3 aus der Kulturdirektion), nach einer dreimonatigen Ausschreibung des Objektes die eingegangenen Gebote entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Bewertungskriterien auswertet und dem Stadtrat anschließend in einer separaten Drucksache eine Empfehlung gibt, anhand derer nach Vorstellung der Angebote und Bewerber in Kulturausschuss und Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben der Stadtrat über den Zuschlag entscheidet.

02

Der Stadtrat beschließt 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 kulturellen Nutzung mit einer Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag bzw. im Erbbaugrundbuch des Erbbauberechtigten.

26.10.2017 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2017	2018	2019	2020
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Bewertungskriterien

Sachverhalt

Die Stadt Erfurt ist Eigentümerin der Grundstücke Dalbergsweg 2/2a der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 340 (5.082 m²) und dem Flurstück 345/1(16 m²).

Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt in welcher die Bestandsbebauung und die zugeordnete Grünfläche mit dem Großbaumbestand geschützt sind.

Die aufstehenden Objekte sind vermietet, wobei der Mietvertrag für den Veranstaltungsort "Stadtgarten" (Dalbergsweg 2a) welcher den Saalbau, den Verbindungsbau und Biergarten umfasst zum 31.12.2018 endet. Das denkmalgeschützte grüne Gebäude "Künstlerhaus" (Dalbergsweg 2) ist unbefristet vermietet und wird von verschiedenen Künstlern genutzt.

Die Gebäude weisen derzeit einen ermittelten Sanierungsstau in Höhe von ca. 495.000,00 EUR auf. Aufgrund des Sanierungsstaus und der hiermit einhergehenden notwendigen Investitionen ist es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich den Standort durch Vergabe eines Erbbaurechtes zu revitalisieren und somit langfristig zu sichern.

Für die Schaffung eines lokal wie überregional bedeutsamen Veranstaltungsortes soll die

Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Dalbergsweg 2/2a der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 340 für die Teilfläche von ca. 5.047 m² und dem Flurstück 345/1 (16 m²) erfolgen. In diesem Zuge soll zudem das Eigentum an den Aufbauten auf den künftigen Erbbauberechtigten übertragen werden, um diesen in die Lage zu versetzen, durch eine gesicherte langfristige Nutzung das Erbbaurecht beleihen zu können. Der Wertausgleich für die Übertragung der Aufbauten erfolgt auf Grundlage des aktuellen Gutachtens in Höhe von 90.000,00 EUR zum Festpreis. Somit wird eine dem Erbbaurecht typische Eigentumssituation geschaffen – das Eigentum an Grund und Boden liegt beim Erbbaurechtsgeber und das der Aufbauten beim Erbbaurechtsnehmer. Zudem wird eine klare Regelung für den Heimfall nach Vertragsende geschaffen.

Das Erbbaurecht wird mit einer Laufzeit von maximal 50 Jahren zu einem jährlichen Erbbauzins von 6 %, demnach mindestens 69.600,00 EUR (monatlich 5.800,00 EUR) ausgeschrieben. Die Ermittlung des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage des gutachterlich ermittelten Bodenwertanteils für den Stadtgarten und dem Atelierhaus in Höhe von 1.162.000,00 EUR. Bei der Festsetzung des Erbbauzinses wurde auf Veröffentlichungen div. Gutachterausschüsse im Bundesgebiet zurückgegriffen welche zwischen 5-8% in vergleichbaren Lagen differieren. Die Vergabe erfolgt unter Berücksichtigung der kulturellen Nutzungsbindung für den Grund- und Boden. Die kulturelle Nutzung der Gebäude wird mit einer Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag gesichert.

Die Vermarktung des Grundstückes mit dem Ziel der Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt durch öffentliche Ausschreibung von 3 Monaten, wobei der Wertausgleich für die Aufbauten als Festpreis und die Höhe des jährlichen Erbbauzinses als Mindestgebot festgesetzt wird. Die eingehenden Gebote werden von einer Jury bestehend aus 6 Mitarbeitern der Stadtverwaltung Erfurt, (3 aus dem Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung sowie 3 aus der Kulturdirektion) entsprechend den in der Anlage beigefügten Kriterien ausgewertet und als Vorschlag zur Vergabe des Erbbaurechtes dem Stadtrat vorgelegt.

Die Bewerber werden innerhalb der öffentlichen Ausschreibung zur Abgabe eines schlüssigen und realisierbaren Gesamtkonzeptes aufgefordert, welches insbesondere folgende Anforderungen enthalten sollte:

- Schaffung eines hochwertigen Veranstaltungsortes –für Publikum wie für Künstler / Agenturen (hohe Qualität von Events sicherstellen)
- Angebot flexibler Raumgrößen (vgl. Unterteilbarkeit Saal) für Veranstaltungen bis zu 1000 Personen
- Individualität sowie Exklusivität des Ortes (Zusammenspiel von begrünter Freifläche, Galerie, Gastronomie, Veranstaltungsraum, Bühne im Innen- wie Außenbereich etc.)
- Ganzheitliche und spartenübergreifende Veranstaltungsmöglichkeiten
- Querfinanzierung gewinnschwacher, niedrighschwelliger Kulturangebote durch Gastronomie und Mainevents erwünscht
- konzeptionelle Einbeziehung des historischer Hintergrunds des Veranstaltungsortes
- Wiederbelebung der Außenflächen durch Veranstaltungsangebote, Gastronomie unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Auflagen gemäß BImSchG.
(- Freiflächennutzung von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr für maximal 250 Gäste an mindesten 25 Tischen, ohne Musikbeschallung)

- Lesungen und Sprech-Theater an Werktagen von 7:00 Uhr – 20:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 9:00 Uhr – 13:00 Uhr, bzw. 15:00 Uhr – 20:00 Uhr für maximal 2 Stunden
- musikalische Darbietungen im Musikpavillon nur an 10 Tagen bis maximal 22:00 Uhr nach Ausnahmegenehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes)

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