

Sitzung des Rates der Gemeinde Waddewitz am 26. August 2026

TOP 10 Erbbaurechtsvertrag Kniepenkrug

Sachverhalt:

Die Gemeinde Waddewitz plant das Projekt „Kniepenkrug“, bei dem es darum geht, dass ein ehemaliges Stallgebäude zu einer Arztpraxis umgebaut wird. Der Umbau soll mit Hilfe von Fördermitteln erfolgen, zudem ist ein Erbbaurechtsvertrag mit der Eigentümergemeinschaft vorgesehen, denen das gesamte Gebäudeensemble gehört, von dem das ehemalige Stallgebäude ein Teil ist.

Die geschätzten Gesamtkosten des Vorhabens liegen bei 1,4 Mio. €. Es liegen Fördermittelbewilligungen von max. 1,0 Mio. € vor (2x 500.000 €).

Der Erbbaurechtsvertrag wird zwischen Eigentümergemeinschaft und Gemeinde geschlossen mit folgenden Rahmenbedingungen:

Die Gemeinde erhält das Erbpachtrecht für eine Zeit von 15 Jahren und leistet dafür monatlich einen Pachtzins i.H.v. 50 €. Die Gemeinde verpflichtet sich eine Arztpraxis zu bauen. Zu diesem Zweck liegen 1,0 Mio. € an Fördermitteln (Maximalsumme in Abhängigkeit von realen Gesamtkosten) bewilligt vor. Die Gemeinde wird das Vorhaben kreditfinanziert vorfinanzieren und über den Mietzins (Vermietung an einen/mehrere Ärzte) die Gegenfinanzierung ihres Eigenanteils (ca. 400.000 €) betreiben. Ferner erhält die Gemeinde nach Ablauf der Pachtzeit von der Eigentümergemeinschaft eine sog. Heimfallsumme. Diese ergibt sich aus den realen Baukosten sowie der Abschreibungsbeträge einerseits und der Fördersumme und deren Abschreibungswerte andererseits als sog. Restbuchwert. Am Beispiel einer Bausumme von 1,4 Mio € und einer Fördersumme von 1,0 Mio € ergäbe sich ein Restbuchwert und damit eine Heimfallsumme nach 15 Jahren i.H.v. von 280.000 €.

Diese und alle weiteren Details werden im sog. Erbbaurechtsvertrag festgehalten. Der Rat erteilt dem Bürgermeister und dem Gemeindedirektor das Mandat, die Details mit der Eigentümergemeinschaft zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde muss das gesamte Vorhaben kreditfinanzieren und tritt in Vorleistung. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nachholend an die Gemeinde. Die Gemeinde leistet einen Pachtzins von 50 € monatlich an die Eigentümergemeinschaft. Die Refinanzierung des Eigenanteils (ca. 400.000 €) erfolgt durch die Vermietung des Gebäudes (Mietzins). Mit Beendigung des Erbbaurechtsvertrages erhält die Gemeinde von der Eigentümergemeinschaft die sog. Heimfallsumme (Restbuchwert) ausbezahlt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Waddewitz beschließt, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Eigentümergemeinschaft abzuschließen mit dem Ziel, dass das ehemalige Stallgebäude zu einer Arztpraxis umgebaut wird. Die Details werden zwischen Eigentümergemeinschaft und Bürgermeister/Gemeindedirektor verabredet. Die finale Vertragsversion wird den Ratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Ja

Nein

Enthaltungen