

## Beschlussvorlage Nr. 007/2025



Dez/Amt: II / 60.  
Bearbeiter: Berger, Axel  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	11.02.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	27.02.2025	Beschlussfassung

### **Betreff:**

#### **Vergabe eines Erbbaurechts**

### **Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat von Heidenau beschließt den Beschluss Nr. 106/2022 aufzuheben.
2. Der Stadtrat von Heidenau beschließt die Vergabe eines Erbbaurechts an Teilflächen der Flurstücke 200 und 201/3 jeweils der Gemarkung Gommern mit einer Gesamtgröße von circa 2.150 Quadratmetern an die

Sächsische Schokoladenmanufaktur Marcus Schürer  
Herr Marcus Schürer  
Güterbahnhofstraße 60  
01809 Heidenau.

Das Flurstück 200 der Gemarkung Gommern ist unbebaut. Das Flurstück 201/3 der Gemarkung Gommern ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude (ehemalige Turnhalle bzw. ehemaliges Archiv der Stadt Heidenau) bebaut. Dementsprechend soll das Erbbaurecht an einem bereits bebauten Grundstück begründet werden.

Der Bodenwert der in Rede stehenden Teilflächen beträgt 38.800,00 Euro. Der jährliche Erbbauzins wird vier Prozent des Bodenwerts, somit 1.552,00 Euro jährlich, betragen.

Der Wertanteil des Lagergebäudes beträgt 21.800,00 Euro und ist zu entschädigen.

Das Erbbaurecht wird für 49 Jahre vergeben.

## Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr: 2025
Buchungsstelle :	11.14.20.10/341100
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	1.996,90 Euro
	monatlicher Erbbauzins: 129,33 Euro monatliche Rente: 37,07 Euro

### Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

keine Bemerkungen

### Erläuterung:

1. Der Beschluss Nr. 106/2022 beinhaltet die Vergabe eines Erbbaurechts an einer Teilfläche des Flurstücks 201/3 der Gemarkung Gommern mit einer Größe von rund 440 Quadratmetern an die

Sächsische Schokoladenmanufaktur Marcus Schürer, Herr Marcus Schürer  
Güterbahnhofstraße 60, 01809 Heidenau.

Aufgrund dieses Beschlusses ist es im Außenverhältnis nicht zu einem Vertragsabschluss gekommen ist, das heißt, der Beschluss ist nicht umgesetzt worden.

Der Beschluss ist zudem aus nachfolgenden Gründen aufzuheben:

Zum einen ist beabsichtigt, ein Erbbaurecht an einer größeren Teilfläche zu vergeben. Zum anderen wurde der Wert der baulichen Anlage auf der in Rede stehenden Teilfläche bzw. der entsprechende Bodenwert im Hinblick der Ermittlung des Erbbauzinses zum 21.04.2022 durch das Sachverständigenbüro Paul, Pirna ermittelt. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) in aktueller Fassung dürfen Verkehrswertgutachten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes nicht älter als zwölf Monate sein.

2. Herr Marcus Schürer, Heidenau hat einen Antrag auf Vergabe eines Erbbaurechts an Teilflächen der Flurstücke 200 und 201/3 jeweils der Gemarkung Gommern mit einer Gesamtgröße von circa 2.150 Quadratmetern gestellt. Das Flurstück 201/3 der Gemarkung Gommern ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude (ehemalige Turnhalle bzw. ehemaliges Archiv der Stadt Heidenau) bebaut.

Der Antragsteller beabsichtigt die mittelfristige Sanierung des Gebäudes im Hinblick der Vergrößerung des Standortes der Sächsischen Schokoladenmanufaktur. Zudem sollen die Außenanlagen neugestaltet werden.

Gemäß § 90 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Eine Veräußerung im Sinne von § 90 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO umfasst jede Verfügung über ein Grundstück mit dem Ziel, das Eigentum auf einen Dritten zu übertragen oder ein Recht an einen anderen abzutreten: Neben dem Verkauf, der Schenkung oder dem Tausch wird hiervon auch die Bestellung von Erbbaurechten an kommunalen Grundstücken zugunsten Dritter erfasst.

- a) Für die Hergabe des (fiktiv) unbebauten Grundstücks ist der Erbbauzins aufgrund des Bodenwerts zu ermitteln.
  - b) Für den (über den Bodenwert hinausgehenden) Wert der baulichen Anlagen ist ein Kaufpreis zu ermitteln.
- 
- a) Der Bodenwert der in Rede stehenden Teilflächen wurde im Hinblick der Ermittlung des Erbbauzinses zum Stichtag 09.01.2025 durch das Sachverständigenbüro Paul, Pirna in Höhe von 38.800,00 Euro ermittelt. Der jährliche Erbbauzins wird vier Prozent des Bodenwerts, somit 1.552,00 Euro jährlich, betragen. Der Zins wird wertgesichert. Der Erbbauzins ändert sich gemäß den Entwicklungen des Verbraucherpreisindex.
  - b) Das ausschließlich als Lager genutzte Gebäude (ehemalige Turnhalle) ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dieser Vermögensstand dient nicht unmittelbar der Aufgabenerfüllung der Stadt Heidenau. Das Gebäude weist einen Restbuchwert in Höhe von 1,00 Euro auf. Der Verkehrswert der alten Turnhalle wurde ebenfalls zum Stichtag 09.01.2025 durch das Sachverständigenbüro Paul, Pirna in Höhe von 21.800,00 Euro ermittelt. Der Wert dieser baulichen Anlage wird über die Laufzeit des Erbbaurechts verrentet und dem Erbbauzins zugeschlagen. Die jährliche Rente beträgt 444,89 Euro.

Das Erbbaurecht wird analog den Vereinbarungen des Erbbaurechts am Flurstück 201/4, Gemarkung Gommern für 49 Jahre vergeben.

Auf das öffentliche Anbieten dieser Teilflächen wird auf Grund einer gesamtheitlichen Stadtentwicklung durch die geplante Erweiterung des etablierten Standortes der Sächsischen Schokoladenmanufaktur in Heidenau verzichtet.

Der Erbbauberechtigte hat die Kosten der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages zu tragen. Schlussendlich wird mitgeteilt: Im Hinblick des zu berücksichtigenden berechtigten Interesses Einzelner, zur Wahrung des Datenschutzes und von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen wird im Zusammenhang der Anforderungen des § 36b SächsGemO darauf verzichtet, die Beratungsunterlagen vorliegender Beschlussvorlage zu veröffentlichen. Dies wäre ausschließlich mit erheblicher Veränderung der Beratungsunterlage möglich, worauf verzichtet wird.

### **Anlagen:**

Anlage 007/2025-1: Flurkarte

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 007/2025</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			