

Federführendes Amt:  
Stadtkämmerei

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	08.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	15.12.2020

**Betreff:**

***Entscheidungen der Stadt Winnenden zur Übertragung des Vereinsheims Hertmannsweiler an den Sportverein Hertmannsweiler 1952 e.V. (SV Hertmannsweiler)***  
***- Vereinbarung eines Erbbaurechtsvertrags mit Eintragung eines Grundpfandrechts***  
***- Änderung zur Übernahme von Ausfallbürgschaften***

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Winnenden räumt dem SV Hertmannsweiler auf dem Grundstück Flst. 2630 der Gemarkung Hertmannsweiler mit 1.935 m<sup>2</sup> ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren ein. Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Maßgabe der in Ziffer 1 der Begründung der Vorlage genannten Rahmenbedingungen, einen Erbbaurechtsvertrag mit dem SV Hertmannsweiler abzuschließen.
2. Der Erbbauzins im Betrag von jährlich 7.740,00 € wird mit einem stets widerruflichen Zuschuss der Stadt verrechnet.
3. Die Stadt Winnenden übernimmt für die Ansprüche der Volksbank Stuttgart eG aus der Gewährung von vier Darlehen an den SV Hertmannsweiler für die Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims Hertmannsweiler folgende anteilige Ausfallbürgschaft:
  - für ein Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 49.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 1. Juni 2051.
  - für ein Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 35.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 1. Juni 2041.
  - für ein Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 69.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 1. Juni 2051.
  - für ein Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 80.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 1. Februar 2046.

Das kurzfristige Darlehen in Höhe von 14.000,00 € entfällt.

Die Übernahme der Ausfallbürgschaft erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

**Begründung:**

Es wird auf die Vorlage 139/2020 vom 29.09.2020 verwiesen.

Der SV Hertmannsweiler hat mit Schreiben (Anlage 1) vom 24. November 2020 um die Änderung des Übernahmevertrags zwischen der Stadt Winnenden und des SV Hertmannsweiler gebeten:

1. Erweiterung des Erbbaurechts - Eintragung eines Grundpfandrechts für die zu erstellende Wohnung.
2. Gewährung von Ausfallbürgschaften – Aufsplitterung auf vier langfristige Darlehen und Anpassung der Laufzeiten sowie Wegfall des kurzfristigen Darlehens.

## **1. Erweiterung des Erbbaurechts**

Für den noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Winnenden (Eigentümer) und dem SV Hertmannsweiler (Erbbauberechtigter) sollen dann folgende wesentlichen Bedingungen gelten:

- a) Die Stadt Winnenden ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 2630 der Gemarkung Hertmannsweiler. Sie überlässt dem SV Hertmannsweiler dieses Grundstück mit einer Fläche von 1.935 m<sup>2</sup> voll erschlossen im Wege des Erbbaurechts für eine Laufzeit von 99 Jahren.
- b) Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude bzw. Baulichkeiten (Vereinsheim mit Gastronomiebereich und Terrasse für Außenbewirtung, Doppelgarage, Geräteraum, Seecontainer, kleiner Container) gehen mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags in das Eigentum des Vereins über.
- c) Die vom SV Hertmannsweiler projektierte Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims muss innerhalb von drei Jahren abgeschlossen sein.
- d) Die Erstellung weiterer Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück bedarf der Zustimmung der Stadt.
- e) Mit der Eigenschaft eines voll erschlossenen Grundstücks, das dem SV Hertmannsweiler von der Stadt Winnenden im Wege des Erbbaurechts überlassen wird, ist auch der Erbbauzins zu berechnen. Der Wert für dieses „Gewerbegrundstück“ wird mit 100 €/m<sup>2</sup> berechnet.  
Auf der Grundlage der Grundstücksfläche von 1.935 m<sup>2</sup> und einem Erbbauzinssatz von 4 % errechnet sich folgender Erbbauzins:

$$1.935 \text{ m}^2 \times 100 \text{ € / m}^2 \times 4 \% = 7.740,00 \text{ € / Jahr}$$

Dieser Erbbauzins wird mit einem stets widerruflichen Zuschuss der Stadt verrechnet. Ein rückwirkender Widerruf des Zuschusses ist ausgeschlossen. Der Erbbauzins wird im Grundbuch durch Eintragung einer Reallast gesichert. Er kann in Abhängigkeit von der Entwicklung der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke in Hertmannsweiler angepasst werden.

- f) Falls der SV Hertmannsweiler gegen wesentliche Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags verstoßen sollte, ist im Erbbaurechtsvertrag eine Übertragung des Erbbaurechts vom SV Hertmannsweiler auf die Stadt Winnenden vorgesehen (Regelung für den Fall des „Heimfalls“).
- g) Für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechts wird der Stadt Winnenden im Erbbaurechtsvertrag ein übertragbares Ankaufsrecht eingeräumt.
- h) Die derzeit zwischen der Stadt und dem SV Hertmannsweiler bestehenden, den Vertragsgegenstand betreffenden, Verträge und Vereinbarungen werden einvernehmlich beendet.
- i) Die auf dem Erbbaugrundstück verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch Dienstbarkeiten für die Leitungsträger gesichert.
- j) Die Stadt erhält ein grundsätzliches und kostenloses Nutzungsrecht an den bereits bestehenden und an den noch zu errichtenden Dusch- und Umkleieräumen. Bei einer evtl. Nutzung anfallende Betriebskosten sind jedoch dem Erbbauberechtigten zu erstatten.
- k) Das Erbbaurecht darf mit Grundpfandrechten bis maximal 200.000,00 € belastet werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Zustimmung zur Belastung im Einzelfall zu erteilen, dabei darf der Gesamtbetrag von 200.000,00 € jedoch nicht überschritten werden.

## **2. Gewährung von Ausfallbürgschaften**

Der SV Hertmannsweiler hat für vier Darlehen kommunale anteilige Ausfallbürgschaften in Höhe von 233.000,00 € beantragt. Der vier Finanzierungskredite stellen sich wie folgt dar:

Kredit	Dauer	Startzeitpunkt	Höhe der Bürgschaft der Stadt
IKU-Energieeffiz. San 30/5/10 T03  200.000.-€	30 Jahre 1 Monat	1.Mai 2021	49.000.-€
KfW-Ern. Energien 270 20/3/10  35.000.-€	20 Jahre 1 Monat	1.Mai 2021	35.000.-€
IKU-Energieeffiz. Bau 30/5/10 T03 Z03 BR  69.000.-€	30 Jahre 1 Monat	1.Mai 2021	69.000.-€
VBS Gewerbl. Immobilienfinanzierung Ann./Tilg.  80.000.-€	24 Jahre 9 Monate	1.Mai 2021	80.000.-€
Gesamtsumme Bürgschaft Stadt			233.000.-€

Damit wird die bisherige langfristige Ausfallbürgschaft aufgesplittet und entsprechend der Tabelle auf die vier Kredite bei der Volksbank Stuttgart e.G. verteilt. Dies bedeutet die Stadt tritt ausschließlich mit der Summe der anteiligen Bürgschaft in den jeweiligen Kredit ein.

Zum Investitionsvolumen und zur beabsichtigten Finanzierung wird auf die Anlage 2 verwiesen.

Gemäß der Vereinssatzung ist der Vereinszweck des SV Hertmannsweiler die „Förderung der körperlichen und seelischen Gesundheit der Allgemeinheit, insbesondere der Jugend durch Pflege der Leibesübung und der Unterhaltung einer Theatergruppe“. Die Aufgaben, welche der SV Hertmannsweiler entsprechend dem Vereinszweck erledigt, stellen einen öffentlichen Zweck dar und gehören damit zur kommunalen Daseinsvorsorge. Für die Bereiche des Vereinsheims, in denen kommunale Aufgaben erledigt werden, darf die Stadt Winnenden Ausfallbürgschaften übernehmen oder sonstige Unterstützungen leisten. Dies gilt auch für die neuen Räumlichkeiten der Geschäftsstelle.

Für den gastronomischen Bereich sowie für die Vermietung der Wohnung ist die Erledigung einer kommunalen Aufgabe ausgeschlossen. Für diese Aufgabenerledigungen darf die Stadt Winnenden keine Ausfallbürgschaften übernehmen oder sonstige Unterstützung leisten.

Die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Anlage 3) sind nachvollziehbar, belastbar und zeigen, dass der Betrieb des Vereinsheims unter den angenommenen Faktoren ein positives Ergebnis erzielt und daher von einer soliden Finanzierung mit regelmäßiger Tilgung der Raten gemäß dem Tilgungsplan ausgegangen werden kann. Die Verwaltung schlägt daher vor, der Übernahme von vier anteiligen Ausfallbürgschaften für Ansprüche der Volksbank Stuttgart eG aus der Gewährung von Darlehen an den SV

Hertmannsweiler zuzustimmen.

Die Übernahme der Ausfallbürgschaften der Stadt Winnenden erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

**Anlagen:**

Anlage 1 291 2020

Anlage 2 291 2020

Anlage 3 291 2020