

## Informationsvorlage TOP: 6



Gremium/Ausschuss	Termin
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.03.2025</b>
Federführendes Amt	Bauamt

### Betreff: **Grundstückangelegenheiten – Sachstand zur Rettungswache Staffelde**

Der Stadt Kremmen wurde der Gebäudeteil der Rettungswache des Landkreises Oberhavel in Staffelde zur Erbbaupacht, analog dem Gebäudeteil der Feuerwehr angeboten.

An den damaligen Baukosten des Gebäudekomplexes hat sich die Stadt Kremmen mit 48 % beteiligt. Die restlichen 52 % hat der Landkreis getragen.

Der Landkreis hat ein Wertgutachten erstellen lassen. Der Bodenwert ohne Gebäude beläuft sich für die beiden Flurstücke 446 und 447 auf 124.300 €. Dafür würde der Stadt Kremmen ein Erbbaurecht mit gleicher Ablaufzeit (2069) des bereits bestehenden Vertrages eingeräumt.

Der Erbbauzins würde bei 4 % des Bodenwertes liegen und jährlich also 4.972 EUR betragen.

Der Sachwert des Gebäudes ohne Grund und Boden liegt bei 229.298,69 EUR.

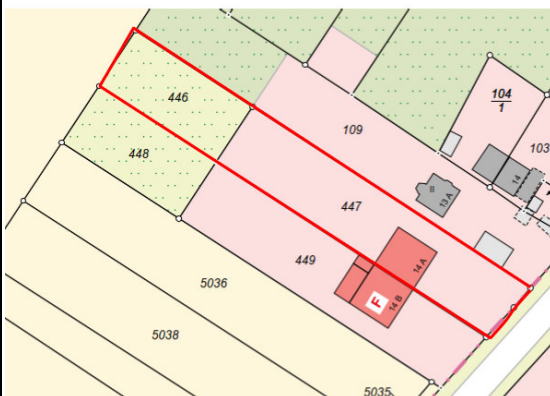


Abb. 1: Auszug Flurkarte



Abb. 2: Frontansicht Gebäude

Bei einem Erbbaurecht müsste die Stadt Kremmen mit 52 % des Sachwertes das Gebäude dem Landkreis abkaufen. Mit 48 % hat sie sich am Bau beteiligt.

Erbbaurecht heißt ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu haben. Damit würde das Gebäude zu 100 % der Stadt gehören. Der Kaufpreis würde dann bei 119.235,32 EUR liegen.

Geht man davon aus, dass die Stadt Kremmen für 44 Jahre (also bis 2069) einen Erbbauvertrag abschließt, bezahlt sie über die Jahre gesehen, ohne dass dabei eine Wertsicherungsklausel berücksichtigt wurde, 218.768 EUR (4.972 EUR x 44 Jahre) Erbbaupacht. Das Gebäude muss trotzdem erworben werden.

Damit würde sich ein jetziger Kauf (Bodenwert und 52 % vom Gebäudewert) gegenüber der Erbbaupacht und 52 % Gebäudewert bereits nach 25 Jahren amortisieren (ggf. schon früher, wenn eine Wertsicherungsklausel z. B. anhand der Steigerung des Verbraucherpreisindex vereinbart wird).

Bezogen auf den Sachwert des Gebäudes zahlt die Stadt bei Kauf:

Gebäude:	229.298,69 x 52 % =	119.235,32 EUR
Bodenwert:		124.300,00 EUR
Gesamt:		<b>243.535,32 EUR</b>

Die Stadt Kremmen hat sich daher jetzt für einen vollständigen Erwerb des Grund- und Bodens (Flur 5 Flurstücke 446 und 447, Gemarkung Staffelde) und des Gebäudeteils der Rettungswache entschieden und dem Landkreis diesen Vorschlag unterbreitet.

Eine Rückmeldung steht noch aus (14.02.2025).

gez. Artymiak  
Leiter Bauamt der Stadt Kremmen

## Informationsvorlage TOP: 6



Gremium/Ausschuss	Termin
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.03.2025</b>
Federführendes Amt	Bauamt

### Betreff: **Grundstückangelegenheiten – Sachstand zur Rettungswache Staffelde**

Der Stadt Kremmen wurde der Gebäudeteil der Rettungswache des Landkreises Oberhavel in Staffelde zur Erbbaupacht, analog dem Gebäudeteil der Feuerwehr angeboten.

An den damaligen Baukosten des Gebäudekomplexes hat sich die Stadt Kremmen mit 48 % beteiligt. Die restlichen 52 % hat der Landkreis getragen.

Der Landkreis hat ein Wertgutachten erstellen lassen. Der Bodenwert ohne Gebäude beläuft sich für die beiden Flurstücke 446 und 447 auf 124.300 €. Dafür würde der Stadt Kremmen ein Erbbaurecht mit gleicher Ablaufzeit (2069) des bereits bestehenden Vertrages eingeräumt.

Der Erbbauzins würde bei 4 % des Bodenwertes liegen und jährlich also 4.972 EUR betragen.

Der Sachwert des Gebäudes ohne Grund und Boden liegt bei 229.298,69 EUR.



Abb. 1: Auszug Flurkarte



Abb. 2: Frontansicht Gebäude

Bei einem Erbbaurecht müsste die Stadt Kremmen mit 52 % des Sachwertes das Gebäude dem Landkreis abkaufen. Mit 48 % hat sie sich am Bau beteiligt.

Erbbaurecht heißt ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu haben. Damit würde das Gebäude zu 100 % der Stadt gehören. Der Kaufpreis würde dann bei 119.235,32 EUR liegen.

Geht man davon aus, dass die Stadt Kremmen für 44 Jahre (also bis 2069) einen Erbbauvertrag abschließt, bezahlt sie über die Jahre gesehen, ohne dass dabei eine Wertsicherungsklausel berücksichtigt wurde, 218.768 EUR (4.972 EUR x 44 Jahre) Erbbaupacht. Das Gebäude muss trotzdem erworben werden.

Damit würde sich ein jetziger Kauf (Bodenwert und 52 % vom Gebäudewert) gegenüber der Erbbaupacht und 52 % Gebäudewert bereits nach 25 Jahren amortisieren (ggf. schon früher, wenn eine Wertsicherungsklausel z. B. anhand der Steigerung des Verbraucherpreisindex vereinbart wird).

Bezogen auf den Sachwert des Gebäudes zahlt die Stadt bei Kauf:

Gebäude:	229.298,69 x 52 % =	119.235,32 EUR
Bodenwert:		124.300,00 EUR
Gesamt:		<b>243.535,32 EUR</b>

Die Stadt Kremmen hat sich daher jetzt für einen vollständigen Erwerb des Grund- und Bodens (Flur 5 Flurstücke 446 und 447, Gemarkung Staffelde) und des Gebäudeteils der Rettungswache entschieden und dem Landkreis diesen Vorschlag unterbreitet.

Eine Rückmeldung steht noch aus (14.02.2025).

gez. Artymiak  
Leiter Bauamt der Stadt Kremmen

## Informationsvorlage TOP: 6



Gremium/Ausschuss	Termin
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.03.2025</b>
Federführendes Amt	Bauamt

### Betreff: **Grundstückangelegenheiten – Sachstand zur Rettungswache Staffelde**

Der Stadt Kremmen wurde der Gebäudeteil der Rettungswache des Landkreises Oberhavel in Staffelde zur Erbbaupacht, analog dem Gebäudeteil der Feuerwehr angeboten.

An den damaligen Baukosten des Gebäudekomplexes hat sich die Stadt Kremmen mit 48 % beteiligt. Die restlichen 52 % hat der Landkreis getragen.

Der Landkreis hat ein Wertgutachten erstellen lassen. Der Bodenwert ohne Gebäude beläuft sich für die beiden Flurstücke 446 und 447 auf 124.300 €. Dafür würde der Stadt Kremmen ein Erbbaurecht mit gleicher Ablaufzeit (2069) des bereits bestehenden Vertrages eingeräumt.

Der Erbbauzins würde bei 4 % des Bodenwertes liegen und jährlich also 4.972 EUR betragen.

Der Sachwert des Gebäudes ohne Grund und Boden liegt bei 229.298,69 EUR.



Abb. 1: Auszug Flurkarte



Abb. 2: Frontansicht Gebäude

Bei einem Erbbaurecht müsste die Stadt Kremmen mit 52 % des Sachwertes das Gebäude dem Landkreis abkaufen. Mit 48 % hat sie sich am Bau beteiligt.

Erbbaurecht heißt ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu haben. Damit würde das Gebäude zu 100 % der Stadt gehören. Der Kaufpreis würde dann bei 119.235,32 EUR liegen.

Geht man davon aus, dass die Stadt Kremmen für 44 Jahre (also bis 2069) einen Erbbauvertrag abschließt, bezahlt sie über die Jahre gesehen, ohne dass dabei eine Wertsicherungsklausel berücksichtigt wurde, 218.768 EUR (4.972 EUR x 44 Jahre) Erbbaupacht. Das Gebäude muss trotzdem erworben werden.

Damit würde sich ein jetziger Kauf (Bodenwert und 52 % vom Gebäudewert) gegenüber der Erbbaupacht und 52 % Gebäudewert bereits nach 25 Jahren amortisieren (ggf. schon früher, wenn eine Wertsicherungsklausel z. B. anhand der Steigerung des Verbraucherpreisindex vereinbart wird).

Bezogen auf den Sachwert des Gebäudes zahlt die Stadt bei Kauf:

Gebäude:	229.298,69 x 52 % =	119.235,32 EUR
Bodenwert:		124.300,00 EUR
Gesamt:		<b>243.535,32 EUR</b>

Die Stadt Kremmen hat sich daher jetzt für einen vollständigen Erwerb des Grund- und Bodens (Flur 5 Flurstücke 446 und 447, Gemarkung Staffelde) und des Gebäudeteils der Rettungswache entschieden und dem Landkreis diesen Vorschlag unterbreitet.

Eine Rückmeldung steht noch aus (14.02.2025).

gez. Artymiak  
Leiter Bauamt der Stadt Kremmen

## Informationsvorlage TOP: 6



Gremium/Ausschuss	Termin
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.03.2025</b>
Federführendes Amt	Bauamt

### Betreff: **Grundstückangelegenheiten – Sachstand zur Rettungswache Staffelde**

Der Stadt Kremmen wurde der Gebäudeteil der Rettungswache des Landkreises Oberhavel in Staffelde zur Erbbaupacht, analog dem Gebäudeteil der Feuerwehr angeboten.

An den damaligen Baukosten des Gebäudekomplexes hat sich die Stadt Kremmen mit 48 % beteiligt. Die restlichen 52 % hat der Landkreis getragen.

Der Landkreis hat ein Wertgutachten erstellen lassen. Der Bodenwert ohne Gebäude beläuft sich für die beiden Flurstücke 446 und 447 auf 124.300 €. Dafür würde der Stadt Kremmen ein Erbbaurecht mit gleicher Ablaufzeit (2069) des bereits bestehenden Vertrages eingeräumt.

Der Erbbauzins würde bei 4 % des Bodenwertes liegen und jährlich also 4.972 EUR betragen.

Der Sachwert des Gebäudes ohne Grund und Boden liegt bei 229.298,69 EUR.



Abb. 1: Auszug Flurkarte



Abb. 2: Frontansicht Gebäude

Bei einem Erbbaurecht müsste die Stadt Kremmen mit 52 % des Sachwertes das Gebäude dem Landkreis abkaufen. Mit 48 % hat sie sich am Bau beteiligt.

Erbbaurecht heißt ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu haben. Damit würde das Gebäude zu 100 % der Stadt gehören. Der Kaufpreis würde dann bei 119.235,32 EUR liegen.

Geht man davon aus, dass die Stadt Kremmen für 44 Jahre (also bis 2069) einen Erbbauvertrag abschließt, bezahlt sie über die Jahre gesehen, ohne dass dabei eine Wertsicherungsklausel berücksichtigt wurde, 218.768 EUR (4.972 EUR x 44 Jahre) Erbbaupacht. Das Gebäude muss trotzdem erworben werden.

Damit würde sich ein jetziger Kauf (Bodenwert und 52 % vom Gebäudewert) gegenüber der Erbbaupacht und 52 % Gebäudewert bereits nach 25 Jahren amortisieren (ggf. schon früher, wenn eine Wertsicherungsklausel z. B. anhand der Steigerung des Verbraucherpreisindex vereinbart wird).

Bezogen auf den Sachwert des Gebäudes zahlt die Stadt bei Kauf:

Gebäude:	229.298,69 x 52 % =	119.235,32 EUR
Bodenwert:		124.300,00 EUR
Gesamt:		<b>243.535,32 EUR</b>

Die Stadt Kremmen hat sich daher jetzt für einen vollständigen Erwerb des Grund- und Bodens (Flur 5 Flurstücke 446 und 447, Gemarkung Staffelde) und des Gebäudeteils der Rettungswache entschieden und dem Landkreis diesen Vorschlag unterbreitet.

Eine Rückmeldung steht noch aus (14.02.2025).

gez. Artymiak  
Leiter Bauamt der Stadt Kremmen