



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
Federführendes Amt	Bau- und Bürgeramt
Reg.-Nr.	BauB/842/26
Datum	21. April 2026

Beratungsfolge	Empfehlung	Termin	Beratungsaktion
Verwaltungsausschuss	b) 7-0-0*	28.04.2026	vorberatend
Stadtrat		07.05.2026	beschließend

* Grundsatzbeschluss fassen

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung – Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung eines Erbbaurechtes an den Flurstücken 450/51 und 450/22 (Teilflächen) der Flur 5 der Gemarkung Bad Dübén

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Dübén beschließt:

Die Bestellung eines Erbbaurechtes für die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung Bad Dübén:

- Flurstück 450/51, Flur 5, Teilfläche von ca. 16.400 m²,
- Flurstück 450/22, Flur 5, Teilfläche von ca. 1.800 m²,

somit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 18.200 m² auf der Grundlage der im beigefügten Lageplan lila dargestellten Flächen.

Die Stadt Bad Dübén ist Eigentümerin der vorgenannten Grundstücke, eingetragen in den Grundbüchern von Bad Dübén, Blatt 1024 und 2505.

Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt für die Evangelische Schulzentrum Bad Dübén Schulbetrieb gGmbH, Kirchplatz 2, 04849 Bad Dübén.

Das Erbbaurecht wird für die Dauer von 50 Jahren bestellt.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt:

- a) 27.482,00 €
- b) 20.611,50 €

Die Bürgermeisterin wird bevollmächtigt, den Erbbaurechtsvertrag vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis des Stadtrates:		
Gesetzliche Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder: 19		
davon anwesend:		abgegebene Stimmen:
a) Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
b) Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
Bemerkung: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:		
Beschluss-Nr.:		Beschluss-Datum:

Bürgermeisterin

Mitglied Stadtrates

Sachdarstellung:

Gesetzliche Grundlage zur Überlassung des Grundstückes: § 90 SächsGemO.

Die Evangelische Schulzentrum Bad Dübener Schulbetrieb gGmbH beantragt mit Schreiben vom 12.01.2026 den Erwerb der benötigten Flächen aus den Flurstücken 450/51 und 450/22 zur Entwicklung des Evangelischen Schulzentrums in der Durchwehnaer Straße. Geplant ist der Neubau eines Schulgebäudes sowie einer Sporthalle.

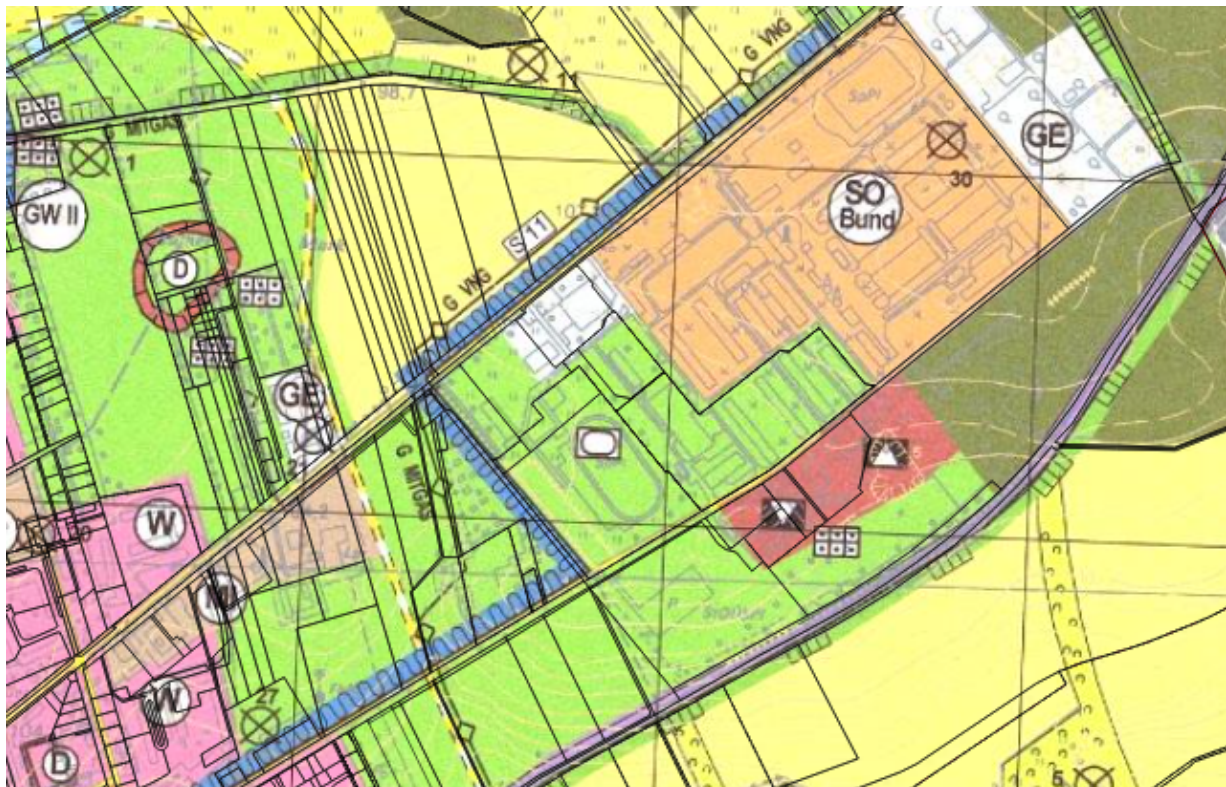
Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sind im Vorfeld die baurechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Bad Dübener im Zusammenhang mit der Erschließung. Erforderlichenfalls wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Berechnung des Erbbauzinses für die benötigte Fläche von insgesamt ca. 18.200 m²:

Berechnungsgrundlage ist der aktuelle Bodenwert/Grundstückswert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der marktübliche Erbbauzinssatz beträgt 4 % des Grundstückswertes pro Jahr.

Wertermittlung:

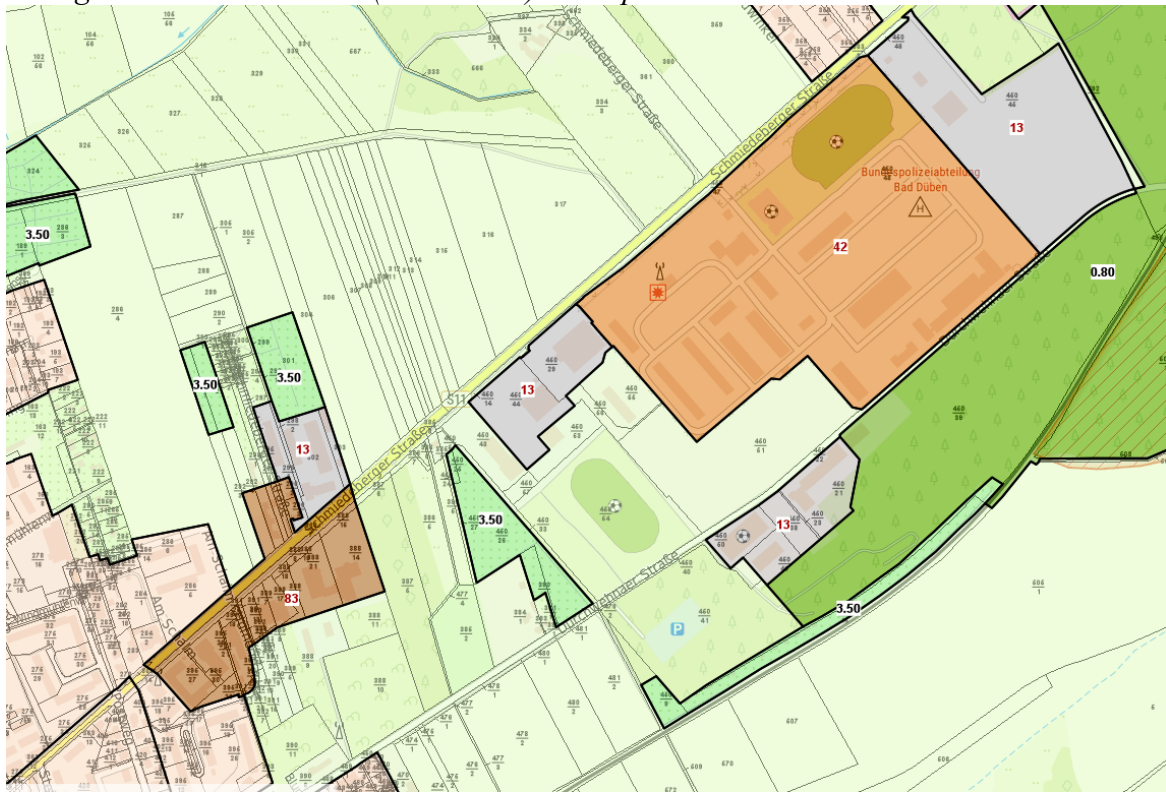
Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dübener ist die benötigte Fläche für die Umsetzung des geplanten Vorhabens aktuell als Grünfläche ausgewiesen. Der bereits vorhandene Schulstandort liegt in der Fläche für den Gemeinbedarf. Angrenzend befinden sich gewerbliche Bauflächen und das Sondergebiet Bund.



Gemäß aktueller Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen (01.01.2026) sind für die angrenzenden Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen je 13 €/m² angegeben. Für die Sonderfläche Bund werden 42 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für die

nächstgelegene Mischgebietsfläche beträgt 83 €/m². Mit den angegebenen Richtwerten errechnet sich ein Durchschnittswert in Höhe von 37,75 €.

Auszug Bodenrichtwertkarte (01.01.2026) – Geoportal Landkreis Nordsachsen



Jährlicher Erbbauzins

	a	c
	Berechnung mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in Höhe von 37,75 €/m² = Bauland	
	marktüblicher Erbbau-Zinssatz 4 %	- Sozialabschlag von 25 % auf den Grundstückswert - marktüblicher Erbbau-Zinssatz von 4 %
Grundstückswert	687.050,00 €	515.287,50 €
Erbbauzins jährlich	27.482,00 €	20.611,50 €
Einnahmen in 50 Jahren	1.374.100,00 €	1.030.575,00 €

Anlage(n):

1. Flurkartenauszug