

Wilhelmshaven, 24.09.2026

Fachbereich: Eigenbetrieb GGS

Beschlussvorlage

Bestellung Erbbaurecht Albrechtstraße 115 - Alte Feuerwache

Beratungsfolge	Sitzungstag
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	01.10.2026
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Haushalt	05.10.2026
Verwaltungsausschuss	05.10.2026
Rat	07.10.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat stimmt der Bestellung eines Erbbaurechts für einer Betreuungseinrichtung auf dem städtischen Grundstück [Gemarkung Rüstringen, Flur 31, Flurstücke 37/3, 37/4 und 38/2) durch die AWO [Kreisverband Wilhelmshaven/Friesland e.V., Gökerstr. 125 N, 26384 Wilhelmshaven] zu.
2. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt – je nach Fortgang der Finanzierungs- und Organisationsgespräche – nach einer der folgenden Varianten:
 - Variante A (Gemeinnütziges Modell): Der Erbbaurechtsvertrag wird direkt mit der AWO oder einer von ihr beauftragen hierfür gegründeten und nachweislich als gemeinnützig anerkannten Projektgesellschaft (z.B. gGmbH) geschlossen. Aufgrund der anerkannten Gemeinnützigkeit und der unmittelbaren Förderung des Wohlfahrtswesens wird ein ermäßigter sozialer Erbbauzins in Höhe von 3 % des Bodenwerts pro Jahr festgesetzt.
 - Variante B (Kommerzielles Investorenmodell): Sollte die Rechtsform einer gGmbH wider Erwarten nicht realisiert werden können und der Vertrag mit einer regulären, gewinnorientierten GmbH geschlossen werden, wird zur Vermeidung beihilfe- und kommunalrechtlicher Risiken ein marktüblicher Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenwerts pro Jahr festgesetzt.

3. Für den Fall der Variante B wird die Verwaltung beauftragt, im Erbbaurechtsvertrag eine Mietpreisdeckelung zugunsten der AWO zu vereinbaren, damit die soziale Nutzung des Objekts dauerhaft wirtschaftlich gesichert ist.

gez. _____

Burmeister
Kaufm. Betriebsleitung

gez.

Sichtvermerk OB

gez. _____

Bruns
Dezernent

Begründung:

Vertragspartner:	AWO [Kreisverband Wilhelmshaven/Friesland e.V., Gökerstr. 125 N, 26384 Wilhelmshaven]
Liegenschaft:	Albrechtstr. 115
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	31
Flurstücke:	37/3, 37/4 und 38/2
Bebauungsplan	☒ Ja (nur Flurstück 38/2) Nr. 168; ☐ Nein
Bisherige Nutzung / geplante Nutzung:	Alte Feuerwache / Betreuungseinrichtung
Bodenrichtwert: gem. Bodenrichtwertkarte	80 € / m ²
Erbbauzins:	6.211,20 € pro Jahr (3 % des BRW)
Grundstücksgröße: Bruttogrundfläche bei Gebäuden:	2.588 m ² ca. 690 m ²
Anlagen:	☒ Luftbild

Die alte Feuerwache an der Albrechtstraße 115 liegt im Stadtteil Fedderwardergroden, einem Nebenzentrum von Wilhelmshaven und befindet sich in einer sehr attraktiven Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das Grundstück ist erschlossen und grenzt an den Bebauungs-Plan Nr. 168 an.

1. Zielsetzung des Beschlusses

Es besteht dringender Bedarf für eine neue Betreuungseinrichtung. Die AWO als erfahrener, gemeinnütziger Träger erfüllt diese Aufgabe bereits, benötigt aber größere Flächen. Ziel dieses Beschlusses ist es, das Projekt als solches sowie die Bindung an den Träger AWO unumstößlich zu beschließen, um Planungssicherheit für den Betrieb zu schaffen.

Da die finale Struktur der Baufinanzierung (Eigenrealisierung durch die AWO oder von der AWO beauftragter Bauinvestor) parallel geprüft wird, ermächtigt der Rat die Verwaltung, das Modell zu wählen, welches eine Umsetzung garantiert.

2. Begründung der Rechtsformen und Zinsvarianten

• Rechtlicher Rahmen bei Variante A (AWO oder gGmbH - 3 %):
Wird die AWO selbst oder eine für diesen Zweck gegründete gemeinnützige GmbH (gGmbH) Vertragspartnerin, greift das steuerrechtliche Privileg der Gemeinnützigkeit (§ 52 AO). Eine gGmbH ist rechtlich dazu verpflichtet, ihre Mittel ausschließlich für den festgelegten sozialen Zweck zu verwenden; Gewinnausschüttungen an den Investor sind ausgeschlossen. Kommunal- und beihilferechtlich darf die Stadt in diesem Fall den reduzierten sozialen Erbbauzins von 3 % ansetzen, da kein privates Wirtschaftsunternehmen subventioniert wird, sondern die Einsparung direkt der Betreuungseinrichtung zugutekommt.

- Rechtlicher Rahmen bei Variante B (von der AWO beauftragte Unternehmer bzw. Investor) - 6 %):

Sollte der Bau über eine klassische, gewinnorientierte GmbH abgewickelt werden, verlangt das kommunale Haushaltsrecht sowie das EU-Beihilferecht zwingend die Erhebung des marktüblichen Erbbauzinses von 6 %. Eine Vergünstigung für ein kommerzielles Unternehmen ist rechtlich unzulässig.

- Absicherung der AWO bei Variante B:

Um zu verhindern, dass bei Variante B der höhere Zins von 6 % über eine überhöhte Miete die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der AWO gefährdet, wird die Genehmigung an die Bedingung einer vertraglichen Mietpreisdeckelung geknüpft.

3. Zweckbindung und Heimfall

In allen Varianten wird vertraglich über eine Heimfall-Klausel sichergestellt, dass das Grundstück mitsamt Gebäude sofort an die Stadt zurückfällt, sollte das Gebäude nicht mehr für den vorgesehenen Zweck genutzt werden oder der Vertragspartner in Vermögensverfall geraten. Die städtische Immobilie bleibt somit dauerhaft für den sozialen Zweck geschützt.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ nein
☒ ja

1. Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt:

- ☐ ja
 _____ Euro
 _____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
 _____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto
 _____ / _____ Einzahlungs- / Auszahlungskonto

- ☒ nein
 über-/außerplanmäßige Ertrags- / Einzahlungskonto
 6.211,20 Euro
 17 / 111712 Teilhaushalt / Produkt
 531111 / 682111 Ertrags- / Einzahlungskonto

gedeckt durch
 _____ / _____ Mehrerträge / Minderaufwendungen
 _____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
 _____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto

2. Auswirkungen auf die Folgejahre:

- ☒ nein
☐ ja (Darstellung aus dem Investitionsprogramm bzw. Darstellung der mehrjährigen Finanzdaten)

Personelle Auswirkungen

- ☐ nein
☐ ja

1. Stellenplan im laufenden Jahr:

- ☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten

☐ Stelle/n nach A__ bzw. __ TVÖD ist/sind im Stellenplan vorhanden

2. Stellenplan Folgejahre:

- ☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten
☐ Im Stellenplan benötigte zusätzliche Stelle/n (A__ oder __ TVÖD)

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

- ☐ Keine
☐ Organisationsziffer oder Kurzbezeichnung
(wenn Fachbereiche oder Betriebe beteiligt waren)
☐ Stellungnahmen angefügt

Klimaauswirkungen:

1. Klimaschutzbewertung

☒ entfällt

2. Klimaangepasstheit

☒ entfällt

Strategieauswirkungen:

betrifft alle Vorhaben mit Projektcharakter

Bewertungsmatrix				0	3	5	7	10
0 = trifft nicht zu, 3 = trifft überwiegend nicht zu, 5 = trifft teilweise zu, 7 = trifft überwiegend zu, 10 = trifft vollständig zu								
Wir sind eine offene Gesellschaft mit einem starken Engagement für Mensch, Natur und Kultur.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir erkennen relevante Transformationsprozesse und nutzen die sich daraus ergebenden Chancen.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Lebensqualität, Wohlbefinden und touristische Erlebnisse.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für eine hochwertige und inklusive Bildung.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Wertschöpfung in der Region und etablieren eine starke, nachhaltig agierende Wirtschaft.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir verstärken die Zusammenarbeit in einer vernetzten und zugänglichen Region.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir nehmen unsere besondere Verantwortung für das UNESCO-Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer aktiv wahr.				☐	☐	☐	☐	☐
Summe				xx von 70				
Ergebnis	sehr hoch	hoch	mittel		niedrig			
	> 52	36-51	20-35		< 20			

