

Pfälzer Katholische  
Kirchenschaffnei in Heidelberg



Stiftungen  
der Erzdiözese Freiburg



Erzdiözese  
Freiburg

## Stiftung Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei in Heidelberg

Entwicklung der Teilfläche (ehemalige Rhein-Neckar-Halle)  
am Grundstück Flst. Nr. 4097 auf Gemarkung Eppelheim

Dana Mebus  
Vorsitzende Stiftungsvorständin  
12. Mai 2025

## Entstehung der Stiftung Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei in Heidelberg und Stiftungszweck:

- Die Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, die am 1. Januar 1873 errichtet wurde.
- Zweck der Stiftung ist es, für Baubedürfnisse örtlicher katholischer Rechtspersonen an über 40 Kirchen und Pfarrhäusern im ehemals kurpfälzischen Teil Badens aufzukommen.
- Seit dem Jahr 2006 können darüber hinaus die Kirchengemeinden im Gebiet der Kirchenschaffnei für Baumaßnahmen an ihren Kirchen, Kapellen und Pfarrhäusern Anträge auf Förderungen ihrer Sanierungen stellen.



**Beispiel einer Förderung:** Für die Christkönigkirche in Eppelheim förderte die Stiftung Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei in Heidelberg den Kauf und Umbau der neuwertigen Orgel mit einem Zuschuss in Höhe von 215.000,-- €.



## **Erfüllung des Stiftungszwecks durch Förderung von Projekten:**

Die kontinuierliche bauliche Pflege und Unterhaltung der Kirchen und Pfarrhäuser sind sehr aufwendig. Die daraus entstehenden Kosten werden aus den generierten Erträgen aus dem Stiftungsvermögen beglichen.

Das Vermögen der Stiftung besteht unter anderem aus Grundstücken, die in der Regel im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Auch gibt es vor allem im Raum Heidelberg einen großen Bestand an Wohnungen und Gewerbeimmobilien.

Derzeit besitzt die Stiftung Kirchengemeinschaft ca. 1.600 Erbbaurechte und ca. 370 Wohneinheiten.



# Was ist ein Erbbaurecht?

## Erbbaurecht:

Im Erbbaurechtsvertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, den Grund und Boden in der Regel auf 99 Jahre für die Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Der Bauherr oder die Bauherrin wird Eigentümer bzw. Eigentümerin des Gebäudes.

Für die Grundstücksüberlassung bezahlen Bauherrin oder Bauherr einen jährlichen Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird.



Erbbaurecht



Grundstück



# Was kann auf einem Erbbaurecht gebaut werden?



Grundsätzlich wird von der Stadt oder der Gemeinde ein Bebauungsplan festgelegt.

Bei einem Erbbaurecht wird im Erbbaurechtsvertrag festgehalten, was auf dem Grundstück gebaut werden darf. Auszug aus dem aktuellen Erbbaurechtsvertragsmuster:

II.

VERTRAGLICHER – DINGLICHER – INHALT

§ 2

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten Bauwerke mit folgender näherer Beschreibung:

Wohngebäude mit      Wohneinheit(en)  
bis zu      Garage(n)      Carport(s)      Stellplätze(n)

zu errichten und zu haben.

## Ist-Zustand Flst.-Nr. 4097 Eppelheim

Erbbaurechtsnehmer:	Stadt Eppelheim
Flst.-Nr.:	4097
Grundstücksgröße:	13.369 qm
Erbbaurechtsvertrag vom:	16.01.1968
Restlaufzeit:	42 Jahre
Nutzung gem. Erbbaurechtsvertrag:	Gebäude für schulische Zwecke



Derzeit entsteht auf dem Grundstück der ehemaligen Rhein-Neckar-Halle die neue Dr. Hans-Peter-Wild Sporthalle für Schul- und Vereinssport.

# Lösungsvorschlag Teilfläche Flst.-Nr. 4097

## Option I – Verkauf Teilfläche

Die Stiftung Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei veräußert die Teilfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> am Grundstück Flst. 4097 zu dem zum Zeitpunkt der Veräußerung aktuellen Bodenrichtwert.

Vorteil: Der Käufer der Teilfläche kann eine neue Bebauung frei planen und entscheiden.



## Lösungsvorschlag Teilfläche Flst.-Nr. 4097 Option II - Teilung des Erbbaurechtes

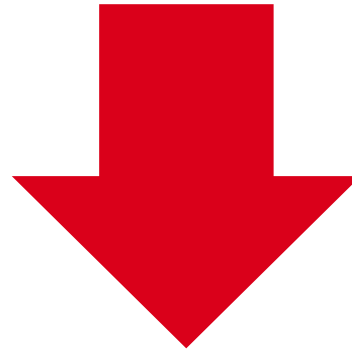
Das Grundstück Flst.-Nr. 4097 wird in zwei Grundstücke geteilt.

Das bisherige Erbbaurecht (Sporthalle) bleibt weiterhin mit einer reduzierten Fläche bestehen.

Für das neu entstandene Grundstück (Teilfläche) wird ein neues Erbbaurecht bestellt, das vorwiegend für wohnliche Zwecke genutzt wird.

Vorteil: Es würde neuer und günstiger Wohnraum in Eppelheim entstehen. Die Stiftung erwirtschaftet dadurch langfristig Erträge für die Fördertätigkeit.





Eine Änderung des bestehenden Erbbaurechtsvertragsverhältnisses ist sowohl bei Option I und Option II notwendig und bedarf der Einigung der Vertragsparteien.



Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit.