

Beschlussvorlage

| |
|--|
| Vorlagen-Nr.: B 2015/022 freigegeben |
|--|

| | |
|--|-------------------|
| Amt: 20 Kämmerei Verfasser: Herr Andreas Funk | Datum: 07.04.2015 |
|--|-------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------------------------|------------|------------------|
| Finanz- und Verwaltungsausschuss | 28.04.2015 | nicht öffentlich |
| Stadtrat | 07.05.2015 | öffentlich |

Betreff:

Ankauf des Flurstücks 68 d der Gemarkung Kleinburgk (Tierheimgrundstück)

Sach- und Rechtslage:

Beim Flurstück 68 d der Gemarkung Kleinburgk mit einer Größe von 5.551 m² handelt es sich um das vom Tierschutzverein Freital und Umgebung e.V. (Tierschutzverein) als Tierheim genutzte Gelände. Grundstückseigentümer ist der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Die Nutzung des Grundstücks durch den Tierschutzverein erfolgt derzeit auf der Grundlage eines im Jahr 1996 zwischen dem Landkreis und dem Tierschutzverein geschlossenen Erbbaurechtsvertrages (Laufzeit 30 Jahre). Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Die Instandsetzung des Hauptgebäudes und der Außenanlagen obliegt laut Erbbaurechtsvertrag dem Tierschutzverein. Diese und weitere Aufgaben werden zurzeit mit Hilfe von Geldspenden, Sachzuwendungen, Mitgliedsbeiträgen und den Zuschüssen der Gemeinden für die Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben bewältigt. Die Erstattungsleistungen der Großen Kreisstadt Freital für diese Aufgaben betragen bislang jährlich rd. 25.300,00 € (entspricht 0,65 € je Einwohner). Ab dem Haushaltsjahr 2015 ist hierfür ein Betrag von 40.000,00 € (entspricht rund 1,00 € je Einwohner) im Haushaltsplan veranschlagt.

Aufgrund eines erheblichen Reparatur- und Investitionsstaus am Gebäude (Baujahr ca. 1845, Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss infolge undichter Dachdeckung, Schimmelbildung, Rissbildung im Mauerwerk, aufsteigende Feuchtigkeit im Kellerbereich) besteht jedoch grundlegender Handlungsbedarf. Der Tierschutzverein kann dieser Aufgabe mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln nicht in ausreichendem Umfang nachkommen.

Seitens der Großen Kreisstadt Freital ist daher vorgesehen, das Grundstück in städtisches Eigentum zu übernehmen, um anschließend nach Lösungen für eine Sicherung des Standortes des Tierheimes zu suchen. Der zwischen dem Landkreis und dem Tierschutzverein bestehende Erbbaurechtsvertrag wird im Zuge des Vertragsabschlusses gelöst. Auf welcher vertraglichen Basis die künftige Nutzung des Grundstücks als Tierheim erfolgen soll, bedarf noch entsprechender Vereinbarungen mit dem Tierschutzverein.

Bereits im Jahr 2011 bekundete die Große Kreisstadt Freital Interesse am Erwerb des Grundstückes. In Vorbereitung des geplanten Verkaufs wurde das Grundstück im Auftrag des Landratsamtes durch den Sachverständigen für Immobilienbewertung, Andreas Kunze, bewertet. Dabei wurde ein Verkehrswert zum 10.10.2011 von 28.000,00 € ermittelt. Die dargestellten erheblichen baulichen Mängel, die Anlagen des Altbergbaus in unmittelbarer Nähe des Grundstücks, eine unzureichende verkehrstechnische Erschließung, die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der Lage fanden bei der Wertermittlung Berücksichtigung. Es erfolgte keine Betrachtung hinsichtlich einer erhöhten Radonaktivitätskonzentration.

Nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens wurde die IAF - Radioökologie GmbH durch den Tierschutzverein aufgrund des Verdachts einer möglichen erhöhten Radonkonzentration mit einer Untersuchung zur radioaktiven Belastung durch Baumaterialien und zur Radonsituation im Tierheim Freital beauftragt. Im Ergebnis wurde eine erhöhte Radonkonzentration in den Innenräumen festgestellt. Sofortmaßnahmen zur Senkung der Belastung wurden ergriffen. Nachfolgend wurde die IAF - Radioökologie GmbH auch mit einer Abschätzung der Kosten für die Sanierung der Innenräume beauftragt, wonach mindestens eine Teilsanierung mit einem Kostenaufwand von ca. 30.500,00 € notwendig ist.

Aufgrund der Prüfergebnisse ergab sich hinsichtlich der Verkehrsermittlung ein geänderter Sachverhalt, der wertbeeinflussend zu berücksichtigen war. Der aktualisierte Verkehrswert beträgt daher symbolisch 1,00 €.

Die Entscheidung über den Erwerb von Grundstücke mit einem Wert bis zu 10.000,00 € je Einzelfall wurde dem Oberbürgermeister übertragen, unter Berücksichtigung der Bedeutung der Angelegenheit wird dieser Vorgang jedoch dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital zur Entscheidung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis sowie die Vertragsnebenkosten können aus dem Produktsachkonto 111303.782110 (Liegenschaftsverwaltung, allgemeiner Erwerb von Grundstücken) finanziert werden. Im Gegenzug zum Abgang von Liquidität ist ein entsprechender Zugang an Grundvermögen zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.091200). Nach den doppelten Haushaltsvorschriften ist damit lediglich ein Tausch von liquiden Mittel gegen Grundvermögen darzustellen.

Die Große Kreisstadt Freital wird mit dieser Entscheidung lediglich Grundstückseigentümer und nicht Betreiber des Tierheims. Insofern fallen mit Ausnahme der in der Sach- und Rechtslage erwähnten Erstattungsleistungen von 40.000,00 € keine weiteren direkten Betriebskosten an (Kostentragung durch den Tierschutzverein). Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der vertraglichen Nutzungsgrundlage mit dem Tierschutzverein ist auch die Finanzierung notwendiger baulicher Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu klären.

Dies gilt auch für die künftige Art und Weise einer wirtschaftlichen Betreuung des Tierheims unter Einbeziehung der Umlandgemeinden, die die Angebote des Tierheims nutzen bzw. nutzen wollen. Ein entsprechendes Konzept wurde vom Tierschutzverein abgefordert, lag aber bis zum „Redaktionsschluss“ der Erarbeitung der Beschlussvorlage leider noch nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt den Erwerb des Flurstücks 68 d der Gemarkung Kleinburgk (5.551 m²) zum Kaufpreis von 1,00 €.

Mättig
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Flurkarte
- Anlage 2: Auszüge aus dem Gutachten vom 10.10.2011 (nicht öffentlich)
- Anlage 3: Schreiben des Sachverständigen A. Kunze vom 25.02.2013 zum aktualisierten Verkehrswert (nicht öffentlich)
- Anlage 4: Untersuchungsergebnisse zur radioaktiven Belastung durch Baumaterialien und zur Radonsituation im Tierheim Freital vom 02.03.2012 der IAF - Radioökologie GmbH (nicht öffentlich)
- Anlage 5: Abschätzung der Kosten für die Sanierung der Innenräume im Objekt Tierheim Freital vom 23.04.2012 der IAF - Radioökologie GmbH (nicht öffentlich)