

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2015/032</b> freigegeben
--

Amt: FPE/20 Kämmerei	Datum: 29.04.2015
Verfasser: Frau Korina Tillig/Herr Andreas Funk	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	26.05.2015	nicht öffentlich
Stadtrat	04.06.2015	öffentlich

### **Betreff:**

Verkauf des Flurstücks 18/1 der Gemarkung Kleinburgk (Burgker Straße 118)

### **Sach- und Rechtslage:**

➤ Beschlussnummer 002/2014 vom 16.01.2014 (Vorlage B 2013/058)

Auf der Grundlage des o.g. Beschlusses wurde der Verkauf des Grundstücks Burgker Straße 118 an die EP Projekt- und Verwaltungsgesellschaft Wohnen mbH (Rechtsnachfolgerin der FLORA Bau- und Entwicklungs-, Verwaltungs- und Vermietungs GmbH.) beurkundet. Da die Käuferin den Kaufpreis nicht zahlte, erfolgte die Rückabwicklung des Kaufvertrages. Der im Punkt 2 des Beschlusses genannte Kaufinteressent äußerte auf Nachfrage, dass kein Interesse an einem Erwerb des Grundstücks mehr besteht.

Das Grundstück Burgker Straße 118 (Flurstück 18/1 der Gemarkung Kleinburgk) befindet sich an der Ecke Burgker Straße/Knappenweg und ist Eigentum der Großen Kreisstadt Freital. Das Flurstück hat eine Größe von 4.982 m<sup>2</sup>. Es ist bebaut mit einem 2-geschossigen Schulgebäude (Baujahr 1873), einer Turnhalle mit Wohnung (Baujahr 1912) und einem Verbindungsbau (Baujahr ca. 1967).

Das Schulgebäude wurde zuletzt bis Januar 2011 als Außenstelle des beruflichen Schulzentrums für Technik und Wirtschaft Otto Lilienthal genutzt. Nutzer der Turnhalle war bis Anfang 2013 der Polizeisportverein.

Das Grundstück wird zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht mehr benötigt. Deshalb erfolgte in Vorbereitung des Verkaufs die Ermittlung des Verkehrswertes. Laut Gutachten vom 03.02.2012 beträgt dieser 222.000,00 €. Das Wertgutachten beschreibt sowohl den baulichen Zustand der Gebäude einschließlich der Anfang der 90iger Jahre in der Schule gemessenen erhöhten Radonkonzentrationen als auch die Lage im Altbergbaugebiet, wo Abbruch- und Haldenmassen des ehemaligen Fortuna-Schachtes zum Höhenausgleich auf den Grundstücken verteilt wurden. Im Jahr 2013 kam es zu wiederholten Einbrüchen in das Gebäude - dabei wurde die gesamte Elektrik zerstört.

Alle Medien liegen in den anliegenden Straßen (Burgker Straße und Knappenweg). Die Anbindung an das öffentliche Abwassernetz muss der Käufer noch durchführen (z.Z. Klärgrube). Die zentrale Wasserversorgung ist auf Grund des langen Leerstandes der Gebäude derzeit getrennt.

Die Gebäude sind kein Denkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz.

Die Ausschreibung des Grundstücks zum Verkauf erfolgte nach der Rückabwicklung des o.g. Kaufvertrages nochmals im Freitaler Amtsblatt und auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Freital.

Die aktuellen Gebote sind in der Anlage 3 dargestellt. Diese liegen unter dem ermittelten Verkehrswert.

Bereits in Vorbereitung des vorherigen Verkaufsbeschlusses wurde die Kommunalaufsicht des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit der Anfrage zur Genehmigungsfähigkeit eines Verkaufs unter Wert einbezogen. Diese stellte fest, dass die Stadt sich bemühte, das Grundstück zum Verkehrswert zu veräußern, dieser Verkehrswert aber offenbar nicht zu erzielen ist. Eine Genehmigung nach § 90 Abs. 3 SächsGemO könne deshalb erteilt werden. Im Kaufvertrag sei unbedingt eine Mehrerlösklausel (10 Jahre) aufzunehmen.

Es wird empfohlen, das Grundstück an den Meistbietenden zu verkaufen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Kaufpreis kann im Produktsachkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) vereinnahmt werden. Im Gegenzug ist ein entsprechender Abgang an Grundvermögen (31.12.2013 = 48.934,21 € nach derzeitigem Bearbeitungsstand) zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen). Insofern ist nach den doppelten Haushaltsvorschriften „lediglich“ ein Tausch von Grundvermögen gegen liquide Mittel zu verbuchen. Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat in Sachsen grundsätzlich als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen. Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf des Grundstücks Flurstück 18/1 der Gemarkung Kleinburgk (Burgker Str. 118) an die Alte Burgker Schule Objektgesellschaft mbH (Sitz in Freital) zum Preis von 160.000,00 €.**
- 2. Im Kaufvertrag ist eine Mehrerlösklausel (10 Jahre) aufzunehmen.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen und Nebenleistungen zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung. Im Kaufvertrag sind die im Punkt 11 der „Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke“ vom 22.03.2004 gemachten Festlegungen aufzunehmen.**

Mättig  
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Zusammenfassung Angebote (nicht öffentlich)
- Anlage 4: Auszug Wertgutachten (nicht öffentlich)

**Hinweis:**

Das vollständige Wertgutachten kann bei der Stadtverwaltung Freital in der Kämmererei (Rathaus Freital-Deuben, Zimmer 110) oder bei der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hainsberger Str. 1 eingesehen werden.