

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlagen-Nr.: B 2015/074 freigegeben
--

Amt: 20 Kämmerei/FPE GmbH Verfasser: Funk, Andreas/Tillig, Korina	Datum: 05.11.2015
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.11.2015	nicht öffentlich
Stadtrat	03.12.2015	öffentlich

Betreff:

Verkauf des Grundstücks Fichtestraße 1 (Flurstücke 170/4 und 155/11 der Gemarkung Potschappel)

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück Fichtestraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ Freital-Potschappel an der Stadtgrenze zu Dresden. Innerhalb des Sanierungsgebietes ist der Bereich als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen. Die Gesamtfläche beträgt 2.537 m².

Die Große Kreisstadt Freital erwarb das Objekt im Jahr 2006 im Rahmen einer Zwangsversteigerung mit weiteren Grundstücken unter der Bezeichnung „Dresdner Straße 21“. Nach der Ersteigerung erfolgte die Neuordnung des Areals. Dazu wurden alte Industriebauten abgebrochen und eine Erschließungsstraße neu errichtet. Die so geschaffenen Gewerbeflächen wurden anschließend vermarktet. Seit dem siedelten sich dort an die DTR Teppichreinigung, die Arndt Brühl GmbH und die Tischlerei Joachim von der Mühlen an. Zur Verfügung stehen nun noch eine Freifläche von insgesamt 1.536 m² (siehe Vorlage Nr. B 2015/075) und das Grundstück Fichtestraße 1.

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Produktions- und Bürogebäude (Baujahr ca. 1920) bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über drei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Nutzfläche beträgt ca. 549 m² je Geschoss. Das Gebäude steht seit dem Hochwasser 2002 leer. Im Jahr 2009 erfolgte eine Dachsanierung in Teilbereichen. Für eine künftige Nutzung bedarf es einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sämtlicher Gewerke. Zurzeit werden Räume im Erdgeschoss als Lager genutzt. Der Mühlgraben verläuft unterirdisch unter dem Flurstück 170/4 (auch unter dem Gebäude). Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die neu errichtete Asphaltstraße von der Dresdner Straße aus erschlossen. Als Teil des ehemaligen Grundstücks Dresdner Straße 21 ist das Objekt im Altlastenkataster SALKA unter der Nr. 90200276-ERZ GmbH erfasst.

Das Grundstück wird zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt. Einer Veräußerung stehen Gründe des Gemeinwohls nicht entgegen. Die Ausschreibung erfolgt auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Freital und im Freitaler Amtsblatt. Die aktuellen Gebote einschl. Nutzungskonzepte liegen als Anlage 3 (nichtöffentlich) bei, Anlage 4 beinhaltet Auszüge des Verkehrswertgutachtens. Es wird empfohlen, das Grundstück an den Meistbietenden zu verkaufen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die zum Verkauf stehenden Flurstücke wurden unter Einsatz von Städtebaufördermitteln erworben. Deshalb sind die aus dem Verkauf resultierenden Verkaufserlöse wieder im Sanierungsgebiet einzusetzen und stehen nachfolgend zweckgebunden zur Finanzierung von Vorhaben im Sanierungsgebiet zur Verfügung. Andernfalls ist von einer Rückforderung von Fördermitteln in Höhe der Verkaufserlöse auszugehen.

Der Kaufpreis ist deshalb zunächst im Produktsachkonto 511103.506100 (Städtebauliche Entwicklung und Sanierung, Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken) zu verbuchen.

Im Gegenzug ist ein entsprechender Abgang an Grundvermögen (Buchwert 31.12.2012 für Grund und Boden = 75.452,07 € und Buchwert 31.12.2012 für Gebäude: 1,00 € nach derzeitigem Bearbeitungsstand) zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen).

Insofern erfolgt nach den doppelten Haushaltsvorschriften zunächst „lediglich“ ein Tausch von Grundvermögen gegen liquide Mittel.

Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat in Sachsen grundsätzlich als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen, Differenzen zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert beeinflussen damit nur das Sonderergebnis.

Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf des Grundstücks Fichtestraße 1 (Flurstücke 170/4 und 155/11 der Gemarkung Potschappel) an Karsten Tobias, wohnhaft in Freital, zum Preis von 170.000,00 €.**
- 2. Im Kaufvertrag ist eine Sanierungsverpflichtung auf der Grundlage des dargelegten Vorhabens des Käufers 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.**

Rumberg
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 Kämmerei (Rathaus Freital-Deuben, Zimmer 110) oder bei der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hainsberger Straße 1, eingesehen werden.