

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2017/034</b> freigegeben
--

Amt: 20 Kämmerei/Liegenschaften Verfasser: Funk, Andreas/Schneider, Anke	Datum: 13.07.2017
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.08.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	31.08.2017	öffentlich

### **Betreff:**

Verkauf der Flurstücke 494/1, 495/1 sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke 496/1, 497, 498 der Gemarkung Deuben

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

Im Bereich der HELIOS Weißeritztal-Klinik an der Bürgerstraße stehen für Patienten und Besucher nur sehr eingeschränkte Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die örtlichen Bedingungen lassen für eine Parkplatzerweiterung unmittelbar am Krankenhaus jedoch keinen Raum, so dass nun im weiteren Umfeld zusätzliche Parkflächen geschaffen werden sollen.

Die HELIOS Weißeritztal-Kliniken GmbH steht zur Lösung dieser Situation seit längerer Zeit mit der Stadt Freital in Verbindung und ist insbesondere am Erwerb der an der Wehrstraße gelegenen städtischen Flurstücke 494/1, 495/1, 496/1, 497 und 498 der Gemarkung Deuben interessiert. Hierbei handelt es sich um eine Freifläche, die zurzeit teilweise als "wilder" Parkplatz genutzt wird.

Auf diesem Grundstück sollen künftig Parkplätze für die Mitarbeiter des Klinikums entstehen, so dass der bisherige Mitarbeiterparkplatz an der Bürgerstraße für Patienten und Besucher freigegeben werden kann. In Lage und Größe vergleichbare Grundstücke, die sich für eine Nutzung als Parkplatz eignen, stehen in fußläufiger Nähe zum Krankenhaus nicht zur Verfügung.

Das Areal an der Wehrstraße wird seit dem Jahr 2004 auf der städtischen Website zum Verkauf angeboten. Konkrete Kaufanfragen gab es in den letzten Jahren nicht. Zur Pflicht einer nochmaligen öffentlichen Ausschreibung der Grundstücke wurde deshalb die Kommunalaufsicht beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge angehört. Gemäß dem Grundsatz einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (§ 72 Abs. 2 SächsGemO) sind Grundstücksangebote, um diese einem möglichst breiten Kreis von Interessenten bekannt zu geben, grundsätzlich auszuschreiben. Laut Einschätzung der Kommunalaufsicht ist mit der Anzeige auf der städtischen Website den rechtlichen Anforderungen Genüge getan. Gemäß Punkt V.1.a. der „Verwaltungsvorschrift kommunale Grundstücksveräußerung“ vom 13.04.2017 werden Art, Anzahl und Dauer der Veröffentlichungen der Verkaufsangebote nach pflichtgemäßem Ermessen von der veräußernden Gemeinde selbst bestimmt.

Aufgrund der Lage der Grundstücke im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Deuben und einer zwischenzeitlich angezeigten konjunkturellen Fortschreibung der Zonenwerte - die 3. Fortschreibung der Anfangswerte der Sanierungsgebiete datiert auf den 31.12.2010 - wurde zur Kaufpreisermittlung das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Gisela Pfannenbergl aus Rabenau mit der Wertermittlung beauftragt. Frau Pfannenbergl ist zertifizierte Sachverständige sowie u. a. Mitglied des Gutachterausschusses beim Landkreis.

Für die Verkaufsfläche von insgesamt etwa 1.954 m<sup>2</sup> wurde ein Verkehrswert von 121.000,00 € ermittelt (Anlage 3). Der teilweise über die Flurstücke 496/1, 497 und 498 verlaufende öffentliche Gehweg entlang der Wehrstraße von insgesamt etwa 78 m<sup>2</sup> ist nicht Verkaufsgegenstand und wurde von der Wertermittlung ausgenommen:

	Größe insgesamt	Verkaufsfläche ohne Gehweg	Wert
Flurstück 497	530 m <sup>2</sup>	ca. 510 m <sup>2</sup>	44.400,00 €
Flurstück 498	520 m <sup>2</sup>	ca. 502 m <sup>2</sup>	39.200,00 €
Flurstück 496/1	412 m <sup>2</sup>	ca. 372 m <sup>2</sup>	8.700,00 €
Flurstück 495/1	511 m <sup>2</sup>	511 m <sup>2</sup>	28.300,00 €
Flurstück 494/1	59 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	0,00 €
		gerundet	121.000,00 €

An den Flurstücken 494/1, 495/1 und 496/1 sind zugunsten der Grundstücke Dresdner Str. 267a und 267b Baulasten eingetragen (uneingeschränkt begeh- und befahrbarer Zugang von der Wehrstraße). Dies hat teilweise eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke zur Folge, da eine bauliche Nutzung in diesen Bereichen erheblich eingeschränkt ist. Dies wurde im Gutachten entsprechend berücksichtigt. Die Baulasten sind vom Käufer zu übernehmen. Über die Flurstücke 494/1 und 495/1 verläuft im Randbereich innerhalb eines Schutzstreifens von 1 m ein Niederspannungskabel der FREITALER STROM + GAS GMBH (Hausanschlusskabel für die Objekte Dresdner Str. 267a und 267b). Die Leitung ist beim Verkauf zugunsten der Hinterliegergrundstücke dinglich zu sichern.

Die Stadt Freital benötigt die betroffenen Flächen nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Insofern wird vorgeschlagen, die Grundstücke an die HELIOS Weißeritztal-Kliniken GmbH zum ermittelten Preis zu verkaufen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Kaufpreis in Höhe von 121.000,00 € kann im Produktkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) vereinnahmt werden. Im Gegenzug ist ein entsprechender Abgang an Grundvermögen in Höhe des Buchwertes von 125.894,52 € zu verbuchen (Produktkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen). Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei Kommunen im Freistaat Sachsen grundsätzlich als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen.

Die Kaufvertragsnebenkosten einschließlich der Kosten für die Wertermittlung sowie Grundstücksvermessung trägt der Käufer.

## **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf einer Fläche von insgesamt ca. 1.954 m<sup>2</sup>, bestehend aus den Flurstücken 494/1 (59 m<sup>2</sup>), 495/1 (511 m<sup>2</sup>) sowie jeweils unvermessenen Teilflächen der Flurstücke 496/1 (ca. 372 m<sup>2</sup>), 497 (ca. 510 m<sup>2</sup>), 498 (ca. 502 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Deuben, zum Kaufpreis von insgesamt 121.000,00 € an die HELIOS Weißeritztal-Kliniken GmbH in Freital.**
- 2. Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis, Mehr- oder Minderflächen infolge Flurstücksvermessung sind nicht auszugleichen.**
- 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 unter Punkt IX. der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) vom 13.04.2017 getroffenen Festlegungen aufzunehmen.**

Rumberg  
Oberbürgermeister

**Anlage 1:** Flurkarte (Erwerbsflächen gekennzeichnet)

**Anlage 2:** Luftbildaufnahme

**Anlage 3:** Auszug Wertgutachten (nicht öffentlich)