

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/014/2 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Andreas Funk/Taffya Seifert	Datum: 22.01.2018
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	28.02.2018	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	01.03.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	08.03.2018	öffentlich

Betreff:

Ankauf der Flurstücke 809 und 809/3 sowie Teilflächen des Flurstücks 809/8 der Gemarkung Deuben zum Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens im Gebiet Breiter Grund/Bergstraße

Sach- und Rechtslage:

Zur Ertüchtigung des Hochwasserschutzes sowie der Regenentwässerung im Einzugsgebiet Breiter Grund/Bergstraße (einschließlich des Bereiches Heimatblick oberhalb der Opitzer Straße) ist es erforderlich, ein Rückhaltebecken mit Zu- und Überlauf sowie einer Wartungsstraße zu errichten. Die geplante Hochwasserschutzanlage ist für den Schutz bis zu einem 20jährigen Hochwasser (HQ 20) vorgesehen.

Bereits bei einem 2jährigen Hochwasserereignis setzen sich Kanaleinläufe zu und der Wasserabfluss erfolgt ab Überschreitung der Kapazität des Kanals über die Straße. Insbesondere im unteren Bereich der Bergstraße führt dieser Abfluss bei Ereignissen über einem HQ 5 zu Schäden, insbesondere auf dem Gelände des Edelstahlwerkes. Nachgewiesene Schäden gibt es aus den Jahren 1998, 2002, 2003, 2004 und 2013 (Anlage 6).

Nach Prüfung wurden die oben genannten Flurstücke als einziger geeigneter und verfügbarer Standort identifiziert. Diese benötigten Flächen stehen nicht im Eigentum der Stadt Freital, so dass ein entsprechender Grunderwerb notwendig wird. Dabei handelt es sich um Flächen von insgesamt ca. 10.386 m² der Flurstücke 809, 809/3 (neu, bislang Teil vom Flurstück 809a) und 809/8 (neu, bislang Teil von Flurstück 809/2) der Gemarkung Deuben (Anlage 1). Der Planentwurf des IB ÖkoProjekt ElbeRaum GmbH vom 08./10.09.2014 zum Vorhaben ist als Anlage 2 beigefügt. Eigentümer der jeweiligen Grundstücke sind die Herren Dr. Jouma Akel sowie Dirk Schmidt als Gesellschafter bürgerlichen Rechts.

Ein Teil der Fläche wurde bislang als Garagenstandort genutzt. Die jeweiligen Pachtverträge wurden durch die Grundstückseigentümer zum 31.12.2016 gekündigt. Der Abbruch der Garagen und die Freilegung der Fläche sind bereits erfolgt.

Weitere Flächen im Bereich des künftigen Rückhaltebeckens sowie der Unterhaltungsstraße sind derzeit als Gartenland verpachtet (insgesamt acht Pachtverträge). Diese Verträge sind

durch die Stadt Freital als Käufer zu übernehmen und nachfolgend zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt jeweils drei Monate zum Jahresende.

Die zum Bau des Rückhaltebeckens benötigten Flächen wurden durch Herrn Hertwig (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, IHK Dresden) erstmals am 12.02.2015 gutachterlich bewertet. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veröffentlichung aktueller Bodenrichtwerte erfolgte zum 12.10.2016 eine Überarbeitung des Gutachtens. Eine nochmalige Anpassung zum 02.01.2017 war erforderlich, da das gesamte Flurstück 809 erworben werden soll. Die bisherige Wertermittlung ging von einem Teilflächenerwerb aus. Aus dem Gutachten ergibt sich ein Verkehrswert von 98.700,00 €. Das Wertgutachten vom 02.01.2017 ist in der Anlage 3 (nichtöffentlich) beigefügt. Die im Wertgutachten verwendeten Flurstücksbezeichnungen sind auf Grund von zwischenzeitlich erfolgten Flurstücksteilungen nicht mehr aktuell. Die bislang als Teil vom Flurstück 809a bezeichnete Fläche ist neu das Flurstück 809/3, die bisherigen Teile des ehemaligen Flurstücks 809/2 sind nun Bestandteil des neuen Flurstücks 809/8. Beim Flurstück 809 gab es keine Änderungen.

Im Ergebnis der Beratungen im März und April 2017 wurde ein aktuelles Baugrundgutachten inkl. Standsicherheitsnachweis für die Flächen des geplanten Rückhaltebeckens erstellt (Anlage 4). Zu diesem Gutachten sind Erläuterungen der Verwaltung in der Anlage 5 beigefügt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Kaufpreisvorstellungen der Grundstückseigentümer lagen ursprünglich bei 15,00 €/m² (entspricht 155.755,00 €). Anhand der vorliegenden Bewertung wurde schließlich über einen Verkaufspreis von 100.000,00 € Einvernehmen erzielt. Hierbei handelt es sich um einen Festpreis, unabhängig vom Ergebnis der Vermessung. Die Kaufoption besteht bis zum 30.06.2018.

Im Kaufvertrag ist für den Fall der Nichtbewilligung von Zuwendungen für die Errichtung des Rückhaltebeckens ein auf drei Jahre befristetes Rücktrittsrecht zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2018 und in der mittelfristigen Finanzplanung 2019 ist für dieses Vorhaben eine Gesamthaushaltsermächtigung in Höhe von 1.200.000 € veranschlagt. Der Kaufpreis, die Vertragsnebenkosten, die Kosten der Vermessung sowie etwaige Kosten für die Freilegung der Pachtgärten in Höhe von insgesamt rund 107.500 € können auf der Grundlage dieser Haushaltsermächtigung aus dem Produktsachkonto 552001.785130 (Gewässer 2. Ordnung und Hochwasserschutz, Auszahlungen für sonstige Baumaßnahmen) finanziert werden. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden aktuell auf rund 2.000.000 € geschätzt (Anlage 7). Der Mehrbedarf gegenüber den bisherigen Kostenschätzungen liegt damit bei rund 800.000 € und ist bei der Haushaltsplanung 2019 zu berücksichtigen.

Zur teilweisen Finanzierung des Vorhabens werden Zuwendungen aus der Förderrichtlinie Gewässer/Hochwasserschutz (RL GH/2007) beantragt. Danach können die zuwendungsfähigen Ausgaben - dazu zählen auch die Kosten des Grunderwerbs - mit einem Prozentsatz von bis zu 75 % gefördert werden. Voraussetzung für die Bewilligungen von Zuwendungen ist das Eigentum am betroffenen Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der aktuell geschätzten Gesamtkosten von rund 2.000.000 € kann mit Zuwendungen in Höhe von rund 1.425.000 € (bei förderfähigen Gesamtkosten von rund 1.900.000 €) gerechnet werden. Gegenüber den Ansätzen in der aktuellen Haushalts- und Finanzplanung 2018/2019 (= 900.000 €) sind damit Mehreinzahlungen in Höhe von rund 525.000 € zu erwarten. Diese können zur Finanzierung des vorgenannten Mehrbedarfes eingesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Erwerb folgender Flurstücke jeweils der Gemarkung Deuben zum Kaufpreis von insgesamt 100.000,00 € (Festpreis) von Dr. Jouma Akel sowie Dirk Schmidt als Gesellschafter bürgerlichen Rechts:

- Flurstück 809, 4.193 m²
- Flurstück 809/3, 5.033 m²
- unvermessene Teilfläche des Flurstücks 809/8, ca. 1.160 m²

Im Kaufvertrag ist für den Fall, dass keine Investitionszuwendungen bewilligt werden, ein auf drei Jahre befristetes Rücktrittsrecht zu vereinbaren.

Rumberg
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Flurkarte (Erwerbsflächen umrandet)
- Anlage 2: Planentwurf vom 08./10.09.2014
- Anlage 3: Wertgutachten vom 02.01.2017 (nicht öffentlich)
- Anlage 4: Baugrundgutachten mit Standsicherheitsnachweis vom Januar 2018 (nicht öffentlich)
- Anlage 5: Erläuterung zum Baugrundgutachten/Standsicherheitsnachweis vom Januar 2018 (nicht öffentlich)
- Anlage 6: Darstellung Schadensrisiko
- Anlage 7: Kostenschätzung