

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2018/068</b> freigegeben
--

Amt: FPE/20 Finanzverwaltung/60 Stadtbauamt	Datum: 28.09.2018
Verfasser: Korina Tillig/Andreas Funk/Heike Richter	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	25.10.2018	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	01.11.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	08.11.2018	öffentlich

### **Betreff:**

Ankauf einer Teilfläche des Flurstücks 521/33 der Gemarkung Potschappel (Güterboden Gutenbergstraße)

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

Die Stadt Freital ist Eigentümerin des Flurstücks 521/9 der Gemarkung Potschappel, angrenzend befindet sich das Gebäude des ehemaligen Güterbodens der Deutschen Bahn AG (DB).

Seit mehreren Jahren sucht die Stadt Freital nach Lösungen, um die Parkplatzsituation im Bereich des Bahnhofes in Freital-Potschappel zu verbessern. Eine Studie befasste sich mit dem Nachweis von Notwendigkeiten für die Errichtung von P+R-Parkplätzen in Form eines Parkdecks und weiterer Stellflächen vor dem Parkdeck. Diese Maßnahme ließe sich nach dem Erwerb des ehemaligen Güterbodens realisieren. In der Anlage 2 (Lageplan) ist das Vorhaben dargestellt. Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb einer Teilfläche von ca. 1.005 m<sup>2</sup> des Flurstücks 521/33 der Gemarkung Potschappel durch die Stadt Freital notwendig, die Teilfläche ist in der Anlage 1 (Grunderwerbsplan) dargestellt.

Auf dem zu erwerbenden Bahngelände befindet sich ein Güterschuppen, welcher nach Erwerb des Grundstückes im Rahmen der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Projektes zurückgebaut werden soll. Das städtische Flurstück 521/9 wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt, der werktags auch den Mitarbeitern der Verwaltung zur Verfügung steht. Die Stellplätze sind mit einer ungebundenen Deckschicht versehen und nicht geordnet bzw. markiert.

Um die Parkraumbewirtschaftung zukunftsträchtig zu gestalten, sollen neben dem geplanten zweigeschossigen Parkdeck mit 62 Stellplätzen auch B+R-Fahrradparkstellplätze mit 17 Mietboxen und auf der verbleibenden Restfläche 18 ebenerdige Stellplätze sowie zwei Behindertenstellplätze errichtet werden. Die Zu- und Abfahrtsrampe des jeweiligen Parkdecks soll giebelseitig angebunden werden. Um die Rampenneigung gering zu halten, soll das untere Parkdeck ca. 1,50 m unter der Oberkante des Geländes angeordnet werden. Zudem soll für einige PKW- und Fahrradstellplätze eine erweiterbare Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zur Verfügung gestellt werden.

In der Studie wurde der Nachweis der Notwendigkeit erbracht und damit die weitere Förderung über den VVO möglich gemacht. Dazu wurden Erhebungen über die umliegenden Parkplätze, Befragungen zum Parkverhalten auf den Parkplätzen und der Reisenden auf

dem Bahnhof in definierten Zeiträumen durchgeführt. Das Projekt wurde beim Straßenbauamt Dresden vorgestellt, die Förderfähigkeit des Bauvorhabens einschließlich des Grunderwerbs und der damit im Zusammenhang stehenden Nebenkosten wurde bestätigt. Das Parkdeck soll zukünftig durch die Stadt Freital bewirtschaftet werden.

Das Kaufgrundstück befindet sich im Sanierungsgebiet Freital-Potschappel. Der per Gutachten zum 31.12.2010 festgestellte Bodenrichtwert an diesem Standort beträgt 33,60 €/m<sup>2</sup>. Eine Fortschreibung des Wertes erfolgte bisher nicht. Die Stadt bietet einen Kaufpreis als Festpreis von 30.000,00 € an, das entspricht bei einer Fläche von 1.005 m<sup>2</sup> einem Preis von ca. 29,85 €/m<sup>2</sup>.

Von Seiten der Bahn liegt ein erster Kaufvertragsentwurf als Verhandlungsgrundlage vor. Dieser ist noch in verschiedenen Punkten (z. B. Mehrerlösklausel, Einfriedungsverpflichtung, Freistellungsverfahren) zu verhandeln und ggf. anzupassen.

Da das Gebäude „Güterboden“ als Stützpunkt der Leit- und Sicherungstechnikstelle (LST-Stelle) Bahnzwecken dient, bestand von Seiten der DB die grundsätzliche Betriebsnotwendigkeit, das Objekt im Bestand zu erhalten. Die Verwaltung blieb jedoch auf Grund der o.g. Interessenslage weiterhin mit der DB in Kontakt, um Lösungsmöglichkeiten zu finden. Nunmehr hat die DB in der Nähe ein geeignetes Mietobjekt zur Unterbringung der LST-Stelle gefunden. Ein Umzug und damit auch der Verkauf der betroffenen Teilflächen kommen jedoch nur in Frage, wenn weder der DB noch der DB Netz AG daraus Kosten entstehen. Diese seien durch die Stadt als Verursacher der Verlagerung zu übernehmen. Insgesamt geht es dabei um einen Betrag in Höhe von 100.000,00 €. Damit sollen u. a. Umzugskosten, Mehrkosten aus höheren Nettomieten, Kosten für die Anpassung von Elektroanschlüssen und Sanitäreinrichtungen u. ä. abgegolten werden. Zur Übernahme dieser Kosten ist eine separate Vereinbarung abzuschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Finanzierung der Kosten des Grunderwerbs (30.000,00 €), der Kaufvertragsneben- (ca. 2.250,00 €) und Vermessungskosten (ca. 5.000,00 €) sowie der weiteren Kosten (100.000,00 €) in Höhe von insgesamt 137.250,00 € steht im Haushaltsjahr 2018 keine entsprechende Haushaltsermächtigung zur Verfügung. Dieser Finanzbedarf wurde für das Haushaltsjahr 2019 angemeldet.

Da der Beschluss über den Grunderwerb jedoch noch im Haushaltsjahr 2018 getroffen werden soll, ist hierfür haushaltsrechtlich das Vorliegen einer entsprechenden Verpflichtungsermächtigung (VE) notwendig. Im maßgebenden Produktkonto 547001.782100 (Anlagen des ÖPNV, Erwerb von unbeweglichen Vermögensgegenständen) ist keine VE vorhanden. Die Realisierung der Baumaßnahmen war ursprünglich bereits für die Haushaltsjahre 2018/2019 geplant, so dass im Produktkonto 547001.785120 (Anlagen des ÖPNV, Auszahlungen für Baumaßnahmen) neben den Ansätzen für 2018 auch eine VE für 2019 in Höhe von insgesamt 1.020.000,00 € veranschlagt wurde. Im Rahmen der Budgetdeckungsfähigkeit kann diese VE für Zwecke des Grunderwerbs teilweise mit einem Betrag von 137.250,00 € „umgewidmet“ werden, da im Haushaltsjahr 2018 keine Bauleistungen zu vergeben sind. Hierzu ist kein Beschluss des Stadtrates notwendig.

Aus der Bewilligung von Zuwendungen für den Grunderwerb einschließlich der Nebenkosten kann 2019 mit Einzahlungen in Höhe von rund 100.000,00 € gerechnet werden.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Ankauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 1.005 m<sup>2</sup> des Flurstücks 521/33 der Gemarkung Potschappel (Güterboden Gutenbergstraße) zum Festpreis von 30.000,00 €.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Übernahme der Kosten von 100.000,00 € im Zusammenhang mit dem Umzug der Leit- und Sicherungstechnikstelle aus dem Kaufobjekt.**

Rumberg  
Oberbürgermeister

Anlage 1: Grunderwerbsplan  
Anlage 2: Lageplan