

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2019/068 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas	Datum: 21.10.2019
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	28.11.2019	nicht öffentlich
Stadtrat	05.12.2019	öffentlich

Betreff:

Erwerb der Flurstücke 268/10, 268/13 und 268/14 der Gemarkung Potschappel, Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung von 200.000,00 EUR

Sach- und Rechtslage:

Angrenzend an die öffentliche Grünanlage „Platz der Jugend“ und den Weißeritzradweg liegt das Areal der ehemaligen Betriebsstandorte der Gött & Partner Wohnungsbaugesellschaft mbH (Freitaler Bau GmbH) sowie der Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF). Seit dem Hochwasserereignis 2002 und dem anschließenden Abbruch der beschädigten Gebäude liegt die Fläche brach.

Eigentümer der Flurstücke 268/10, 268/13 und 268/14 der Gemarkung Potschappel ist die Raiffeisenbank Aichhalden-Hardt-Sulgen eG (Raiffeisenbank) in 78739 Hardt. Das Flurstück 268/16 ist im Eigentum der WGF verblieben.

Bereits seit 2004 gibt es Bestrebungen seitens der Stadt Freital, die v. g. Flurstücke der Raiffeisenbank zu erwerben. Aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen kam ein Ankauf bislang jedoch nicht zustande. Zum Zwecke des Radwegbaus erwarb die Stadt Freital im Jahr 2011 aus dem Gesamtareal lediglich eine für die Umsetzung der Baumaßnahme zwingend benötigte Teilfläche von 516 m², vermessen als Flurstück 268/12.

Aufgrund seiner Größe und Lage ist das Gelände für die städtebauliche Entwicklung von zentraler Bedeutung. Da es für das Areal weitere Kaufinteressenten gibt und die Raiffeisenbank den Verkauf vorantreiben möchte, hat die Stadt Freital ihre Kaufbemühungen noch einmal intensiviert und ein Kaufangebot von 195.000,00 EUR unterbreitet. Die Kaufpreisvorstellungen der Raiffeisenbank lagen ursprünglich bei 250.000,00 EUR. Mit Schreiben vom 12.09.2019 liegt der Stadt Freital nun ein Verkaufsangebot über 222.000,00 EUR vor. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 32,21 EUR/m².

Ein im Auftrag der Raiffeisenbank erstelltes Gutachten aus dem Jahr 2012 weist für das Flurstück 268/10 einen Verkehrswert von 275.000,00 EUR (42,49 EUR/m²) sowie für die als Verkehrsflächen eingeordneten Flurstücke 268/13 und 268/14 einen Wert von 4.200,00 EUR (10,00 EUR/m²) - damit insgesamt 279.200,00 EUR - aus.

Für die Zone 15 des Sanierungsgebietes Potschappel (Gebietsschließung im März 2019) wurde ein Endwert von 95,87 EUR/m² ermittelt. Der Sanierungsausgleichsbetrag in Höhe von 15.532,80 EUR wurde von der Raiffeisenbank im Jahr 2013 vorfristig abgelöst.

Es wird empfohlen, die im Eigentum der Raiffeisenbank befindlichen Flurstücke zum vorliegenden Verkaufsangebot vom 12.09.2019 zu erwerben. Der Stadt Freital steht damit eine entwicklungsfähige Fläche zur Verfügung. Das weitläufige Gelände mit seiner etwas zurückgesetzten, verkehrsberuhigten Lage angrenzend an eine städtische Grünanlage und die Weißeritz bietet sich z. B. auch als Standort zur Errichtung einer Kindertagesstätte an. Perspektivisch kann und sollte auch das Grundstück der WGF (Flurstück 268/16, Gemarkung Potschappel 1.898 m² groß) in die Gebietsentwicklung einbezogen werden.

Das südlich anschließende Gelände des ehemaligen Steinbruchs (Flurstück 267/1 Gemarkung Potschappel) ist bereits Eigentum der Stadt Freital. Auf diesem Grundstück befinden sich u.a. der Entwässerungsstolln der Wismut GmbH sowie die zeitweilig zwischengelagerte Formensammlung der Sächsischen Porzellanmanufaktur Dresden GmbH. Die bislang unregelmäßige Zufahrt zum Steinbruchgelände könnte nun durch den Zukauf des vorgelagerten Grundstücks im Sinne der Stadt Freital gelöst werden.

Die Flurstücke der Raiffeisenbank sind mit einem Wegerecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks der WGF sowie einem Abwasserleitungsrecht für die Stadt Freital (öffentlicher Mischwasserkanal) belastet. Die im Grundbuch zugunsten der Raiffeisenbank eingetragene Grundschuld über 300.000,00 EUR wird nicht übernommen und wäre im Zuge des Ankaufs zu löschen.

Die Flurstücke 268/10, 268/13 und 268/14 der Gemarkung Potschappel sind gemäß Auskunft des Umweltamtes beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2019 wurde im Produktkonto 111303.782110 (Liegenschaften, Auszahlungen für den Erwerb von Grund und Boden) eine Haushaltsermächtigung in Höhe von 100.000,00 EUR veranschlagt, Reste aus Vorjahren wurden in Höhe von 327.739,68 EUR übertragen.

Finanzierungsbedarf besteht in Höhe des Kaufpreises von 222.000,00 EUR zzgl. der Vertragsnebenkosten in Höhe von rund 12.250,00 EUR. Ein Teilbetrag in Höhe von 34.250,00 EUR kann aus der vorhandenen Haushaltsermächtigung gedeckt werden, insofern verbleibt ein überplanmäßiger Mittelbedarf in Höhe von 200.000,00 EUR. Der Bedarf dieser überplanmäßigen Auszahlung kann aus vorhandenen und verfügbaren liquiden Mitteln gedeckt werden und belastet die Finanzrechnung 2019. Im Gegenzug zum Abgang von liquiden Mitteln ist ein entsprechender Zugang an Grundvermögen zu verbuchen.

Gemäß § 79 SächsGemO sind überplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Ankauf der Flurstücke 268/10 (6.472 m²), 268/13 (305 m²) und 268/14 (115 m²) jeweils der Gemarkung Potschappel zum Kaufpreis von insgesamt 222.000,00 EUR von der Raiffeisenbank Aichhalden-Hardt-Sulgen eG in 78739 Hardt.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flurkarte