

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/005 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas	Datum: 05.02.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	27.02.2020	öffentlich

Betreff:

Tausch jeweils unvermessener Teilflächen der Flurstücke 168/5 und 168/6 der Gemarkung Deuben

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Umsetzung des IBE-Projekts „Abbruch der ehemaligen Lederfabrik und Errichtung Mühlenpark“ ist es erforderlich, Teile des Flurstücks 168/5 der Gemarkung Deuben in Anspruch zu nehmen. Eigentümer dieser Flächen ist die Grundstücksgemeinschaft Akel & Schmidt GbR. Mit Verkaufsabsichtserklärung vom 03.02.2020 hat die Akel & Schmidt GbR ihre bis 31.12.2020 befristete Zustimmung zur Inanspruchnahme der Flächen zur Gebietsaufwertung erklärt.

Hiermit verbunden ist die Einbeziehung weiterer Flächen in einen Tauschvertrag. Es handelt sich um eine als öffentliche Straße überbaute Splitterfläche des Flurstücks 168/5 (Gehweg Körnerstraße) sowie den vom benachbarten Einkaufsmarkt als Zufahrt, Parkplatz und Gebäude überbauten Teil des Flurstücks 168/6. Als Wertansatz für die Tauschflächen soll der aktuelle Bodenrichtwert von derzeit 75,00 €/m² herangezogen werden:

Tauschempfang Stadt Freital	Tauschhingabe an Akel & Schmidt GbR
mehrere Teilflächen des Flurstücks 168/5, Gemarkung Deuben	Teilfläche des Flurstücks 168/6, Gemarkung Deuben
- ca. 87 m ² - Teil des künftigen Mühlenparks - ca. 212 m ² - Teil des künftigen Mühlenparks, derzeit als Gartenland verpachtet - ca. 4 m ² - öffentlicher Gehweg	ca. 303 m ² , Nutzung und Überbauung durch Einkaufsmarkt
insgesamt ca. 303 m²	insgesamt ca. 303 m²
Wertansatz 22.725,00 €	Wertansatz 22.725,00 €
	Restbuchwert 21.807,22 € Sonderposten 14.421,09 €

Entsprechend dem Ergebnis der Vermessung erfolgt ein Ausgleich von Mehr- oder Minderflächen anhand der tatsächlichen Flächengrößen mit dem vorgenannten Quadratmeterpreis.

Im Zuge des Flächentausches soll ebenfalls die derzeit unregelte Einleitung von Niederschlagswasser vom Grundstück des Einkaufsmarktes in den ehemaligen Mühlgraben, Flurstück 173, grundbuchlich gesichert werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Weißeritzkreis vom 02.10.2003 zur Nutzung der sich anschließenden öffentlichen Gewässer zur Abführung von Niederschlagswasser über das Mühlgrabenflurstück 148/1 in den Poisenbach verweist u. a. auf die Notwendigkeit vertraglicher Regelungen bei der Mitbenutzung fremder Grundstücke.

Bereits im Jahr 2004 getroffene Vereinbarungen (Grunddienstbarkeiten) über gegenseitige Nutzungsrechte an den Grundstücken der ehemaligen Lederfabrik (Flurstück 168/6) und des benachbarten Einkaufsmarktes (Flurstück 168/5) sollen auf Wunsch der Akel & Schmidt GbR gelöscht werden. Die Eigentumsverhältnisse an den betroffenen Flächen werden im Rahmen des Tauschvertrages neu geordnet und ersetzen die bisherigen Regelungen zum

1. Wege- und Leitungsrecht über das Grundstück des Einkaufsmarktes zugunsten des Areals Lederfabrik
2. Parkplatzrecht auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes zugunsten des Areals der Lederfabrik
3. Parkplatz- und Zufahrtsrecht auf dem Grundstück der Lederfabrik zugunsten des Einkaufsmarktes
4. Überbaurecht auf dem Grundstück der Lederfabrik zugunsten des Einkaufsmarktes.

In Abhängigkeit der künftigen Nutzung der nicht als Mühlenpark genutzten Grundstücksteile der ehemaligen Lederfabrik sind dann eventuell notwendig werdende Wege- und Leitungsrechte neu zu verhandeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Tauschvertrag wird der Restbuchwert der hingegebenen Teilfläche auf die erhaltenen Teilflächen „umgebucht“ (RBW 21.807,22 € abzgl. Auflösung Sonderposten 14.421,09 €). In diesem Zusammenhang werden keine Zahlungen vorgenommen.

Die Vertragsnebenkosten für die zugehenden Flächen stellen zahlungswirksame Anschaffungskosten dar, diese werden aus dem Produktkonto 511103.782100 (Stadtsanierung, Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken) finanziert. Diese Kosten werden im Rahmen des IBE-Projektes zu 80% gefördert.

Die Vertragsnebenkosten für sämtliche Tauschflächen einschließlich der Grunderwerbsteuer soll die Stadt allein tragen, da für den Abschluss des Grundstückstauschvertrages die geplante Errichtung des Mühlenparks ursächlich ist. Die Akel & Schmidt GbR ist nicht zur anteiligen Kostenübernahme bereit.

Die Vertragsnebenkosten für die abgehenden Teilflächen (Notar- und Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer) stellen damit ergebnis- und zahlungswirksame Aufwendungen dar (Produktkonto 111103.443106/743100 - Liegenschaften, Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen), die nicht über das IBE-Projekt gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital bestätigt folgenden Flächentausch zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Grundstücksgemeinschaft Akel & Schmidt GbR:

- 1. Erhalt von unvermessenen Teilflächen des Flurstücks 168/5 der Gemarkung Deuben von insgesamt ca. 303 m².**
- 2. Hingabe einer unvermessenen Teilfläche des Flurstücks 168/6 der Gemarkung Deuben von ca. 303 m².**
- 3. Der Wertausgleich für die Tauschflächen beträgt jeweils 75,00 €/m². Mehr- oder Mindergrößen sind entsprechend dem Ergebnis der Vermessung mit 75,00 €/m² auszugleichen.**
- 4. Die an den Tauschflächen lastenden Grunddienstbarkeiten (Grundbuchblatt 909, Abt. II, lfd. Nrn. 3 und 4 sowie Grundbuchblatt 14129, Abt. II, lfd. Nr. 4 und 5) sind zu löschen.**
- 5. Zulasten des Flurstücks 173 der Gemarkung Deuben und zugunsten des Grundstücks Körnerstraße 1 (unvermessene Teilfläche des Flurstücks 168/5) ist eine Grunddienstbarkeit zur Einleitung und zum Transport von Niederschlagswasser zur Weiterleitung über den Mühlgraben in den Poisenbach zu bestellen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage
Luftbildaufnahme