

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/061 freigegeben
--

Amt: FPE/Finanzverwaltung Verfasser: Tillig, Korina/Funk, Andreas	Datum: 01.09.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.09.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	08.10.2020	öffentlich

Betreff:

Verkauf des Flurstücks 890/5 und einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 890/4 der Gemarkung Potschappel im Zusammenhang mit der Erweiterung des Seniorenwohn-parks an der Burgwartstraße

Sach- und Rechtslage:

Im Jahr 2018 erwarb die Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG das seit vielen Jahren von der DRK Seniorenwohn-park Freital gGmbH bewirtschaftete Objekt Burgwartstraße 19 - 21 d. Das Objekt hat seinen Schwerpunkt im „Barrierefreien Wohnen“ und bietet tagsüber auch ein begrenztes Angebot an Betreuungsleistungen an.

Die konzeptionellen Anforderungen haben sich zum „Betreuten Wohnen“ weiterentwickelt, derartige Angebote unterliegen einer hohen Nachfrage. Die Bewohner einer solchen Wohnform erwarten auch, dass die Betreuungsdienstleistungen „rund um die Uhr“ an sieben Tagen in der Woche angeboten werden, die Betreuung von demenzkranken Menschen möglich ist und auch Formen von Wohngruppen das Gesamtangebot abrunden.

Die Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG hat gemeinsam mit dem DRK die Möglichkeiten der Weiterentwicklung am Standort untersucht. Im Ergebnis ist dies nur mit einem Neubau unmittelbar angrenzend an die Bestandsgebäude möglich (mit Verbindungsbrücke zwischen Neubau und Bestandsobjekt - Anlage 2). Bei dem angrenzenden Grundstück handelt es sich um das Flurstück 890/5 und eine Teilfläche des Flurstücks 890/4 jeweils der Gemarkung Potschappel. Da diese Flurstücke im Eigentum der Großen Kreisstadt Freital stehen, wurde von der Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG ein Antrag auf Erwerb der betreffenden Flächen gestellt.

Unter Berücksichtigung, dass der Verbindungsweg zwischen der Thomas-Mann-Straße und der Burgwartstraße sowie die Bushaltestelle an der Burgwartstraße bei der Stadt verbleiben, ergibt sich eine zu verkaufende Teilfläche des Flurstücks 890/4 von ca. 3.185 m². Das Flurstück 890/5 ist 325 m² groß. Die Flächen sind in der Anlage 1 (Lageplan) gekennzeichnet. Im Bereich der Burgwartstraße befinden sich eine Garage und ein Carport. Diese Nutzung ist mittels Pachtvertrag geregelt, der Pachtvertrag ist dem Käufer bekannt und von diesem zu übernehmen.

Gemäß bergbehördlicher Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes liegt das Flurstück 890/4 in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Aktivitäten durchgeführt wurden. Es wurde zwischen 0 und 20 m Tiefe Steinkohle abgebaut. Der uralte Bergbau ist jedoch nicht risskundig. Es können negative Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagesbrüche, Senkungen) nicht ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich das Flurstück im Bereich einer alten Lehmgrube, hier muss mit Auffüllungen/Verfüllungen gerechnet werden. Im westlichen Teil des Flurstücks 890/4 ist außerdem eine horizontale

Auffahrung im Niveau des Weißeritzstollns risik kundig. Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen u. a. den Untergrund mit entsprechenden Methoden zu erkunden. Der Inhalt der bergbehördlichen Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes ist dem Käufer bekannt.

Unter der Bedingung, dass das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann, bietet die Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG einen Kaufpreis von insgesamt 385.450,00 Euro. Das entspricht bei einer Gesamtfläche von ca. 3.510 m² einem Preis von ca. 109,80 Euro/m².

Im Portal der Bodenrichtwerte (BORIS) ist für den betreffenden Bereich kein Richtwert veröffentlicht. Der Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke (Wohnbebauungen) beträgt 102,00 Euro/m² (Stichtag 31.12.2018). Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 wurden zudem für Kleingärten ein Richtwert von 3,00 Euro/m², für Freizeitgärten ein Richtwert von 8,00 Euro/m² und für hausnahes Gartenland ein Richtwert von 14,00 Euro/m² ermittelt.

Die beschriebenen Grundstücke werden zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt. Insofern wird vorgeschlagen, die betroffenen Flächen an die Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG zu verkaufen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis kann im Produktsachkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) vereinnahmt werden. Im Gegenzug ist ein Abgang an Grundvermögen in Höhe des Buchwertes von ca. 8.136,00 Euro zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen).

Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat in Sachsen stets als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen. Differenzen zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert beeinflussen damit nur das Sonderergebnis.

Die Kaufvertragsnebenkosten einschließlich der Kosten der Vermessung trägt der Käufer.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf des Flurstücks 890/5 und einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 3.185 m² des Flurstücks 890/4 jeweils der Gemarkung Potschappel an die Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG mit Sitz in Meißen zum Festpreis von 385.450,00 Euro.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe des Kaufpreises/Investitionen nebst Zinsen und Nebenleistungen zum Zwecke der Kaufpreis- und Vorhabenfinanzierung. Im Kaufvertrag sind die im Punkt IX der „Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke“ vom 13. April 2017 gemachten Festlegungen aufzunehmen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung Verkaufsfläche (blau umrandet)
Anlage 2: Lageplan mit Bauvorhaben
Anlage 3: Luftbild