

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/076 freigegeben
--

Amt: FPE/Finanzverwaltung Verfasser: Tillig, Korina; Funk, Andreas	Datum: 12.11.2020
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	03.12.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	10.12.2020	öffentlich

Betreff:

Verkauf der Flurstücke 188/6 und 118/70 der Gemarkung Zauckerode

Sach- und Rechtslage:

Die Blickpunkt Invest GmbH mit Sitz in Dresden erwarb die Grundstücke des „nahkauf“ (Opelstraße 3) in Freital-Zauckerode. Nunmehr plant die Gesellschaft an diesem Standort und unter Einbeziehung der angrenzenden städtischen Flurstücke 188/6 und 188/70 jeweils der Gemarkung Zauckerode die Errichtung eines Versorgungszentrums. Das Projekt wurde im Technischen und Umweltausschuss am 2. September 2020 vorgestellt.

Bei den Flurstücken 188/6 (3.613 m²) und 188/70 (949 m²) handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Das Flurstück 188/6 umfasst eine vorrangig als Parkplatz genutzte Fläche am „nahkauf“. Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünfläche genutzt. Die Brunnenanlage im Bereich der Begegnungsstätte der St. Jacobus-Kirchgemeinde („Treff am Brunnen“) am Grundstück Glück-Auf-Straße 3 liegt ebenfalls teilweise auf dem Flurstück 188/6. Im straßenseitigen Randbereich des Flurstücks 188/6 befinden sich Heizungskanäle sowie Steuerungskabel der Technischen Werke Freital GmbH (TWF, Anlage 3). Der Gesellschaft ist die Stellungnahme der TWF bekannt.

Der Bodenrichtwert beträgt gemäß dem Portal BORIS für diesen Bereich 57,00 Euro/m² (Stichtag 31. Dezember 2018). Die Flächen der Heizungskanäle inkl. Schutzstreifen und der Brunnenanlage, die erhalten bleiben soll, sind wertmindernd zu berücksichtigen. Es wurde ein Verkehrswert von insgesamt 224.000,00 Euro ermittelt.

Die Gesellschaft stellte im September 2020 einen Antrag auf Erwerb der städtischen Flächen und bot einen Kaufpreis von 100.000,00 Euro. Als Begründung für das Kaufpreisangebot wird angeführt, dass sich die Herstellungskosten für ein derartiges Projekt auf dem Niveau von Regionen wie der Stadt Dresden bewegen. Im Gegenzug dazu erreichen die in Freital erzielbaren Mieterträge jedoch nicht das Dresdner Niveau.

Die Realisierung des Gesamtvorhabens führt zu einer erheblichen Verbesserung der Versorgungssituation in dem Stadtteil. Viele ältere Menschen und auch viele Familien erledigen ihre Wege fußläufig, so dass das neue Versorgungszentrum zu einer erhöhten Wohnqualität in diesem Stadtteil führt.

Bei einem Verkauf unter dem ermittelten Verkehrswert an ein privates Unternehmen ist neben kommunalhaushaltsrechtlichen Vorschriften auch die Vereinbarkeit mit dem europäischen Binnenmarkt (Gewährung unzulässiger Beihilfen) sicherzustellen. Dies kann durch einen Verkauf an den Meistbietenden im Ergebnis eines ausreichend publizierten und bedingungsfrei geführten Ausschreibungsverfahrens oder wenn dies nicht möglich ist, durch einen

Verkauf zu einem Preis, der in einem Verkehrswertgutachten ermittelt wurde, erfolgen.

Der Gesellschaft wurden die entsprechenden Grundlagen für die Veräußerung von kommunalen Grundstücken erläutert. Durch die Gesellschaft sollen bereits Ende des Jahres 2020 erste Planungsleistungen beauftragt werden, um zeitnah einen Bauantrag stellen zu können. Der Baubeginn ist nach aktuellem Stand für den Sommer 2021 geplant. Da die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens zu deutlichen Zeitverzögerungen im weiteren Ablauf führen würde, erhöhte die Gesellschaft ihr Angebot auf 212.800,00 Euro. Dieses Gebot liegt 5% unter dem ermittelten Verkehrswert. Der sich daraus ergebende Nachlass beträgt rechnerisch 11.200,00 Euro und bewegt sich in einem vertretbaren und annehmbaren Bereich.

Die Grundstücke werden zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt. Insofern wird vorgeschlagen, die Flurstücke 188/6 und 188/70 der Gemarkung Zauckerode an die Blickpunkt Invest GmbH zum Preis von 212.800,00 Euro 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 insgesamt 46.408,44 Euro zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen). Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat Sachsen stets als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen. Differenzen zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert beeinflussen damit das Sonderergebnis.

Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf der Flurstücke 188/6 und 188/70 jeweils der Gemarkung Zauckerode an die Blickpunkt Invest GmbH mit Sitz in Dresden zum Preis von 212.800,00 Euro.**
- 2. Im Rahmen des Verkaufes sind die Heizungskanäle inkl. Schutzstreifen auf dem Flurstück 188/6 der Gemarkung Zauckerode dinglich zu sichern.**
- 3. 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
Anlage 2: Luftbild
Anlage 3: Plan Heizungskanäle
Anlage 4: Wertermittlung (nichtöffentlich)