

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/089 freigegeben

Amt: FPE/Finanzverwaltung Verfasser: Tillig, Korina/Funk, Andreas	Datum: 09.11.2021
----------------------------------------------------------------------	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	02.12.2021	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Wurgwitz	06.12.2021	öffentlich
Stadtrat	09.12.2021	öffentlich

Betreff:

Aufhebung Verkaufsbeschluss bzgl. der Flurstücke 43/1, 46/6 und 48/5 jeweils der Gemarkung Niederhermsdorf

Sach- und Rechtslage:

➤ Beschluss-Nr.: 034/2013 vom 4. Juli 2013 (Vorlagen-Nr.: B 2013/024)

Mit o.g. Beschluss (Anlage 1) wurde unter anderem der Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 48/3, 46/1 und 43a jeweils der Gemarkung Niederhermsdorf an Herrn Michael Hesse bestätigt. Bei diesen Teilflächen handelt es sich nunmehr um die Flurstücke 48/5 (229 m²), 46/6 (758 m²) und 43/1 (332 m²).

Der Kaufvertrag mit Herrn Hesse kam nicht zum Abschluss, weil die Landesdirektion Sachsen im Falle des Verkaufes der Teilflächen zu den Bedingungen im genannten Beschluss Rückforderungen von ausgereichten Zuwendungen (Brachflächenrevitalisierung) ankündigte und Herr Hesse diese nicht übernehmen wollte. Die Zweckbindungsfrist des Zuwendungsverfahrens endete am 31. Dezember 2020.

Aktuell besteht ein Pachtvertrag mit Herrn Hesse für die Gesamtfläche (1.319 m²) zur Nutzung als Zwischenlagerfläche für Erdaushub und als Grünfläche. Des Weiteren besteht eine Vereinigungsbaulast (ca. 50 m² des Flurstücks 43/1 baurechtlich vereinigt mit den Flurstücken 42/4 und 46/5). Im Flurstück 48/5 befindet sich im Randbereich eine Gasleitung.

Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen im Jahr 2012 wurden am Standort für zwei Baugrundstücke bereits Straßenabsenkungen gebaut und für eine Erschließung die Abwasseranschlüsse sowie Leerrohre für Trinkwasser, Gas und Telekom verlegt. Eine Bebauung der Flurstücke ist sowohl planungsrechtlich als auch erschließungstechnisch möglich.

Der damalige Verkaufsbeschluss ist nunmehr aufzuheben, da im Anschluss an ihn die geänderte Sachlage durch die Auskunft der Landesdirektion entstand und inzwischen mehr als acht Jahre vergangen sind. Zwischenzeitlich hat eine Verpachtung stattgefunden. Darüber hinaus unterscheidet sich die Lage auf dem heutigen Grundstücksmarkt grundlegend von dem damaligen. Der zugrunde zu legende Bodenrichtwert hat sich inzwischen verdoppelt (von 82,00 Euro auf 165,00 Euro) und es ist immer wieder - auch über die städtische Entwicklungsgesellschaft FPE - zu beobachten, dass bebaubare Wohngrundstücke stark nachgefragt werden. In guten Lagen in Freital werden heute Quadratmeterpreise von 300,00 Euro und mehr erzielt.

Das 2013 wertmindernd berücksichtigte befristete „Bebauungsverbot“ aus dem Fördermittelbescheid ist heute nicht mehr gegeben.

Der vormalig beschlossene durchschnittliche Quadratmeterpreis von 21,60 Euro ist heute weder unter gemeinderechtlichen bzw. haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten (Veräußerungen grundsätzlich nur zum vollen Wert) noch - Dritten gegenüber - unter Marktzugangsgesichtspunkten zu rechtfertigen, er würde eine eklatante Ungleichbehandlung anderer Marktteilnehmer bzw. Kaufinteressenten bedeuten.

Damit haben sich die Grundlagen des damaligen Verkaufsangebotes wesentlich geändert, ein Festhalten an dem damaligen Beschluss ist für die Stadt Freital nicht zumutbar.

Nach den Vorgaben der Sächsischen Gemeindeordnung dürfen Vermögenswerte in der Regel nur zu ihrem „vollen Wert“ veräußert werden. Der aktuelle Bodenrichtwert (Stichtag 31. Dezember 2020) beträgt in diesem Bereich 165,00 Euro/m². Eine Wertermittlung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist noch zu erstellen, das Ergebnis wird jedoch erheblich über dem im Beschluss Nr. 034/2013 genannten Kaufpreis liegen.

Aus diesen Gründen ist vorgesehen, die Grundstücke nach Aufhebung des Verkaufsbeschlusses aus dem Jahr 2013 neu öffentlich zum Verkauf auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Beendigung des im Amtsblatt Nr. 14/2012 veröffentlichten Verkaufsverfahrens und die Aufhebung des Beschlusses Nummer 034/2013 vom 4. Juli 2013.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1: Beschluss Nummer 034/2013
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Luftbild