

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/039 freigegeben
--

Amt: FPE/Finanzverwaltung Verfasser: Tillig, Korina/Funk, Andreas	Datum: 16.05.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat Wurgwitz	13.06.2022	öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.06.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	07.07.2022	öffentlich

Betreff:

Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 43/1 und 46/6 jeweils der Gemarkung Niederhermsdorf

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr. 034/2013 vom 04.07.2013 (Vorlage B 2013/024)
- Beschluss-Nr. 120/2021 vom 09.12.2021 (Vorlage B 2021/089)

Die unbebauten Flurstücke 43/1, 46/6 und 48/5 jeweils der Gemarkung Niederhermsdorf befinden sich mit einer Gesamtfläche von 1.319 m² an der Unter-/Ober-/Gartenstraße in Freital-Wurgwitz. Im Rahmen des umfänglichen Straßenausbaus in diesem Bereich im Jahr 2012 wurden 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.

Herr Hesse, Eigentümer der nördlich anliegenden Grundstücke (Flurstücke 42/4 und 46/5), hat im Rahmen der Errichtung seines Einfamilienhauses im Jahr 2013 Erdaushub auf den städtischen Flurstücken 43/1 und 46/6 verbracht. Aktuell besteht ein Pachtvertrag für die gesamte Fläche für die Nutzung als Zwischenlager- und Grünfläche.

Im Flurstück 48/5 befindet sich im Randbereich eine Gasleitung. Eine Teilfläche von ca. 50 m² des Flurstücks 43/1 ist baurechtlich vereinigt mit den Flurstücken 42/4 und 46/5 (Vereinigungsbaulast für das Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Schwimmbecken und Garagen“, Az. 63/2012/0304/BG).

Grundsätzlich könnten auf den beschriebenen Flächen zwei Baugrundstücke öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden. Herr Hesse als Pächter hat jedoch Interesse am Erwerb der mit dem Erdaushub beanspruchten und bislang gepachteten Teilfläche geäußert, da der Rückbau des „Erdwalls“ mit erheblichem Aufwand verbunden wäre. Insofern wird vorgeschlagen, jeweils Teilflächen der Flurstücke 43/1 und 46/6 von insgesamt ca. 597 m² an Herrn Hesse zu verkaufen. Die Verkaufsfläche umfasst neben den Erdaufschüttungsflächen auch die Flächen für die Hausanschlusschächte für Schmutz- und Regenwasser. Die Verkaufsflächen sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für Wohnbauland beträgt in diesem Bereich 142,00 €/m² (Stichtag 31.12.2020). Unter Berücksichtigung des Zuschnitts der Verkaufsfläche und abzüglich der Entschädigungszahlung für die o.g. Vereinigungsbaulast ergibt sich ein vorläufiger Wert von 73.936,45 € (123,85 €/m²). Herr Hesse würde für diesen Preis erwerben.

Das Verkaufsgrundstück wird zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt. Einer Veräußerung stehen Gründe des Gemeinwohls nicht entgegen.

Die verbleibenden Flächen der Flurstücke 43/1, 46/6 und das Flurstück 48/5 mit einer Größe von insgesamt ca. 722 m² können nachfolgend öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden.

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 anteiligen und um Sonderposten aus Zuwendungen Dritter bereinigten Buchwertes von rund 14.600,00 € 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.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf von Teilflächen des Flurstücks 43/1 (ca. 311 m²) und des Flurstücks 48/5 (286 m²) jeweils der Gemarkung Niederhermsdorf an Michael Hesse, wohnhaft in Freital, zum Preis von 123,85 €/m². Sich nach der Vermessung ergebende Mehr- oder Minderflächen sind zu diesem Preis auszugleichen.**
- 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 13.04.2017 gemachten Festlegungen aufzunehmen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Luftbild