

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/046 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas	Datum: 24.05.2022
--	-------------------

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

Betreff:

Erwerb des Flurstücks 205 und einer unvermessen Teilfläche des Flurstücks 124/8 der Gemarkung Döhlen

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss Nr. 116/2020 vom 10.12.2020 (Vorlage B 2020/068), Erwerb von Teilflächen des Flurstücks 124/22 der Gemarkung Döhlen
- Beschluss Nr. 124/2021 vom 09.12.2021 (Vorlage B 2021/093), Durchführung eines Realisierungswettbewerbes zur Errichtung einer zentralen Feuerwache

Die Große Kreisstadt Freital hat gemäß § 6 Sächsisches Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz die Gewährleistung des Brandschutzes als örtliche Brandschutzbehörde im Stadtgebiet als weisungsfreie Pflichtaufgabe sicherzustellen. Dies beinhaltet vor allem die Aufstellung, Ausrüstung, Unterhaltung und den Einsatz einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden leistungsfähigen öffentlichen Feuerwehr einschließlich deren Ausstattung mit den erforderlichen baulichen Anlagen und deren Einrichtungen und Ausrüstungen.

Auf dem Grundstück Am Glaswerk 3 in Döhlen befindet sich derzeit das größte Objekt unserer Feuerwehr. Dessen Hauptgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1917 als Modelltischlerei fertiggestellt, im Jahr 1927 von der Stadt Freital zum Feuerwehrdepot umgenutzt und in den zurückliegenden neun Jahrzehnten mehrmals umgebaut sowie mit Ergänzungsbauten versehen. An diesem Standort sind die Stadtteilfeuerwehr Döhlen und die hauptamtlichen Kräfte samt umfangreicher und spezieller Einsatz- und Fahrzeugtechnik stationiert. Außerdem befinden sich zahlreiche Büro-, Schulungs- und Sozialräume, Werkstätten und Lagerräume im Objekt. Der Gebäudekomplex entspricht überwiegend nicht den gegenwärtig geltenden rechtlichen Bestimmungen moderner Gerätehäuser wie beispielsweise den Vorschriften für die Größe der Fahrzeugstellplätze (derzeit zu niedrig und teils zu kurz) oder den Vorschriften für die gebäudeenergetische Beschaffenheit. Für die Arbeitssicherheit relevante rechtliche Vorgaben können aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten teilweise nicht umgesetzt werden. Hauptsächlich bedarf auch die veraltete bauliche Gebäudesubstanz (Grundmauern ständig durchnässt, dadurch erhöhte Feuchtigkeit im Erdgeschoss und sämtliche Kellerräume nicht nutzbar) bei weiterer Nutzung des Objektes perspektivisch einer grundlegenden Sanierung. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Neubau einer modernen Feuerwache mit Berücksichtigung des neuesten Standes der Technik einer kostenaufwändigen Sanierung eines über 100 Jahre alten verschlissenen Gebäudes vorzuziehen. Gleichzeitig muss mit dem Neubau eine klare längst überfällige Strukturierung eines derart großen Feuerwehrstandortes gemäß den gegenwärtig geltenden rechtlichen Bestimmungen - zum Beispiel konsequente Trennung Schwarz-/Weißbereich - einhergehen.

Mit dem Beschluss Nr. 124/2021 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Realisierungswettbewerb zur Errichtung einer zentralen Feuerwache durchzuführen. In diesem Zusammenhang wurde auch das Wettbewerbsgebiet abgegrenzt.

Die betroffenen Teilflächen des Flurstücks 124/22 (neu vermessen als Flurstück 124/28) der Gemarkung Döhlen wurden zwischenzeitlich von der Glashütte Freital GmbH erworben. Das Wettbewerbsgebiet umfasst auch die im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) stehenden Flurstücke 124/8 (Stellplätze, Garagen und Zufahrtsstraße) und 205 (Mietwohngebäude Am Glaswerk 1) der Gemarkung Döhlen.

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der benötigten Grundstücksflächen für die Durchführung des Wettbewerbs schlägt die Verwaltung vor, aktuell auch das Flurstück 205 sowie eine Teilfläche von ca. 528 m² des Flurstücks 124/8 zum Preis von insgesamt 260.800,00 Euro von der WGF zu erwerben. Eine Teilfläche des Flurstücks 124/8 von ca. 336 m² (u.a. Zufahrtsstraße zu den Hofflächen Dresdner Str. 142 - 156) soll bei der WGF verbleiben. Grundlage für die Preisbildung ist ein Verkehrswertgutachten vom 15.05.2022, welches den Beteiligten vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der finanzielle Gesamtbedarf für den Grunderwerb beläuft sich auf rund 281.700,00 Euro und umfasst dabei neben dem reinen Kaufpreis auch die Kosten für die Vertragsabwicklung sowie die Vermessung. Zur Finanzierung steht im Haushaltsplan 2022 im Produktkonto 111303.782110 (Liegenschaftsverwaltung, Auszahlungen für den Erwerb unbeweglicher Vermögengegenstände) eine entsprechende Haushaltsermächtigung zur Verfügung.

Eine tatsächliche Kaufpreiszahlung soll nicht stattfinden. In Höhe des Kaufpreises wird eine Verrechnung (Tilgung) mit dem der WGF gewährten Gesellschafterdarlehen vorgenommen. Dieses hatte zum 31.12.2021 einen Stand von 499.186,53 Euro.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Ankauf einer unvermessenen Teilfläche von ca. 528 m² des Flurstücks 124/8 sowie des Flurstücks 205, jeweils der Gemarkung Döhlen, von der Wohnungsgesellschaft Freital mbH zum Kaufpreis von vorläufig 260.800,00 Euro. Der Kaufpreis wird mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet. Sich nach Vermessung ergebende Mehr- oder Minderflächen sind zum Preis von 101,00 Euro/m² auszugleichen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1: Flurkarte
Anlage 2: Luftbild