

Vorlage Nr.: V2707/18  
Datum: 13. November 2018

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	12.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	28.11.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Klotzsche	03.12.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	14.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.01.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Erwerb der Flurstücke 303 d und 303/10 der Gemarkung Klotzsche zum Zwecke der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Dresden-Klotzsche Nr. 37 "Wasserturm Klotzsche"

### Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flurstücke 303 d und 303/10 mit einer Größe von 21.417 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1.420.000,00 Euro zzgl. Nebenkosten in Höhe von ca. 10 Prozent des Kaufpreises zu erwerben.
2. Die Finanzierung des Projektes einschließlich Nebenkosten erfolgt aus Finanzmitteln des Projektes 70.230011 – Ankauf von Grundstücken.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

76b-7-90 vom 20. September 1990

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 120 0000

Investitionszeitraum/-jahr: 2018 bis 2019

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 35.000 Euro/2018

1.527.000 Euro/2019

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 20. September 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 im Bereich des Wasserturmes Klotzsche, mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau.

Erst vor dem Hintergrund der aktuellen Prämissen wie der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und dem infolge des Wandels am Immobilienmarkt entstandenen Bedarf an günstigem und sozialem Wohnungsbau ergibt sich der Bedarf, die Planungen an dem derzeit noch ausschließlich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Areal zu intensivieren und zeitnah unter Beteiligung der Öffentlichkeit fortzuführen. Derzeit wird – neben der gesetzten Einordnung von Geschoss- und kleinteiligem Wohnungsbau einschließlich der notwendigen Nebenflächen – der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen geprüft.

Das ca. 13 ha große Areal ist bis auf eine ca. 1000 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche (bestehender Straßenstich des Dörnichtweges) in privater Hand verschiedener Eigentümer und wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes ist zwingend eine Grundstücksneuordnung erforderlich, um sowohl bebaubare Grundstücke als auch die notwendigen Erschließungs- und Nebenflächen bilden und anschließend herstellen zu können.

Erste Kontakte mit den Grundstückseigentümern haben ergeben, dass grundsätzlich ein Interesse an der Entwicklung des Gebietes besteht. Die individuellen Vorstellungen und Motive differieren jedoch erheblich, sodass – Zug um Zug mit den durch das avisierte Bauleitplanverfahren noch zu schaffenden Voraussetzungen – eine Baulandumlegung (§§ 45 ff. BauGB) unumgänglich erscheint, um einen allseitigen Interessenausgleich unter Beachtung des Schutzgedankens des Art. 14 GG herbeizuführen.

Hierzu gehören insbesondere die Herstellung B-Plan-konformer Grundstückszuschnitte und die angemessene Beteiligung aller an der Bereitstellung öffentlicher Flächen.

Die genannten Verfahren werden hoheitlich aufgrund der öffentlich-rechtlichen Zuständigkeiten der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt und erfordern nicht zwingend eine Beteiligeneigenschaft der öffentlichen Hand im Rahmen ihres fiskalischen Handelns.

Im vorliegenden Fall sollen mit dem Bebauungsplan jedoch auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau und ggf. notwendige Folgenutzungen, z. B. eine Kindertageseinrichtung, generiert werden.

Grundsätzlich stehen zwar auch hierfür hoheitliche Instrumente, z. B. im Sinne einer enteignungsrechtlichen Vorwirkung des Bebauungsplanes oder des Kooperativen Baulandmodells zur Verfügung.

Die Vorzugsvariante stellt jedoch noch immer die einvernehmliche Erlangung fiskalischen Eigentums im Wege des freihändigen Grunderwerbs dar, zumal jeder Eingriff im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren langwierige Verwaltungs- und Rechtswege nach sich ziehen kann. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorliegt und Einigung über den Kaufpreis erzielt wurde.

Unabhängig von den Planungszielen im Einzelfall ergänzt die Mitwirkung der Landeshauptstadt Dresden als den privaten Eigentümern gleichgestellte Beteiligte im Verfahren die öffentlich-rechtlichen Steuerungsaufgaben der Verwaltung. Die von der öffentlichen Hand eingelegten Grundstücke gestatten eine erhöhte Flexibilität der Neuordnung und ermöglichen ggf. weitere Flächenerwerbe zu Festpreisen. So können Zeitverzögerungen infolge der Ausschöpfung von Rechtswegen – insbesondere in Zuteilungsfragen – reduziert werden.

Im vorliegenden Fall haben die Eigentümer der Flurstücke 303 d und 303/10 von Klotzsche (siehe Anlage 2) erklärt, dass sie ihre Grundstücke gern vor dem offiziellen Beginn der hoheitlichen Verfahren veräußern würden.

Die kommunale Bewertungsstelle hat am 10. April 2018 mit der Wertermittlung 201/25/2018 einen Verkehrswert von 72,00 Euro/m<sup>2</sup> für die Flächen in ihrem derzeitigen Zustand ermittelt. Dies entspricht einem Gesamtwert der 21.417 m<sup>2</sup> großen Fläche von 1.540.000,00 Euro.

Vor dem Hintergrund haushalterischer Grundsätze, ausstehender Baugrunduntersuchungen und sonstiger nicht auszuschließender Unwägbarkeiten wurde der Eigentümergemeinschaft ein Kaufpreisangebot von 66,00 Euro/m<sup>2</sup> unterbreitet, mithin insgesamt 1.420.000,00 Euro. Das Angebot liegt ca. 8,5 Prozent unter dem ermittelten aktuellen Verkehrswert.

Die Finanzierung dieses Ankaufes erfolgt aus dem Budgetetat 65 und durch die Übertragung nicht in Anspruch genommener investiver Auszahlungsermächtigungen von 2018 nach 2019.

Bis einschließlich Ende Juli 2018 haben alle Miteigentümer ihr Einverständnis erklärt, die Flächen zu diesem Preis und zeitnah an die Landeshauptstadt Dresden zu veräußern.

Mit Blick auf § 311 b BGB (notarielle Beurkundungspflicht von Erklärungen zur Übertragung von Grundstücken) wurde ein Vertragsentwurf beauftragt und befindet sich derzeit in der Abstimmung. Zudem begehren die Eigentümer die Einräumung einer Mehrerlösklausel für den Fall, dass die Landeshauptstadt Dresden die Grundstücke binnen fünfzehn Jahren mit „Gewinn“ weiterveräußert. Diese wird zur Gewährleistung des Verhandlungserfolgs seitens der Landeshauptstadt übernommen, erscheint aber selbst bei vorsichtiger kaufmännischer Betrachtung ohne Risiko. Zudem können dann etwaige anteilige Mehrerlösansprüche aus einem von einem potentiellen Käufer zu entrichtenden Kaufpreis gespeist werden.

Die Beurkundung – vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien – sollte zum zeitigstmöglichen Termin stattfinden, um die Entscheidung der Eigentümergemeinschaft zu binden und die Einleitung und Durchführung der genannten hoheitlichen Verfahren zu unterstützen.

Mit dem Erwerb der Flächen erlangt die Landeshauptstadt Dresden Eigentum an ca. 15 Prozent des Planungsgebietes und ist damit als maßgebliche Beteiligte in der Lage, ihre Zielsetzungen der Daseinsvorsorge – sowohl im sozialen Wohnungsbau, im Bereich der Wohnfolgenutzungen, aber auch bei der Durchsetzung ökologischer Belange – adäquat zu verfolgen und über die hoheitliche Steuerung hinaus zur erfolgreichen, im Interesse aller stehenden Verfahrensabwicklung beizutragen.

**Anlagenverzeichnis:**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit B-Plan-Umgriff und Erwerbsflächen |
| Anlage 2 | Eigentumsverhältnisse<br>– nicht öffentlich –  |

Dirk Hilbert