



Vorlage Nr.: V2566/18
Datum: 27. November 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	20.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	26.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.01.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	29.01.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.01.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Veräußerung von Grundstücken im Wege des vereinfachten Umlegungsverfahrens
"Friedrichstädter Tor" gem. §§ 11, 80 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, im vereinfachten Umlegungsverfahren „Friedrichstädter Tor“ an die in Anlage 1 benannte Erwerberin die in der Anlage 3 benannten Grundstücke bzw. ideellen Grundstücksanteile der Gemarkung Friedrichstadt mit einer Fläche von insgesamt 5.286 m² zu einem Preis von insgesamt 778.387,00 Euro zu veräußern.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen des o. g. Umlegungsverfahrens
 - a. durch Realteilung des bisherigen Miteigentumsflurstücks Nr. 198 der Gemarkung Friedrichstadt eine Fläche von 590 m² zum Preis von 49.265,00 Euro durch die Landeshauptstadt erworben wird,
 - b. Rechte zu Gunsten von Grundstücken im Eigentum der LHD bzw. zu Gunsten der LHD selbst in einem Wert von 28.085,75 Euro erworben und
 - c. Rechte zu Lasten von Grundstücken im Eigentum der LHD in einem Wert von 14.477,00 Euro vergeben werden.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Siehe Anlage 3

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Siehe Anlage 3

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:

Siehe Anlage 3

Verkehrswert:

Siehe Anlage 3

Bemerkungen:

Begründung:

1. Anlass der Vorlage

Es ist beabsichtigt, die in der Anlage 3 bezeichneten Grundstücke und ideellen Grundstücksanteile der Landeshauptstadt Dresden (LHD) im Wege der vereinbarten Umlegung an die in Anlage 1 genannte Erwerberin zu veräußern und für Grundstücke der Erwerberin Rechte zu bestellen sowie gleichzeitig Grundstücksteile und Rechte für die LHD bzw. deren Grundstücke zu erwerben. Da es sich nicht um eine amtliche Umlegung i.S.v. § 45 BauGB handelt, ist für die Übertragung neben dem Beschluss des Umlegungsausschusses auch ein Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften erforderlich.

2. Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Folgende Grundstücke sind mit folgenden Eigentumsverhältnissen von der Umlegungsvereinbarung erfasst:

Flst. der Gemarkung Friedrichstadt	Eigentümer	histor. Erwerb des LHD-Eigentums
194/1, 195/2, 196/4, 196/8, 197, 199, 200, 201 und 202	LHD	196/4 durch Kauf im Jahr 2000, alle anderen Flst. durch Vermögenszuordnung
198, 196/b	LHD und Erwerber je ½	erbenloser Nachlasses bzw. Vermögenszuordnung
196/6	Erwerberin	-----

Die durch die LHD an die Erwerberin zu veräußernden und von ihr zu erwerbenden Grundstücke, Miteigentumsanteile an Grundstücken und Rechte sowie deren Erlöse und Erträge sind in der Anlage 3 dargestellt. Eine lageplanmäßige Darstellung ist den Anlagen 4 und 5 enthalten.

3. Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücke befinden sich im Sanierungsgebiet Friedrichstadt im Eingangsbereich der Friedrichstraße. Etwa ein Drittel des Areals nahe der Weißeritzstraße tritt als kleine, baumbestandene Grünanlage in Erscheinung. Hauptsächlich stellt der Bereich jedoch eine Brachfläche dar.

4. Baurechtliche Situation

Entwicklungsbestrebungen zum Gesamtareal, in dem die betroffenen kommunalen Grundstücke liegen, begannen 2010 mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Stadtteilzentrum. Die seinerzeit beabsichtigte Bebauung mit großflächigem Einzelhandel, umfangreichen Stellplatzanlagen und ohne Ersatz der vorhandenen Grünflächen stieß auf starke Widerstände in der örtlichen Bevölkerung.

Die Positionen der Bürger aufnehmend erfolgte die Aufstellung eines quartiersbezogenen Masterplanes mit nunmehr maßvollem Einzelhandel, hohem Wohnanteil und einer öffentlichen Grünfläche im Innern des Gevierts. Darauf aufbauend führte die Erwerberin 2017 das Gutachterverfahren „ Fassaden Friedrichstädter Tor“ durch und verpflichtete sich zur Umsetzung der Ergebnisse. Wesentliche von der Erwerberin zu realisierende Vorhaben sind u. a. die Gestaltung der „Grünen Mitte“ des Gebietes in Form eines öffentlichen Parkes mit hoher Aufenthaltsquali-

tät, Spielangeboten, Bestandsbäumen und günstiger Erreichbarkeit aus der Umgebung. Weitere Eckdaten des Vorhabens der Erwerberin sind die Schaffung von 126 Wohneinheiten mit ein bis fünf Räumen, vier Läden einschl. Gastronomie und einer Tiefgarage mit 140 Stellplätzen. Für dieses Vorhaben liegt seit dem 20. März 2018 eine Baugenehmigung vor.

5. Notwendigkeit der Bodenordnung

Die Umsetzung des Vorhabens bedarf der Bodenordnung. Dafür soll das Instrument der Umliegung aus folgenden Gründen Anwendung finden:

Die Gemeinde darf kein amtliches Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB anordnen, wenn die betroffenen Eigentümer ein adäquates Ergebnis im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung erreichen können.

Die Erwerberin ist bereits Eigentümerin eines Flurstücks bzw. Miteigentümerin an zwei Flurstücken im Umlegungsgebiet. Für die Umsetzung des o. g. Masterplanes benötigt die Vorhabenträgerin die im Umlegungsgebiet liegenden kommunalen Grundstücke. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die kommunalen Grundstücke im Wege eines vereinfachten bzw. freiwilligen Umlegungsverfahrens an die Vorhabenträgerin zu veräußern.

Die Erwerberin kann jedoch im Rahmen der Baugenehmigung nicht zur Herstellung einer öffentlichen Grünanlage, wie der „Grünen Mitte“ auf Flächen verpflichtet werden, die im Eigentum der Gemeinde bleiben sollen. Dazu bietet es sich an, die Verpflichtung zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche in einer Umlegungsvereinbarung festzuschreiben, mit der er auch das Eigentum an den für die Bebauung notwendigen, bisher kommunalen Flächen erhält.

Die Übernahme der Verpflichtung zur Herstellung der öffentlichen Grünanlage wird durch den Erwerb der kommunalen Grundstücke zu dem im Rahmen des Umlegungsverfahrens ermittelten Verkehrswert und damit ohne Preiswettbewerb abgegolten. Unter Berücksichtigung der Herstellungskosten der „Grünen Mitte“ von rd. 267.000 Euro ist dies sowohl aus Sicht der LHD, als auch aus Sicht der Erwerberin angemessen. Der gewählte Verfahrensweg bietet eine wirksame und durchsetzbare Grundlage zur Schaffung der „Grünen Mitte“, einer wesentlichen Forderung der Öffentlichkeit.

Die vereinfachte Umliegung war auch deshalb das geeignetste Instrument, da eine alternative Ausschreibung der kommunalen Grundstücke oder die Übertragung an eine kommunale Gesellschaft die städtebaulich präferierte ganzheitliche Entwicklung des Areals in dieser Eigentumsituation zumindest wesentlich erschwert hätte.

6. Inhalt der Umlegungsvereinbarung

Die Umlegungsvereinbarung soll mit Gremienvorbehalt beurkundet werden. Die Notwendigkeit für diese vorzeitige Beurkundung liegt darin begründet, dass die Erwerberin sich bis zum Vorliegen des Gremienbeschlusses bezüglich aller Verpflichtungen gebunden hat und diese dann nicht mehr neu verhandelt werden müssen.

Die Umlegungsvereinbarung beinhaltet Folgendes:

- Übereignung der in der Anlage 3 genannten Grundstücke und Miteigentumsanteile mit einer Gesamtfläche von 5.286 m² an die in Anlage 1 benannte Erwerberin,
- Erwerb eines Grundstücksanteils durch die LHD und wechselseitige Bestellung von Rechten gem. Beschlusspunkt 2 einschließlich Sicherung der Erreichbarkeit der „Grünen Mitte“ von der Weißeritz- und von der Friedrichstraße durch Bestellung eines Gehrechts für die LHD zur Nutzung durch die Allgemeinheit; Verpflichtung zur Herstellung und Verkehrssicherung der Wegerechtsfläche.
- Zahlung eines Vorteilsausgleichs an die LHD i. H. v. 715.513,25 Euro durch die Erwerberin,
- Verpflichtung zur Errichtung der „Grünen Mitte“ auf dem verbleibenden kommunalen Grundstück durch die Erwerberin als öffentliche Grünanlage einschließlich eines Spielplatzes nach Vorgaben des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft entsprechend der anerkannten Regeln der Technik (Planung, Herstellung, Objektbetreuung, dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)

Des Weiteren wird sich die Erwerberin verpflichten, bezogen auf den durch die Stadt veräußerten Flächenanteil 15 Prozent der Wohnfläche als geförderten Wohnraum zu realisieren, sofern dafür Fördermittel bereitgestellt werden.

Der LHD ist bekannt, dass die Erwerberin die zu veräußernden Bauflächen bereits weiterveräußert hat. Es liegt ein Vertrag vor, dessen Kaufpreisfälligkeit u. a. an den Abschluss des Umlegungsverfahrens gebunden ist. Die Erwerberin hat sich darin verpflichtet, das Projekt schlüsselfertig an den Folgerwerber zu übergeben.

7. Erlös und Kosten

Der Verkehrswert der Bauflächen wurde im Umlegungsverfahren gutachterlich mit 167 Euro/m² und der der „Grünen Mitte“ mit 0 Euro/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung des Erwerbs eines Miteigentumsanteils, der Eintragung von Dienstbarkeiten zur Erreichbarkeit der „Grünen Mitte“ durch die Allgemeinheit bzw. durch die LHD als Verwalterin des betreffenden Grundstücks und zur Gewährleistung von Abstandsflächen und Feuerwehrlflächen für Bauvorhaben auf nordwestlich angrenzenden Baugrundstücken – jeweils zu Lasten des künftigen Grundstücks der Erwerberin -, sowie zur Überbauung der Weißeritzstraße durch auskragende Bauteile des Bauvorhabens der Erwerberin, errechnet sich ein Erlös für die LHD von insgesamt 715.513,25 Euro. Als Vorteilsausgleich aus dem Umlegungsverfahren fließt dieser Erlös der LHD zu.

Die Erwerberin trägt alle Nebenkosten einschließlich Steuern des Verfahrens und dessen Vollzug im Grundbuch.

8. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die zu veräußernden Grundstücke und Miteigentumsanteile haben einen Buchwert von insgesamt 206.981 Euro.

Mit der Veräußerung ist ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang in Höhe von insgesamt 571.406 Euro zu buchen. Für die von der Landeshauptstadt Dresden erteilten Rechte ist ein ordentlicher Ertrag in Höhe von 14.477,00 Euro zu buchen.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb des Miteigentumsanteils von 1/2 an einer Teilfläche des Flurstückes 198 betragen 49.265,00 Euro, die für den Erwerb von Rechten 28.085,75 Euro.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Name des Erwerbers (nicht öffentlich)
Anlage 2	Auszug aus dem Bebauungsentwurf des Erwerbers
Anlage 3	tabellarische Flurstücksübersicht
Anlage 4	Lageplan Bestand
Anlage 5	Lageplan nach Umlegung

Dirk Hilbert