

Vorlage Nr.: V2801/18
Datum: 6. Dezember 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	12.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	13.12.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für ein Grundstück der Gemarkung Mickten

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht für das Grundstück Pisendelstraße/Zelenkastraße, Flurstück 430/4 der Gemarkung Mickten zum Kaufpreis von 1.356.770 Euro zzgl. Nebenkosten in Höhe von ca. 136.000 Euro auszuüben.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2464/18 vom 28./29. Juni 2018

V1441/16 vom 2. März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.205098.730.001 Finanzanlagen - WiD GmbH & Co.KG

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr: 2019

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 1.356.770 Euro zzgl. Nebenkosten i. H. v. 136.000 Euro

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: 1.179.800 Euro (200 Euro/m²)

Bemerkungen:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Pisendel-/Zelenkastraße, Flurstück 430/4 der Gemarkung Mickten mit 5.899 m² ist im Grundbuch von Mickten, Blatt 257, als Eigentum der in der Anlage 1 genannten Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorgetragen.

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Trinkwasserleitungsrecht zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH eingetragen. In Abt. III des Grundbuches sind zwei Grundschulden eingetragen, die nach Zahlung des Kaufpreises gelöscht werden.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 430/4 Mickten liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 3024, Dresden-Mickten Nr. 10, Brockwitzer Straße/Sternstraße.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte aus.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist derzeit unbebaut.

3. Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Flächen im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, die unbebaut sind und sich im Außenbereich befinden und für die der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet darstellt.

Gem. § 24 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 1 Nr. 5 besteht ein solches Vorkaufsrecht darüber hinaus bereits dann, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird. Der aktuelle Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan weist für das Grundstück Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte aus. Eine entsprechende Planreife ist gegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 26. Februar bis einschließlich 10. April 2015 statt.

In seiner Sitzung am 28./29. Juni 2018 beschloss der Stadtrat bereits die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes für das Nachbargrundstück Flurstück 443 von Mickten, für das dieselben Rahmenbedingungen und Entscheidungsgründe gelten. Der daraufhin erlassene Bescheid ist mit Widerspruch angegriffen; das Widerspruchsverfahren läuft.

Mit Urkunde der Notarin Rhein in Dresden, URNr. R 955/2018 vom 12. Oktober 2018, hat die Gesellschaft bürgerlichen Rechts das beschlussgegenständliche Grundstück verkauft.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechtes (siehe Ausführungen unter Punkt 5). Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts sind erfüllt.

4. Kaufpreis

Der in der o. g. Urkunde vereinbarte Kaufpreis beträgt 1.356.770 Euro.

Dies entspricht einem Preis von 230 Euro/m². Der nächstgelegene Bodenrichtwert für eine Nutzung als Wohnbaufläche liegt bei 200 Euro/m². Unter der Voraussetzung, dass Baurecht erzielt wird, entspricht dieser Preis dem Marktwert, da Grundstücke gegenwärtig auch weit über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten gehandelt werden.

Laut Auskunft des Umweltamtes handelt es sich bei dem Grundstück nicht um eine Altlastenverdachtsfläche.

5. Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung eines gesetzlich bestehenden Vorkaufsrechtes regelmäßig dann, wenn zu erwarten ist, dass ein ausschließlich privatrechtlich handelnder Einzelner die damit verbundenen Entwicklungsziele nicht so umsetzen kann wie die öffentliche Hand.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt den kommunalen Zugriff auf das Grundstück, da nach dem Stand der Planungsarbeiten unterstrichen ist, dass der Erwerb der alsbaldigen Bereitstellung von Wohnbauland dienen soll. So weist der genannte, bereits aufgestellte Bebauungsplan B-Plan Nr. 3024 dieses Ziel der Wohnraumschaffung explizit aus.

Weiter hat der Stadtrat mit Beschluss vom 2. März 2017 zu V1441/16 die Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft beschlossen, deren Ziel der Aufbau eines Mietwohnungsbestandes im preiswerten Segment sowie die Versorgung besonderer Bedarfsgruppen ist. Betriebsnotwendige Grundstücke zur Umsetzung dieses Beschlusses sind durch die Landeshauptstadt Dresden in die Wohnungsbaugesellschaft einzulegen. Das Grundstück kommt zur Wohnraumschaffung durch WID in Betracht.

Da die Rahmenbedingungen hinsichtlich des beschlussgegenständlichen Grundstückes nahezu identisch dem Flurstück 443 von Mickten sind, erscheint eine Ausübung auch nur konsequent und notwendig.

6. Dringlichkeit

Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Mitteilung des Grundstückseigentümers über das Vorliegen des rechtswirksamen Kaufvertrages ausgeübt werden. Da der Kaufpreis die in § 28 der Hauptsatzung genannte Obergrenze für Geschäfte der laufenden Verwaltung (bei Erwerb von Grundstücken 500.000 Euro) übersteigt, ist ein Beschluss des Stadtrates erforderlich. Um die Ausübungsfrist einhalten zu können, muss eine umgehende Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen.

7. Darstellung in der Bilanz

Das Grundstück ist im Anlagevermögen mit einem Buchwert in Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 1.492.447 Euro aufzunehmen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Name des derzeitigen Eigentümers – nicht öffentlich –
Anlage 2	Lageplan

Dirk Hilbert