

Vorlage Nr.: V3162/19  
Datum: 20. August 2019

## Vorlage

| <b>Beratungsfolge</b>   | <i>Plandatum</i> |                  |                 |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters                           | 06.08.2019       | nicht öffentlich | zur Information |
| Ältestenrat   | 19.08.2019       | nicht öffentlich | beratend        |
| Stadtbezirksbeirat Plauen                                       | 10.09.2019       | öffentlich       | beratend        |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 18.09.2019       | öffentlich       | beschließend    |

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Grundstückstausch zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Freistaates Sachsen über Grundstücke in Rücklage der Nöthnitzer Straße

### Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden stehenden Flächen gemäß Anlage 1 gegen die im Eigentum des Freistaates Sachsen stehenden Flächen gemäß Anlage 2 jeweils zum Verkehrswert zu tauschen.
2. Die Teilflächen der Flurstücke 140/10 mit einer Größe von ca. 540 m<sup>2</sup> und 581/15 mit einer Größe von ca. 745 m<sup>2</sup>, jeweils der Gemarkung Plauen werden aus dem Sondervermögen des Eigenbetriebes Kindertageseinrichtungen gegen Erstattung des im Rahmen des Tauschvertrages erzielten Erlöses herausgelöst. Die Zuwendungen an den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen Dresden mindern sich entsprechend.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V2120/13 vom 24. April 2013

V1292/16 vom 15./16. Dezember 2016

V2933/19 vom 15. Mai 2019

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

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

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

1

Projekt/PSP-Element:

70.230011.771.019 (Veräußerung von Grundstücken)

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

2019/2020

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

(Sachkonto 68210000)  
(PSP – 70.230011.771.019) vom Freistaat  
(Sachkonto mehrere)

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

(PSP – 70.230011.710.010) Verkauf an Stadt

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

1

Produkt:

10.100.11.1.3.04 (Grundvermögen/ Eigentümeraufgaben)

Kostenart:

51191000, 50610000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

2019/2020

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

2019/2020

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

70230011

Kostenart:

68210000

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Anlage 3

Verkehrswert:

siehe Punkt 5 der Begründung

Bemerkungen:

**Begründung:****1. Eigentumsverhältnisse**

- a) Die Flurstücke der Anlage 1 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die jeweiligen Gemarkungen, Größen und Grundbuchblätter sind aus der Anlage 1 ersichtlich. Die Flächen sind in dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet.

Für das Flurstück 73/4 der Gemarkung Räcknitz ist ein Rückübertragungsanspruch nach § 30 Abs. 1 VermG anhängig. Der Vollzug des Kaufvertrages für dieses Flurstück ist abhängig von der Erteilung der Genehmigung nach Grundstücksverkehrsordnung (GVO). Um die Voraussetzungen dafür zeitnah zu schaffen, wurde ein Mediationsverfahren beim Verwaltungsgericht vorbereitet. Dies ist dem Freistaat Sachsen als Erwerber vollinhaltlich bekannt.

Die verbleibenden Grundstücke der Anlage 1 sind nicht restitutionsbelastet.

Die vorgenannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden aufgrund Zuordnungsbescheid des Präsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz gemäß § 3 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG).

- b) Die Flurstücke der Anlage 2 befinden sich im Eigentum des Freistaates Sachsen. Die jeweiligen Gemarkungen, Größen und Grundbuchblätter sind aus der Anlage 2 ersichtlich. Die Flächen sind in dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet.

Die Grundstücke sind nicht restitutionsbelastet.

**2. Bauplanungsrechtliche Situation**

Die von dem Tauschvertrag betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 393 Dresden-Räcknitz Nr. 3 Nöthnitzer Straße – Campus Süd (künftig kurz als „B-Plan 393“ bezeichnet) sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 Dresden-Räcknitz Nr. 1 – Südpark (künftig kurz als „B-Plan 40“ bezeichnet).

**3. Grundlage des Tauschvertrages**

Der Flächentausch dient der Umsetzung der Ziele der beiden Bebauungspläne Nr. 393 und Nr. 40.

Der Freistaat Sachsen verfolgt die Errichtung der im Entwurf zum B-Plan 393 in zweiter Reihe der Nöthnitzer Str. vorgesehenen wissenschaftlichen Einrichtungen mit hoher Priorität. Um die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wie z. B. die Durchführung eines Wettbewerbes und die Baureifmachung des Grundstücks zügig vorantreiben zu können, wird der Abschluss des Tauschvertrages noch vor Rechtskraft des B-Planes 393 angestrebt.

Die Landeshauptstadt hat ihrerseits großes Interesse, alsbald die Erschließung für die neu zu errichtende Kita Nöthnitzer Str. 40 zu sichern und die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Südparks von Norden her zu erlangen. Des Weiteren sollen die Wege-

verbindungen zur Nutzung durch die Öffentlichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 393 rechtlich gesichert werden.

Der Tauschvertrag bietet die Möglichkeit, alle erforderlichen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtischen Interessen sowie der Interessen des Freistaates Sachsen in einem Zug zu schaffen.

#### **4. Verzicht auf eine Ausschreibung**

Der Grundsatz des öffentlichen Anbietens kommunaler Grundstücke gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.04.2017 findet im Falle dieses Grundstückstausches keine Anwendung. Auf Grund, dass die Grundstücke für die Belange der Weiterentwicklung der TU als Exzellenzuniversität unerlässlich sind, hat die Landeshauptstadt Dresden ein nachhaltiges Interesse sowohl an der Veräußerung der Flächen der Anlage 1 an den Freistaat Sachsen, als auch am Erwerb der Flächen der Anlage 2 zur Umsetzung und Verwirklichung der unter Punkt 3 genannten B-Pläne.

Somit findet Ziffer 4.3, Absatz 2 der Dienstordnung Grundstücksveräußerung vom 21.04.2011 Anwendung. Darin ist geregelt, dass eine Ausschreibung in der Regel nicht erforderlich ist, wenn die Landeshauptstadt Dresden nachhaltiges Interesse am Grundstückserwerb hat und dieses Interesse durch einen Grundstückstausch realisiert.

#### **5. Verkehrswert**

Der Grundstückstausch erfolgt für die in den Anlagen 1 und 2 genannten Flächen jeweils zum Verkehrswert, welcher durch den von der IHK Dresden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Herrn Jens Beck, derzeit noch ermittelt wird.

Gleiches gilt für die Bemessung der Kosten für die zu bestellenden Dienstbarkeiten. Diese sind ebenfalls Bestandteil der Auftragsauslösung des vorgenannten Verkehrswertgutachtens.

Es ist bekannt, dass sich auf einigen der Tauschflächen Ablagerungen und Auffüllungen befinden, für deren Entsorgung Mehrkosten gegenüber einem baureifen Grundstück anfallen werden. Der konkrete Umfang dieser Belastungen und die daraus resultierenden Mehrkosten sind noch nicht bekannt.

Gemäß § 6 ImmWertV beeinflusst die Bodenbeschaffenheit den Bodenwert und ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Dabei sind nur die Mehraufwendungen als Abschlag auf den Vergleichsbodenwert in Ansatz zu bringen, die nicht als „Sowieso-Kosten“ für den üblichen Bodenaustausch anzurechnen sind.

Der mit dem vorbezeichneten Gutachten ermittelte Verkehrswert der Tauschflächen wird nach Vorliegen einer Kostenschätzung für den Mehraufwand durch ein anerkanntes Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen abschließend ermittelt und als Grundlage für die Preise der einzelnen Tauschflächen festgelegt.

## 6. Vorhaben

a) Der Freistaat Sachsen beabsichtigt die in der Anlage 1 bezeichneten Flächen zu folgenden Zwecken zu nutzen:

- Anlage 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6

Diese Flächen sollen entsprechend dem B-Plan 393 mit einem Institutsgebäude und mit Erweiterungs- und Ergänzungsbauten (vorrangig für vorhandene Institute) bebaut werden.

- Anlage 1 Nr. 7 und 8

Diese Flächen sind „Splitterflächen“, die als Arrondierungsflächen entsprechend dem B-Plan 393 an den Freistaat getauscht werden sollen, da sie keine wirtschaftliche Bedeutung für die Landeshauptstadt Dresden haben und gefangene Flurstücke bilden würden.

- Anlage 1 Nr. 9

Auf diesem Flurstück liegen teilweise die Abstandsflächen des straßenbegleitenden Baufeldes an der Nöthnitzer Straße/Bergstraße.

- Anlage 1 Nr. 10, 11, 12, 13, 14 und 15

Planstraße 2:

Der Freistaat Sachsen beabsichtigt diese Fläche zur inneren Erschließung des Campusgeländes zu nutzen.

b) die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, die in der Anlage 2 bezeichneten Flächen zu folgenden Zwecken zu nutzen:

- Anlage 2 Nr. 9

Diese Flächen sollen der ersatzweisen Schaffung eines Sportgeländes dienen, welches durch die bisherigen Baumaßnahmen des Freistaates Sachsen, insbesondere durch die Errichtung eines Hochleistungsrechners, weggefallen ist.

- Anlage 2 Nr. 1, 2 und 3

Errichtung der Planstraße 1:

Zur Erschließung des Neubaus der Kindertageseinrichtung Nöthnitzer Straße 40 h und der in zweiter Baureihe befindlichen Baufläche sowie zur Anbindung des Südparks soll eine zukünftig öffentlich zu widmende Planstraße (Planstraße 1) ausgebaut bzw. neu geschaffen werden (siehe Anlage 4).

Derzeit lasten auf diesen Flächen noch Erbbaurechte, die im Vollzug des Tauschvertrages gelöscht werden sollen. Dazu hat der Freistaat Sachsen eine entsprechende Einigung mit den Erbbauberechtigten vor Abschluss des Tauschvertrages zu erzielen.

- Anlage 2 Nr. 4, 5, 6 i. v. m. 7 und 8

Planstraße 4 nebst Durchwegung zu B-Plan 40 - Südpark:

Vorgesehen ist die Errichtung einer öffentlichen gewidmeten Straßenfläche mit Wendeanlage. In Verlängerung der Planstraße 4 ist die Schaffung einer Durchwegung in Nord-Süd-Richtung für den Fußgängerverkehr von der Nöthnitzer Straße bis zur Kohlenstraße vorgesehen.

- Anlage 2 Nr. 10 und 11

Diese Flächen sind Bestandteil des künftigen B-Planes 40 und dienen der zukünftigen Umsetzung der geplanten „Extensivwiese“ und dem Biotopschutz.

## **7. Bestellung von Dienstbarkeiten**

### a) Planstraße 3

Um die dauerhafte Zufahrt und Zuwegung zu den südlich der Nöthnitzer Straße gelegenen, im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Waldflächen und den Zugang zum künftigen Südpark für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird ein umfassendes Geh- und Fahrrecht für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge sowie ein Wegerecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden bestellt. Lage und Verlauf diese Geh- und Fahrrecht ergeben sich aus dem Lageplan Anlage 5.

### b) Von der Passauer Straße bis zur Bergstraße (südlich der heute bereits bestehenden ersten Baureihe an der Nöthnitzer Straße und der im B-Plan 393 vorgesehenen zweiten Baureihe) soll eine weitere Durchwegung (in Ost-West-Richtung) angelegt und die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden gesichert werden. Lage und Verlauf dieser Durchwegung ergeben sich aus dem Lageplan (Gehrecht) Anlage 5.

## **8. Verkaufsverpflichtung**

Die Teilflächen der Flurstücke 36, 26/1 und 106/14 jeweils der Gemarkung Räcknitz (Anlage 4), welche sich im B-Plan 40 befinden, sollen nach Rechtskraft des B-Plans 40 an die Stadt veräußert werden. Im Rahmen des Tauschvertrages soll daher eine entsprechende Verpflichtung des Freistaates Sachsen zum Verkauf an die Landeshauptstadt Dresden zum Verkehrswert vereinbart.

## **9. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz**

Die zu veräußernden Flächen haben einen Buchwert von insgesamt 184.519,29 Euro. Die Ermittlung des außerordentlichen Ergebnisses erfolgt nach Feststellung des Verkehrswertes der Tauschflächen und wird dann in der Bilanz entsprechend ausgewiesen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Verkauf der Flurstücke durch die Landeshauptstadt Dresden an den Freistaat Sachsen
- Anlage 2 Verkauf der Flurstücke durch den Freistaat Sachsen an die Landeshauptstadt Dresden
- Anlage 3 Übersicht Buchwerte
- Anlage 4 Übersicht Lageplan Tauschflächen gesamt
- Anlage 5 Lageplan Dienstbarkeit Geh- u. Fahrrecht für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge  
inklusive der Dienstbarkeit Gehrecht für die Landeshauptstadt Dresden

Dirk Hilbert