

Vorlage Nr.: V1103/21  
Datum: 7. September 2021

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	07.09.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	13.09.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.09.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	13.10.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.11.2021	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Grunderwerb von Tunnel- und Fußgängerflächen am Wiener Platz

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die mit dem Bau des Tunnels bereits in Anspruch genommenen Teile der Flurstücke 2847/3 mit ca. 87 m<sup>2</sup>, 2847/5 mit ca. 25 m<sup>2</sup> zuzüglich gegebenenfalls 40 m<sup>2</sup> und 2850/1 mit ca. 740 m<sup>2</sup> sowie die als Fußweg genutzten Flurstücke 2847/4 mit 828 m<sup>2</sup>, sowie das Flurstück 2968/34 mit 821 m<sup>2</sup> jeweils der Gemarkung Altstadt I zum Kaufpreis von insgesamt 1.700.000 Euro zuzüglich Kaufneben- und Vermessungskosten in Höhe von ca. 200.000 Euro zu erwerben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Beschluss-Nr. 185-FL-99 vom 2. November 1999

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

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

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt
Projekt/PSP-Element:	70.230011.710.010 (1.900.000 Euro)
Kostenart:	03800000
Investitionszeitraum/-jahr:	2021/2022
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	2021 Grundstücke 2021/2022 Vermessung
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	10.100.11.1.3.04
Kostenart:	51390000
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	0,00 Euro/2022

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:	70.230011.710.010 (1.900.000 Euro)
Kostenart:	03800000

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	Anlage 1300016347: 1.305 Euro Anlage 1300016348: 10.950 Euro Anlage 1300016349: 375 Euro Anlage 1300016355: 6.660 Euro
-----------	---

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Bei den Werten der Anlagenbuchhaltung handelt es sich um Anlagen für rückständigen Grunderwerb Straßen, die mit dem Erwerb unter Inanspruchnahme der dafür gebildeten Rückstellung (ergebnisneutral) verschrottet werden.

**Begründung:**

**1. Eigentumsverhältnisse:**

Die Flurstücke

2847/3 mit einer Größe von 1.119 m<sup>2</sup>,  
 2847/4 mit einer Größe von 828 m<sup>2</sup>,  
 2847/5 mit einer Größe von 7.633 m<sup>2</sup>,  
 2850/1 mit einer Größe von 1.077 m<sup>2</sup>,  
 2968/34 mit einer Größe von 821 m<sup>2</sup>

jeweils der Gemarkung Altstadt I sind im Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Blatt 3556, 678 und 3219 eingetragen und stehen im Eigentum des in Anlage 1 genannten Veräußerers.

Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 2).

Die Landeshauptstadt Dresden hat bereits 1993 Teile der vorstehend genannten Flächen für die Errichtung des Tunnels am Wiener Platz sowie für die Errichtung eines öffentlichen Fußweges in Anspruch genommen, ohne dass es dafür abschließende vertraglichen Regelungen gab. Ungeachtet dessen wurden die in Anspruch genommenen Flächen öffentlich gewidmet.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch eine geringfügige Teilfläche von etwa 40 m<sup>2</sup> zusätzlich zu der Teilfläche von 25 m<sup>2</sup> des Flurstücks 2847/5 durch das Tunnelbauwerk in Anspruch genommen wurde, so dass in Summe etwa 65 m<sup>2</sup> des Flurstücks 2847/5 erworben werden müssen. Dies kann erst im Rahmen einer Grenzfeststellung oder im Zuge der für den Erwerb erforderlichen Teilungsvermessung festgestellt werden

**2. Planungsrechtliche Situation:**

Die o. g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 Dresden-Altstadt I Nr. 15 Prager Straße/Wiener Platz.

Für Teile dieses Bebauungsplanes wurde im Jahr 2000 ein Umlegungsbeschluss gefasst, welcher am 19. Oktober 2000 bekannt gemacht wurde. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise nicht umsetzbar waren, konnte das Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen werden.

Gegenwärtig befindet sich der neue B-Plan Nr. 123.6 in Aufstellung.

### 3. Umlegungsverfahren

Für diesen neuen Bebauungsplan soll das im Zuge des B-Plans Nr. 123 durchgeführte Umlegungsverfahren aufgehoben und ein neues Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Die seit 1993 in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen sind durch die Landeshauptstadt Dresden vor dem Beginn eines neuen Umlegungsverfahrens zu erwerben. In einem nachfolgenden Umlegungsverfahren können keine Regelungen des Eigentumsüberganges von bereits vor Umlegungsbeschlussfassung in Besitz befindlichen Flächen getroffen werden. Der existierende Grundstückstausch-/Kaufvertrag UR-Nr. 1720 C99 vom 23. Juli 1999 zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Veräußerer muss in diesem Zusammenhang ohne weitere Ansprüche der Parteien aufgehoben werden. Zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Stadt besteht Einigung zu dieser Verfahrensweise.

### 4. Verkehrswert/Kaufpreis:

Für die Ermittlung des Kaufpreises wurde ein Verkehrswertgutachten Nr. 101/33/2018 vom 11. Juli 2019 in Verbindung mit seinem Nachtrag vom 27. August 2020 erstellt.

Der Verkehrswert für die unter Ziff. 1 genannten Flächen vor Inanspruchnahme der Tunnel- und Fußverkehrsflächen wurde mit 564 Euro/m<sup>2</sup> für die Flurstücke 2847/3, 2847/4, 2847/5 und 2850/1 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.680 m<sup>2</sup> und mit 411 Euro/m<sup>2</sup> für das Flurstück 2968/34 mit einer Größe von 821 m<sup>2</sup>, mithin insgesamt 1.284.951 Euro ausgewiesen.

Die Inanspruchnahme der Tunnelflächen wirkte sich auf die bauliche Nutzbarkeit der Restflächen der Flurstücke, die nicht in Anspruch genommen wurde. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit verringerten sich, da nach Inanspruchnahme das Baurecht an der Sidonienstraße vollständig entfallen ist. Dies führte zu einer Wertminderung dieser Restflächen von 377.000 Euro, der zu entschädigen gewesen wäre. Der Verkehrswert der Flächen zuzüglich der zu entschädigenden Wertminderung der nicht in Anspruch genommenen Flächen beträgt insgesamt 1.661.951 Euro.

Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde die Teilfläche des Flurstücks 2847/5 mit 25 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Sollte sich bei der Grenzvermessung eine Inanspruchnahme einer weiteren Teilfläche von 40 m<sup>2</sup> des Flurstücks 2847/5 herausstellen, würde dies keine Erhöhung des Kaufpreises nach sich ziehen, da Flächendifferenzen von bis zu drei Prozent nicht zu einer Kaufpreisanpassung führen sollen. Bei einer Gesamtgröße des Erwerbsgrundstücks von 2.501 m<sup>2</sup> entspricht eine Mehrfläche von 40 m<sup>2</sup> etwa 1,5 Prozent und liegt damit innerhalb dieser Spanne.

Finanzierung:

Der Erwerb der Grundstücke und dessen Vermessungs- und Nebenkosten wird vom Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung aus den Finanzmitteln des Projekts 70.230011 – Ankauf von Grundstücken finanziert.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Eigentümer (nicht öffentlich)

Anlage 2 Lageplan zu erwerbende Flächen

Dirk Hilbert