

Vorlage Nr.: V1156/21
Datum: 30. September 2021

Vorlage

| Beratungsfolge | <i>Plandatum</i> | | |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | 28.09.2021 | nicht öffentlich | zur Information |
| Ältestenrat | 04.10.2021 | nicht öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften | 03.11.2021 | öffentlich | beschließend |

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für ein Grundstück der Gemarkung Cotta

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht für das Grundstück Zöllmener Straße 18 c, Flurstück 537/2 der Gemarkung Cotta zum Kaufpreis von Höhe von 612.750,00 Euro zzgl. Nebenkosten in Höhe von ca. 60.000,00 Euro zu erwerben.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1441/16 vom 2. März 2017

V2695/18 vom 12. November 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 3800000

Investitionszeitraum/-jahr: 2021

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 612.750,00 Euro zzgl. NK
i. H. v. 60.000,00 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (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: 70.230011.710.010

Kostenart: 78210000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert: 612.750,00 Euro (250,00 Euro/m²)

Bemerkungen:

Begründung:**Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Zöllmener Straße 18 c, Flurstück 537/2 der Gemarkung Cotta mit einer Größe von 2.451 m², eingetragen im Grundbuch von Cotta, Blatt 1884 steht im Alleineigentum der in Anlage 1 genannten Veräußerin.

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

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 271, 536 und 538 eingetragen.

Das Grundstück ist gemäß URNr. 1871/2004 vom 5. November 2004 des Notars Prof. Dr. van de Loo seit dem 1. Januar 2005 befristet für die Dauer von 25 Jahren als Parkplatz verpachtet. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Pächter ist die Käuferin des Grundstücks.

Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 537/2 der Gemarkung Cotta wird über das Flurstück 508 der Gemarkung Cotta erschlossen. Das Flurstück 508 der Gemarkung Cotta hat die Landeshauptstadt Dresden im Jahre 2015 veräußert. Ein Wegerecht zugunsten des Flurstückes 537/2 der Gemarkung Cotta wurde in diesem Zusammenhang nicht bestellt. Der Käufer hatte sich jedoch im Kaufvertrag verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des anliegenden Flurstückes 537/2 der Gemarkung Cotta auf dessen Verlangen ein Geh- und Fahrrecht über das Vertragsobjekt zugunsten des Flurstückes 537/2 der Gemarkung Cotta zu gewähren. Für die zukünftige Bebauung des Flurstückes 537/2 ist in Ausübung des vorbezeichneten Rechts die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts sowohl die zusätzliche Bestellung eines Leitungsrechts sowie die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Sicherungen erforderlich. Dafür sind weitere Kosten für das dafür zu zahlende Entgelt zu entrichten.

Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Für das Flurstück 537/2 der Gemarkung Cotta besteht nach § 24 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde, da das Grundstück in einem Gebiet liegt, das nach § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann und das betreffende Grundstück unbebaut ist. Grundlage dafür ist § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB.

Die Fläche soll in den Grundstücksbestand der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG überführt werden und umgehend im Rahmen des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus bebaut werden, nachdem vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer des Flurstückes 508 zur Sicherung der Erschließung vorliegen. Um eine zeitnahe Bebauung durch die WiD zu ermöglichen, werden Verhandlungen mit dem Pächter zur einvernehmlichen Beendigung des Pachtvertrages vor vertragsgemäßer Beendigung aufgenommen.

Begründung des Wohls der Allgemeinheit

Bevölkerungswachstum, bedingt durch Wanderungsgewinne und eine positive Geburtenbilanz, geringer Wohnungsleerstand und explodierende Immobilienpreise tragen seit mehreren Jahren zu einem angespannten Wohnungsmarkt bei. Weitere strukturelle Defizite (Wohnungsgrößen, Lagen) führen zu erheblichen Disharmonien zwischen Angebot und Nachfrage in der Landeshauptstadt. Neubautätigkeit findet überwiegend im hochpreisigen Segment statt. Dadurch werden nicht alle Einkommensgruppen bedient. Insbesondere das Angebot an Wohnungen im mittel- und niedrigpreislichen Segment ist stark zurückgegangen und kann gegenwärtig am Markt nicht mehr angeboten werden. Diese Entwicklung wird sich auch zukünftig vollziehen.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat am 2. März 2017 die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (V1441/16, SR/035/2017). Ziel ist es, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Betriebsnotwendige Grundstücke zur Umsetzung dieses Beschlusses sind durch die Landeshauptstadt Dresden in die Wohnungsbaugesellschaft einzulegen.

Zur Förderung dieser Vorhaben des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus stehen der Landeshauptstadt Dresden Fördermittel und der WiD aus dem Landesprogramm zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zur Verfügung.

Das Angebot an geeigneten kommunalen Grundstücken ist nahezu erschöpft, weshalb die Landeshauptstadt zum Kauf weiterer Grundstücke angehalten ist. Dabei muss auch das Instrumentarium des gesetzlichen Vorkaufsrechts genutzt werden. Die vorgesehene Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts dient somit dem Wohl der Allgemeinheit gemäß § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB.

Mit Urkunde des Notars Prof. Dr. van de Loo in Dresden, URNr. 2055/2021 vom 5. Juli 2021 hat der Käufer das ihm mit notarieller Urkunde vom 5. November 2004, URNr. 1871/2004 unterbreitete Angebot eines Kaufvertrages zum Erwerb des Flurstücks 537/2 Cotta angenommen. Damit ist der Kaufvertrag zustande gekommen.

Dringlichkeit

Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Mitteilung über das Vorliegen des rechtswirksamen Kaufvertrages ausgeübt werden. Da der Kaufpreis 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.

Kaufpreis, Wertermittlung

Der in der Urkunde 2055/2021 vom 5. Juli 2021 vereinbarte Kaufpreis beträgt 612.750,00 Euro. Dies entspricht einem Kaufpreis von 250,00 Euro/m² und zugleich dem aktuellen Bodenrichtwert.

Finanzierung

Die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. der Erwerb wird vom Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung aus dem Projekt 70.230011.710.010 – Ankauf von Grundstücken finanziert.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Eigentümer – nicht öffentlich

Anlage 2 Lageplan

Dirk Hilbert