

Vorlage Nr.: V1789/22
Datum: 15. September 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	13.09.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	19.09.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	12.10.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ausschuss für Finanzen	07.11.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.11.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Grundstückstausch Am Lehberg 52 in den Gemarkungen Briesnitz und Omsewitz

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt die kommunalen Grundstücke Am Lehberg 52, Flurstück 135/6 der Gemarkung Omsewitz (Größe 1.951 m²) und Flurstück 117/8 der Gemarkung Briesnitz (Größe 5.177 m²) gegen die im Eigentum des Veräußerers gemäß Anlage 1 stehenden Flurstücke 117/15 (Größe 6.051 m²), 117/19 (Größe 3.490 m²) und 117/21 (Größe 2.718 m²) jeweils der Gemarkung Briesnitz zu tauschen. Für die veräußerten Flächen gilt ein Wertansatz i. H. v. 320.000 Euro, für die erworbenen 120.000 Euro bzw. die zum Vertragsabschluss gültigen Verkehrswerte.
2. Die Finanzierung des Projektes einschließlich Nebenkosten erfolgt aus Finanzmitteln des Projektes 70.230011 – Ankauf von Grundstücken.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1999/17 vom 17. Mai 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

70.230011.771.019 (Verkauf)

70.230011.710.010 (Ankauf)

Kostenart:

68210000

(Veräußerung Grundstücke/Gebäude),

78210000

(Erwerb von Grundstücken und Gebäuden)

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

320.000,00 Euro/2022

(Kostenart 68210000)

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

120.000,00 Euro/2022 (KP)

(Kostenart 78210000)

12.000,00 Euro/2022 (Nebenkosten)

(Kostenart 78210000)

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnshaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.100.11.1.3.04

(Grundvermögen/Eigentümeraufgaben)

Kostenart:

50610000

(ao Ertr.Veräußerung Grundstücke/Gebäude)

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

122.403,00 Euro/2022

(Kostenart 50610000)

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

70.230011.710.010

(Ankauf von Grundstücken)

Kostenart: 78210000
(Erwerb von Grundstücken und Gebäuden)

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert: 197.597,00 Euro, siehe Anlage 5
Verkehrswert: 120.000 Euro
(Erwerbsgrundstücke gemäß Anlage 2),
800.000 Euro
(Verkaufsgrundstücke gemäß Anlage 3),
siehe Begründung Ziff. 4

Bemerkungen:

Klimacheck:

Für diesen Beschluss ist kein Klimacheck erforderlich, da es sich hier um ein reines Grundstücksgeschäft und kein konkretes Bauvorhaben handelt.

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

- a) Das Grundstück Am Lehmburg 52, Flurstück 135/6 der Gemarkung Omsewitz, Blatt 702 sowie das Flurstück 117/8 der Gemarkung Briesnitz, Blatt 584 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Beide Grundstücke sind lastenfrei. Bei den tauschgegenständlichen Grundstücken handelt es sich um zwei bebaute Gewerbeobjekte, welche eine Größe von insgesamt 7.128 m² haben. Die Grundstücke sind in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan blau schraffiert dargestellt. Die Landeshauptstadt Dresden gelangte durch Vermögenszuordnung 1997 in das Eigentum.
- b) Das Flurstück 117/15 der Gemarkung Briesnitz ist im Grundbuch von Briesnitz, Blatt 1474 und die Flurstücke 117/19 und 117/21 jeweils der Gemarkung Briesnitz sind im Grundbuch von Briesnitz, Blatt 128 eingetragen und stehen im Eigentum des in Anlage 1 genannten Veräußerers. Zulasten des Flurstücks 117/15 ist ein Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 117/8 von Briesnitz eingetragen. Zulasten der zwei anderen Flurstücke, welche im Grundbuchblatt 128 eingetragen sind, ist ein Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 117/8 von Briesnitz eingetragen. Die Dienstbarkeiten werden vom Erwerber übernommen. Zulasten des Flurstücks 117/15 ist eine Grundschuld in Höhe von 450.000 DM, zulasten der Flurstücke 117/19 und 117/21 eine Grundschuld in Höhe von 900.000 Euro sowie eine weitere Grundschuld in Höhe von 270.000 Euro eingetragen. Die im Grundbuch eingetragenen Grundschulden werden mit Vollzug des Tauschvertrages gelöscht. Die tauschgegenständlichen hier genannten Flurstücke sind unbebaut und haben eine Gesamtgröße von 12.259 m². Sie sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan rot schraffiert dargestellt.

2. Bauplanungsrechtliche Situation

Die Flurstücke liegen im Planumgriff des Rahmenplanes Nr.795, Dresden-Briesnitz, Am Lehmberg. Für diesen Rahmenplan Nr.795 existiert noch kein Beschluss, da sich die Vorlage zur Billigung noch im Gremienlauf befindet. Die abschließende Befassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften ist frühestens im November 2022 zu erwarten. Ein im Rahmenplan enthaltender Planungsansatz ist die mittel- bis langfristige Herstellung eines größeren, zusammenhängenden Grünzuges. Die zum Ankauf vorgesehenen Flurstücke befinden sich in diesem Grünzug, sodass der Ankauf dem genannten Planungsziel des Rahmenplanes entspricht. Eine Teilfläche des Flurstückes 117/15 ist versiegelt und es befindet sich darauf ein Stahlgittermast. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Baugenehmigung für diese Anlage im November 2023 die derzeit versiegelte Fläche für die Realisierung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Nach wie vor steht jedoch die dauerhafte Errichtung eines Funkmastes auf diesem Flurstück durch den Betreiber in Rede.

3. Grundlage des Tauschvertrages

Die in Anlage 1 genannte Grundstückseigentümerin nutzt die kommunale Immobilie Am Lehmberg 52 zum Zwecke der Durchführung von Bildungsmaßnahmen seit 1. Juli 1991 bis heute ohne Unterbrechung auf der Basis eines Mietvertrages. Mit dem Erwerb der städtischen Flächen beabsichtigt sie die dauerhafte Verfügbarkeit an den derzeit gemieteten Gebäuden zu erlangen.

Die im Eigentum der Eigentümerin gemäß Anlage 1 stehenden Grundstücke sind für die Landeshauptstadt Dresden von großer Bedeutung und sollen für die Herstellung eines Grünzuges erworben werden.

4. Verkehrswert

Der Grundstückstausch erfolgt für die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Flächen jeweils zum aktuellen Verkehrswert. Für die Tauschflächen wurden zwei Wertgutachten am 31. August 2021, Nr. 101/13/2021 und Nr. 101/19/2021, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden (Gutachterausschuss) erstellt. Für das kommunale Grundstück Am Lehmberg 52, Flurstücke 117/8 und 135/6 berechnete der Gutachterausschuss einen Verkehrswert von 800.000 Euro (= 343 Euro/m² Nutzfläche), wobei dem Gutachten zu entnehmen war, dass 320.000 Euro auf den Grund und Boden und 480.000 Euro auf das ebenfalls kommunale Gebäude entfallen. Der aktuelle Verkehrswert für die von der Landeshauptstadt Dresden zu erwerbenden Flurstücke beträgt insgesamt 120.000 Euro (= 9,79 Euro/m²).

Als Verkehrswert der kommunalen Immobilie akzeptiert der Veräußerer gemäß Anlage 1 ausschließlich den reinen Grundstückswert in Höhe von 320.000 Euro, da die aufstehenden Gebäude seit 1992 durch Leistungen des Veräußerers erhalten worden sind. Als Grundlage des Tauschvertrages wird ein Wert in Höhe von (800.000 Euro – 320.000 Euro) 480.000 Euro unter dem Verkehrswert von ihr akzeptiert.

Die beihilferechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Grundstückstausches wurde durch das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr bestätigt.

Eine Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO wird durch die Landesdirektion Sachsen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die rechtsgültige Genehmigung erfolgt nach Abschluss des Notarvertrages und Vorlage der Unterlagen mittels Bescheid.

5. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die zu veräußernden Flächen haben zum Stichtag 30. Juni 2022 einen Buchwert von insgesamt 197.597,00 Euro. Passive Sonderposten bestehen zu diesen Anlagen nicht (Anlage 5). Aufgrund der verschiedenen Wertigkeiten der einzelnen Grundstücke hat der Veräußerer bei Abschluss dieses Tauschpaketes einen Wertausgleich in Höhe von 200.000 Euro an die Landeshauptstadt Dresden zu zahlen.

Mit der Veräußerung der beiden städtischen Grundstücke ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 122.403,00 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Eigentumsverhältnisse - nicht öffentlich -
Anlage 2	Lageplan Erwerbsfläche
Anlage 3	Lageplan Verkaufsfläche
Anlage 4	Tauschplan
Anlage 5	Werte der Anlagenbuchhaltung

Dirk Hilbert