

Vorlage Nr.: V1816/22
Datum: 12. Januar 2023

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	22.11.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	28.11.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.11.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	05.12.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Prohlis	09.01.2023	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	11.01.2023	öffentlich	beschließend
Stadtrat	26.01.2023	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Tausch über ein Grundstück an der Marta-Fraenkel-Straße gegen ein Grundstück Am Goldenen Stiefel

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das im Eigentum der Veräußerin (Anlage 1) stehende Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt mit 3.240 m² gegen das kommunale Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna mit 1.792 m² jeweils zum Verkehrswert beziehungsweise zu dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen Bodenwert zu tauschen und eine Wertdifferenz durch Erstattung auszugleichen.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

70.230011.771.019 (Verkauf)

70.230011.710.010 (Ankauf)

Kostenart:

68210000 (Verkauf von Grundstücken)

78210000 (Ankauf von Grundstücken)

Investitionszeitraum/-jahr:

2023

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

510.000,00 Euro

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

1.056.000 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.10.11.1.3.04

Kostenart:

50610000 und 51191000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

483.120 Euro/2023

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

70.230011.710.010

Kostenart:

78210000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

26.880 Euro (Anlagennummer 1200002241)

Verkehrswert:

510.000,00 Euro

Bemerkungen:

Klimacheck:

Die Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen und Stadtklima werden im Rahmen dieser Vorlage nicht dargestellt, da Grundlage der Vorlage kein konkretes Bauvorhaben, sondern ein Tausch von Grundstücken ist.

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

- a) Das Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna (Tornaer Straße) ist im Grundbuch von Torna, Blatt 231 eingetragen und befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Lage ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 2).
- b) Das Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt (Marta-Fraenkel-Straße) ist im Grundbuch von Neustadt, Blatt 5534 eingetragen und steht im Eigentum der in Anlage 1 genannten Veräußerin. Die Lage ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 3).

2. Grundlage des Tauschvertrages

Der Flächentausch dient der Errichtung einer öffentlichen Grünfläche. Es können Ausgleichsmaßnahmen jeweils auf dem Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt für Baumaßnahmen durchgeführt werden. In diesem Fall können finanzielle Mittel, die für Ausgleichsmaßnahmen für Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe, vorgesehen sind, eingesetzt werden.

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks 1582/18 hat ihre Tauschbereitschaft davon abhängig gemacht, dass im Gegenzug eine wertgleiche, aber auch bebaubare kommunale Fläche erhält. Die Landeshauptstadt Dresden hat zur Realisierung des Flächentauschs das Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna angeboten, welches durch den Eigentümer akzeptiert wurde.

3. Grundstücksbeschreibung/geplante Vorhaben

a) Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt

Das Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt grenzt an einen städtischen Friedhof. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht möglich. Im Hinblick auf den konzeptionellen Ansatz einer Grünfläche sind die Belange, insbesondere bezüglich der Friedhofsnähe, entsprechend zu berücksichtigen. Im Gebiet der Dresdner Neustadt fehlt es aufgrund dichter Bebauung an öffentlichen Grünflächen. Eigene kommunale Grundstücke zur Verbesserung dieser Situation stehen nicht zur Verfügung. Das Flurstück 1582/18 bietet sich aufgrund seiner Lage dazu an, das Defizit an entsprechenden Grünflächen zu verringern. Die Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche trägt darüber hinaus zu einem besseren Stadtteilklima bei.

Das Flurstück 1582/18 ist altlastenbehaftet. Die Grundstückseigentümerin hat bereits eine Altlastensanierung durchgeführt. Sie plante bisher die Errichtung einer Parkplatzfläche mit 77 Stellplätzen, Carsharing und Elektro-Ladesäulen. Für diese Nutzung wäre die durchgeführte Altlastensanierung ausreichend gewesen.

Die durch die Landeshauptstadt Dresden geplante Errichtung einer Grünfläche setzt naturgemäß eine Versickerung des Niederschlagswassers voraus. Es wird deshalb ein zusätzlicher Bodenaustausch notwendig, einschließlich der Entfernung der noch verbliebenen Fundamente im Boden. Die Maßnahmen sollen durch das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft realisiert werden, eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor.

b) Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna

Das Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Seine Bebauung und Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es kann mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern in einer 2geschossigen Bauweise bebaut werden.

Derzeit wird es gärtnerisch genutzt, es bestehen drei unbefristete Gartenpachtverträge. Diese Nutzung wird von der Erwerberin vorerst übernommen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 31 Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 2, Wilhelm-Franke-Straße erfordert umfangreiche Maßnahmen für die verkehrssichere äußere Erschließung. Teile vom Tauschgrundstück Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna sind für den Straßenbau vorzuhalten. Im Tauchvertrag wird zulasten der zukünftig für die Straßenbaumaßnahme maximal erforderliche Teilfläche ein Anspruch der Stadt auf Rückerwerb vereinbart und durch Eintragung einer erstrangigen Vormerkung dinglich gesichert.

4. Verkehrswert und Wertausgleich

Der Grundstücksvertrag erfolgt für die in den Anlagen 2 und 3 genannten Flächen jeweils zum Verkehrswert, welcher für das Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt am 3. Mai 2022 durch einen von der IHK Dresden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgte. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 660.000,00 Euro.

Für das Flurstück 1/2 der Gemarkung Torna erfolgte mit Stichtag 21. März 2022 die Grundstücksbewertung durch einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 510.000,00 Euro. Für das Tauschgrundstück 1/2 von Torna ist ein Wertausgleich in Höhe von 150.000,00 Euro zu erstatten.

5. Weitere Zahlungen

Die Grundstückseigentümerin hat ihre Bereitschaft zum Tausch der Flächen weiterhin davon abhängig gemacht, dass die Landeshauptstadt Dresden ihr die durch die Veräußerung des Flurstücks 1582/18 entstehenden Kosten für Vorsteuererstattungen in Höhe von 300.000 Euro sowie bereits angefallene Planungskosten in Höhe von 30.000 Euro erstattet. Mithin sind zzgl. zum Wertausgleich weitere 330.000 Euro an die Grundstückseigentümerin zu erstatten.

6. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück mit der Anlagennummer 1200002241 hat einen Buchwert von 26.880,00 Euro. Mit der Veräußerung des städtischen Grundstücks ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 483.120,00 Euro zu buchen.

Für den von der Landeshauptstadt Dresden zu zahlender Wertausgleich in Höhe von 150.000,00 Euro für das zu veräußernde Grundstück werden im Ankauf Finanzmittel des Projektes PSP - 70.230011.710.010 Grunderwerb verwendet.

Für das zu erwerbende Grundstück einschließlich Nebenkosten in Höhe von 66.000,00 Euro, Vorsteuererstattungen in Höhe von 300.000 Euro sowie bereits angefallene Planungskosten in Höhe von 30.000 Euro werden im Ankauf Finanzmittel des Projektes PSP - 70.230011.710.010 Grunderwerb verwendet.

Zur haushalterischen Darstellung des Grundstückstausches ist eine Gesamtauszahlung von 1.056.000 Euro zu veranschlagen.

7. Förderrechtliche Einordnung

Die Grundstückseigentümerin hatte die Altlastensanierung des Flurstücks 1582/18 der Gemarkung Neustadt mit Fördermitteln nach Richtlinie Inwertsetzung von belasteten Flächen (RL IWB/2015) finanziert. Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre ab Abschlusszahlung an die Zuwendungsempfängerin und läuft mithin bis 13. Dezember 2026. Für den Fall einer Veräußerung während der Zweckbindung stehen die Zuwendungen unter dem Vorbehalt einer vollständigen oder anteiligen Rückforderung.

Hauptkriterium der durch die Bewilligungsbehörde (Landesdirektion Sachsen) vorzunehmenden Prüfung ist, ob den Zuwendungsempfängern durch die Veräußerung von geförderter Fläche ein ungerechtfertigter Vorteil entsteht. Soweit dies zu bejahen wäre, wäre dieser Vorteil durch entsprechende (anteilige oder vollständige) Rückforderung auszugleichen. Dies ist nach vorläufiger Prüfung durch die Landesdirektion Sachsen nicht der Fall. Die Anzeigepflicht gegenüber der Bewilligungsstelle obliegt dem Zuwendungsempfänger.

Sollte der Flächentausch nach abschließender Prüfung förderschädlich sein, erfolgt die Eigentumsumschreibung erst nach Ablauf der vorgenannten Zweckbindungsfrist. Um dennoch zeitnah mit der Herstellung der Grünfläche beginnen zu können, wird in diesem Fall zwischen den Tauschpartnern ein entgeltfreier Pachtvertrag über das Flurstück 1582/18 der Gemarkung Neustadt geschlossen.

Anlagenverzeichnis:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Eigentumsverhältnisse
- nicht öffentlich - |
| Anlage 2 | Lageplan zu erwerbende Fläche |
| Anlage 3 | Lageplan zu verkaufende Fläche |