

Beschlussvorlage Nr. 121/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berger, Axel
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	11.10.2022 27.10.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Grundsatzbeschluss Grundstücksveräußerung

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat von Heidenau beschließt den Beschluss Nr. 119/2018 aufzuheben.
2. Der Stadtrat von Heidenau beauftragt den Bürgermeister, die Veräußerung einer Teilfläche des Flurstücks-Nr. 21/27 der Gemarkung Mügeln mit einer Größe von rund 650 Quadratmetern, eingetragen Grundbuch von Heidenau, Blatt 2194, an die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Dresdner Str. 15, 01809 Heidenau zu veranlassen.
3. Der Stadtrat von Heidenau beauftragt den Bürgermeister, die Veräußerung einer Teilfläche des Flurstücks 21/27 der Gemarkung Mügeln mit einer Größe von rund 2.100 Quadratmetern, eingetragen Grundbuch von Heidenau, Blatt 2194 zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

keine

Erläuterung:

1. Der Beschluss Nr. 119/2018 beinhaltet die Veräußerung des Flurstücks-Nr. 21/27 der Gemarkung Mügeln mit einer Größe von ca. 2.882 Quadratmetern, eingetragen im Grundbuch von Heidenau, Blatt 2194, an die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Dresdner Str. 15, 01809 Heidenau.

Dieser Beschluss ist aus nachfolgenden Gründen aufzuheben:

Zum einen wurde der Verkehrswert für das in Rede stehende Grundstück zum Wertermittlungstichtag 23.08.2018 durch das Sachverständigenbüro Margit Paul, Pirna ermittelt. Gemäß IV. Abs. 2 VwV kommunale Grundstücksveräußerung darf das Verkehrswertgutachten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes jedoch nicht älter als zwölf Monate sein.

Des Weiteren ist es nicht mehr beabsichtigt, dass Flurstück in Gänze an die WVH zu veräußern.

2. Der ehemalige Garagenstandort Ernst-Thälmann-Straße und Ringstraße wurde zum Zwecke der Wohnbebauung von Altlasten befreit, straßenseitig bzw. medientechnisch erschlossen und bauplanungsrechtlich entwickelt. Der Anlage 121/2022-1 ist die Erschließung des gegenständlichen Grundstücks zu entnehmen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 28.01.2022 sieht auf dem Grundstück die Nutzungsart Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor.

Auf Grundlage der erfolgten Altlastensanierung bzw. der Erschließung und den städtebaurechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes, beabsichtigt die WVH den Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks 21/27 der Gemarkung Mügeln mit einer Größe von rund 650 Quadratmetern. In Folge dessen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, dass sich an bestehenden Bauten, insbesondere an denen in der Ernst-Thälmann-Straße, anlehnt.

Gemäß § 90 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern; diesbezüglich ist die Beauftragung der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB beabsichtigt, so dass dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprochen werden kann.

Außerdem ist es notwendig, dass das Flurstück 21/27 der Gemarkung Mügeln entsprechend des Flächenbedarfs der beabsichtigten Bebauung katasteramtlich geteilt wird.

Auf ein öffentliches Anbieten des sodann katasteramtlich gebildeten Grundstücks wird verzichtet, da die Sicherstellung der gesamtheitlichen Stadtentwicklung und des damit im Zusammenhang stehenden Wohnstandortes kommunal bedeutend ist.

Durch die Veräußerung des Grundstücks wird die Stadt Heidenau nicht in ihrer Aufgabenerfüllung beeinträchtigt.

Eine Zustimmung dieser Vorlage wirkt sich nicht unmittelbar finanziell aus, sondern soll u. a. vielmehr die Grundlage für oben beschriebenes Vorgehen der Beauftragung einer katasteramtlichen Flurstücksbildung und Verkehrswertermittlung sein.

Hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes wird erneut informatorisch über die sodann legitimierte Veräußerung informiert.

3. Im Zusammenhang der beabsichtigten Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes 21/27 der Gemarkung Mügeln mit einer Größe von rund 650 Quadratmetern, soll die verbleibende Teilfläche, die eine Größe von rund 2.100 Quadratmetern aufweist, zum Zwecke der Veräußerung ebenfalls katasteramtlich geteilt werden.

Geplant ist zum einen die Teilung der vorgenannten Teilfläche in vier Grundstücke, die jeweils eine Größe von circa 500 Quadratmetern aufweisen. Sodann ist die Verkehrswertermittlung bzw. in Folge dessen, eine Veräußerung der Grundstücke geplant:

Insbesondere auf Grundlage der am Grundstücksmarkt eingetretenen Verknappung an Flächen und der diesbezüglichen erheblich gestiegenen Preise für Grund und Boden beabsichtigt die Stadt Heidenau die Vergabe der Grundstücke ausschließlich in Höhe des ermittelten Verkehrswerts und auf Grundlage von Vergabekriterien; ein Zuschlag ist somit nicht dem jeweiligen meistbietenden Bewerber zu erteilen.

Der Stadtrat beschließt sodann über die entsprechenden Veräußerungen.

Im Zusammenhang der oben beschriebenen Altlastensanierung der zu veräußernden Grundstücke (bzw. des ehemaligen Standortes der Crusauer Kupfer- und Messingfabrik Heidenau) und der hierfür erhaltenen Zuwendung ist mitzuteilen, dass der erzielte Verkaufserlös, je nach Höhe des ermittelten Verkehrswerts, reduziert dem städtischen Haushalt sodann zur Verfügung gestellt werden kann.

Hinsichtlich des Beschlusses 006/2018 des Stadtrates von Heidenau und einer Prüfung dahingehend, ob die Vergabe der in Rede stehenden Grundstücke unter 2 und 3 nach Erbbaurecht sinnvoll ist, kann Folgendes mitgeteilt werden:

Es wird wiederholt, dass eine Kommune vor Allem Erbbaurechtsverträge nur dann abschließen darf, wenn mit deren Hilfe unmittelbar wichtige Gemeindeaufgaben erfüllt werden (vgl. Quecke/Schmid/Menke/Rehak/Wahl/Vinke/Blazek/ Schaffarzik, Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen, Kommentar, Loseblatt, Band 3, Stand: 2/2014, § 90, Rn. 82).

Anlagen:

Anlage 121/2022-1: Flurkartenausschnitt

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!