

Datum: 14.03.2024

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	18.03.2024	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	28.03.2024	öffentlich				

Inhalt: Grundstücksverkehr – Verkauf (Flurstück Teilfläche 5 aus Fl. 438/4, Gemarkung Neundorf)

Grundlage: SächsGemO
Hauptsatzung der Stadt Plauen vom 17.11.2008 (Stadt Plauen Mitteilungsblatt vom 05.12.2008, S.16), zuletzt geändert durch die Satzung vom 03.01.2023 (Stadt Plauen Amtliche Veröffentlichung Nr. 2023/8 vom 04.01.2023)

Beraten und abgestimmt: VKA/PA

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: GB II, Fachbereich Bau und Umwelt, Stadtplanung und Umwelt (Grundstücksverkehr)

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss der Stadt Plauen genehmigt den Verkauf der Teilfläche 5 des 438/4 Gemarkung Neundorf (Friedrich-Krause-Weg) mit einer Größe von ca. 1049 m² (vorbehaltlich der Katastervermessung) an die Eheleute Rafael und Lisa-Marie Dietzel, Plauen zum Preis von 61.891,00 EUR (entspricht 59,00 EUR/m²) sowie die Belastung des Kaufgegenstandes mit Grundpfandrechten vor Eigentumsübergang bis zur Höhe der Gesamtinvestitionssumme (Belastungsvollmacht).

Sachverhalt:

Das Flurstück 438/4 Gemarkung Neundorf ist weder bebaut noch verpachtet, es ist umgeben von Wohnbebauung. Im Jahr 2022 wurde diese Fläche zusammen mit Fl. 437 und 436/2 vor allem für die Entwicklung der neuen Feuerwache Neundorf angekauft, auf dem Teil von 438/4 sollen perspektivisch 5 - 7 Eigenheimbaugrundstücke entstehen.

Die neue und noch zu vermessende Teilfläche 5 war in der Zeit vom 26.10. - 27.11.2023 (zeitgleich mit Teilfläche 4) öffentlich zum Verkauf auf der Webseite der Stadt Plauen, in den sozialen Medien sowie per Aushang im Rathaus und Ortsteil zum Mindestgebot von 89.175,00 EUR (75,00 EUR/m²) veröffentlicht. Zum gleichen Quadratmeterpreis ist seit Mai 2022 die Teilfläche 7 mit 1109 m² ausgeschrieben. Angebote sollten bis zum 27.11.2023 eingereicht werden.

Die Ausschreibung erfolgte in der Form, dass ein Verkauf grundsätzlich an potentielle Bauinteressenten erfolgen soll. Damit sollen reine Grundstückskäufe als Kapitalanlage weitestgehend vermieden werden.

Zum Angebotsstichtag lag lediglich eine konkrete Interessenbekundung - die der Familie Dietzel - vor. Der Angebotspreis entsprach mit 57.072,00 EUR (48,00 EUR/m²) jedoch nicht dem Mindestgebot (Differenz von 27,00 EUR/m²).

Mit Familie Dietzel bewarb sich allerdings eine junge Familie aus Plauen, die in Neundorf dauerhaft wohnen möchte und in der örtlichen Feuerwehr engagiert ist.

Vor diesem Hintergrund wurde zum vorliegenden Angebot mit der Familie sowie im Verkaufsausschuss vom 6.12.2023 beraten. In Folge unterbreitete Fam. Dietzel ein neues Angebot und seitens der Stadt wurde die Grundfläche geringfügig angepasst (um 140 m² weniger). Über dieses Angebot wurde am 28.2.2024 im Verkaufsausschuss erneut beraten.

Das vorliegende Angebot der Familie Dietzel beläuft sich für die Teilfläche 5 mit 1049 m² auf 61.891,00 EUR und entspricht 59,00 EUR/m².

Der Bodenrichtwert der Fläche der ehem. Agrarfläche beträgt 38,00 EUR/m². Das Grundstück wurde 2022 für 35,00 EUR/m² angekauft. Umliegende, voll erschlossene Bauflächen, haben einen Bodenrichtwert von 80,00 EUR/m². Dieser hohe Wert kann jedoch für dieses Gelände nicht angesetzt werden, aber auch der aktuelle Bodenrichtwert von 38,00 EUR/m² stellt den tatsächlichen Wert der Fläche nicht dar. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein neu entstehendes kleines Eigenheimgebiet handelt, welches in seinen Strukturen erst noch wachsen muss und sich dieses Grundstück direkt neben der neuen Feuerwache befinden wird, sollte bei dieser Fläche ein Abschlag auf den ursprünglichen Angebotspreis gewährt werden. Der Mittelwert aus beiden Bodenrichtwerten beträgt 59,00 EUR und entspricht damit dem neuen Angebot der Familie Dietzel.

Der aktuelle Buchwert der Teilfläche ist 38.204,00 EUR.

Es würde damit weder ein Verkauf der Fläche unter Buchwert noch unter Bodenwert erfolgen. Der Verkauf könnte ein Signal setzen für evtl. weitere Bauinteressenten in diesem Gebiet. Die Vermessungskosten und sämtliche Kaufnebenkosten tragen die Käufer.

Hinweis:

Bereits seit April 2022 ist die Teilfläche 7 am Bauer-Kilian-Weg mit ca. 1109 m² öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Da keine Angebote bis Fristende eingingen, läuft die Ausschreibung seit Mai 2022 unbefristet. Verbindliche Angebotsabgaben für diese Fläche erfolgten bisher keine.

Anlage: Flurkarte (Fläche 5 markiert X)

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		23.687,00 / 61.891,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja
-----------------------	--

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer			
			<input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste			
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit			
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit			