

Datum: 26.05.2015

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister
Fachbereich Finanzverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	01.06.2015	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	18.06.2015	öffentlich				

Inhalt **Grundstücksverkehr (Tausch von Grundstücken, Übernahme von Nutzungsrechten)**

Grundlage: **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**

Beraten und abgestimmt: **GB II/ FB Bau/Umwelt**

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: **keine**

Verantwortlich für Durchführung **Fachbereich Finanzverwaltung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzausschuss genehmigt den Tausch einer Teilfläche von Flurstück 298, Gemarkung Plauen, Eigentümer Freistaat Sachsen, vertreten durch Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement SIB, Größe ca. 1.100 m², gegen eine Teilfläche von Flurstück 1706/20, Gemarkung Plauen, Größe ca. 150 m², Eigentümer Stadt Plauen, eine weitere Teilfläche von Flurstück 1703/2, Gemarkung Plauen, Größe ca. 240 m², Eigentümer Stadt Plauen (Anlage 1), und eine weitere Teilfläche von Flurstück 4895, Größe ca. 1.500 m², Eigentümer Stadt Plauen (Anlage 2).
2. Der Finanzausschuss genehmigt die Übernahme von dinglich gesicherten Nutzungsrechten zugunsten der Stadt Plauen an Teilflächen der Flurstücke 299/3, 299/4, 299 b und 299 a, alle Gemarkung Plauen, Eigentümer Freistaat Sachsen, auf einer Gesamtfläche von ca. 4.732 m² (Anlage 3).
3. Die Umsetzung von Punkt 1. erfolgt ohne Wertausgleich. Die Übernahme der Nutzungsrechte gemäß Punkt 2. erfolgt entgeltlos.

Sachverhalt:

Der geplante Grundstückstausch unter 1. unter Einbeziehung der geplanten Vergabe von dinglich gesicherten Nutzungsrechten unter 2. dient der Umsetzung der Vorhaben Campus Staatliche Studienakademie und Schlossterrassen.

Die Teilfläche von Flst.298, welche die Stadt vom Freistaat Sachsen übernimmt, dient der Arrondierung des städtischen Flurstücks 1706/20 bzgl. des Teils auf dem sich der Schlosshang befindet.

Die Teilflächen der Flurstücke 1706/20 und 1703/2, welche der Freistaat Sachsen von der Stadt übernimmt, dienen der Arrondierung des Flurstücks 299/1, altes Gerichtsgebäude.

Die Teilfläche von Flst. 4895, welche der Freistaat Sachsen von der Stadt übernimmt, dient der Herstellung von Stellplätzen durch den Freistaat im Rahmen der Baumaßnahme Berufsakademie, da aufgrund der gemeinsam zwischen dem SIB und der Stadt Plauen abgestimmten Plankonzeption ein Stellplatznachweis zum Vorhaben Campus auf eigenen Flächen des Freistaates nicht möglich ist.

Die Flächen unter 2., für die der Freistaat Sachsen zugunsten der Stadt ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht bestellt, sollen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans im Zuge der vom Stadtrat bereits eingeleiteten Aufhebung der Satzung zum GLB „Schloßberg“ dienen. Dieser im Verfahren befindliche landschaftspflegerische Begleitplan, Plangeber Stadt Plauen, sieht auf den Rückbauflächen der ehemaligen JVA eine parkähnlich gestaltete Ausgleichsmaßnahme vor.

Gemäß einem von der Stadt im Einvernehmen mit dem SIB beim Gutachterausschuss des Vogtlandkreises beauftragten Verkehrswertgutachten wäre beim Grundstückstausch unter 1. durch den Freistaat Sachsen an die Stadt ein Wertausgleich in Höhe von ca. 74.700,00 EUR zu zahlen.

Der SIB schlägt unter Verweis auf die Interessenlage der Stadt bezüglich der abgestimmten Plankonzeption und die aus seiner Sicht teilweise mangelnde Plausibilität des Gutachtens seinerseits vor, den Tausch ohne Wertausgleich vorzunehmen und bietet im Gegenzug an, die unter 2. genannten dinglich gesicherten Nutzungsrechte der Stadt entgeltlos zur Verfügung zu stellen.

Es wird vorgeschlagen, im Interesse der Sache diesem Vorschlag zu folgen, zumal er auch weitgehend sachlich begründbar ist:

1. Eine Einmalentschädigung für die dinglich gesicherten Nutzungsrechte würde verkehrsmäßig ca. 15 % des Verkehrswertes der belasteten Grundstücksfläche betragen.
Bei einem Bodenrichtwert von 75,00 EUR/m² im Bereich Schloßberg würde dieser Einmalentschädigungsbetrag ca. 53.000,00 EUR (4.732 m² x 75,00 EUR/m² x 0,15) betragen.
2. Im o.g. Verkehrswertgutachten wurde die Teilfläche von Flurstück 298 in einer Größe von ca. 1.100 m² als Unland mit 1,00 EUR bewertet. Nachvollziehbar wäre aber auch eine Bewertung als unselbständige Teilfläche gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises.
Die Bewertung, die auch von der Stadt beim Verkauf unselbständiger Teilflächen bzw. Zukäufen zu bestehenden Grundstücken angewandt wird, basiert auf prozentualen Abschlägen vom Bodenrichtwert. Bei Annahme des größten durchschnittlichen prozentualen Abschlags lt. Grundstücksmarktbericht 2012 (69 %) würde der fiktive Wert der Teilfläche von Flurstück 298 in Höhe von ca. 25.000 EUR (75,00 EUR x 1.100 m² x 0,31) betragen.

Die Nebenkosten einschließlich Vermessungskosten trägt jede Seite entsprechend ihres Anteils an den o.g. Rechtsgeschäften.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		ca. 6.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input 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

 Ralf Oberdorfer
 Unterschrift liegt im Original vor

 Unterschrift liegt im Original vor