



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

<b>X</b>	<b>Beschlussvorlage</b>
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

VorlagenNr.: **SR 63/10 – 09/14**


Gremium:

Stadtrat

federführendes Amt: Projekt- und Investorenleitstelle

<b>Stand des Verfahrens:</b>						
<b>Gremium:</b>	Stadtrat			<b>Sitzungstermin:</b>	15.12.2010	
<b>Beratungsstatus:</b>	<b>x</b>	zur Beschlussfassung		<b>Öffentlichkeit:</b>	<b>x</b>	öffentlich
		zur Vorberatung				nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>					
<b>abgestimmt am:</b>	15.12.2010	<b>ausgefertigt am:</b>	16.12.2010		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>				35	
<b>davon anwesend:</b>	27	<b>Nichtteilnahme:</b>	0		
<b>dafür:</b>	25	<b>dagegen:</b>	0	<b>Enthaltungen:</b>	2



Siegel, Unterschrift

### Gegenstand der Vorlage:

Grundstückstausch zwischen der Stadt Radebeul und dem Vorhabenträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“, der Jungeheide GmbH.

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt in Anwendung der VWV kommunale Grundstücksveräußerung nachfolgenden Grundstückstausch zwischen der Stadt Radebeul und dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62, der Jungeheide GmbH, in der Gemarkung Radebeul:

1. Die Jungeheide GmbH überträgt an die Stadt Radebeul:
  - a. aus dem Flurstück 676/7 ca. 530 m<sup>2</sup>;
  - b. aus dem Flurstück 676/7 ca. 857 m<sup>2</sup> (entspr. Anlage 1).
2. Die Stadt Radebeul überträgt im Gegenzug an die Jungeheide GmbH:
  - a. aus dem Flurstück 1100 ca. 1409 m<sup>2</sup>;
  - b. aus dem Flurstück 676/5 ca. 3696 m<sup>2</sup> (entspr. Anlage 2);

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	30.11.2010	nö		x			x
VFA	01.12.2010	nö		x			x
SR	15.12.2010	ö	x				x

Fassung vom: 16.12.2010

Dateiname : SR63Dezember\_Tauschvertrag Radebeul mit Contor Wessels.DOC

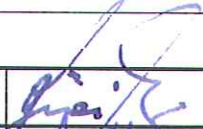



- c. aus dem Flurstück 700/2 ca. 27 m<sup>2</sup> (entspr. Anlage 1).
3. Die Stadt erhält einen Wertausgleich in Höhe von 22.000,- € von der Jungheide GmbH. Dieser Betrag wird dafür aufgewendet, dass entsprechend den Bestimmungen im § 18 Abs. 2 des Durchführungs- und Erschließungsvertrages der Kinderspielplatz an der Hermann-Hesse-Straße erneuert und erweitert wird.
  4. Dieser Tauschvertrag steht unter dem Vorbehalt, dass der Stadtrat den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“ fasst und der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Jungheide GmbH, Eigentümer des Grundstückes 676/7 der Gemarkung Radebeul wird.
  5. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass Grundlage dieses Tauschvertrages das Wertgutachten Nr.: 1010-082 vom 08.11.2010 über den Verkehrswert nach § 194 BauGB vom öffentlich bestellter Sachverständigen J. Beck ist. (Auszug Deckblatt auf Anlage 3)

**rechtliche Grundlagen:**

§ 89, 90 SächsGemO, VWV kommunale Grundstücksveräußerung

**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<b><u>Bestätigung:</u></b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	02.12.10
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	03.12.10

  
Wendsche

**Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“ steht kurz vor der abschließenden Beschlussfassung. Der Vorhabenträger ist die Jungheide GmbH, ein Unternehmen der Kondor-Wessels-Gruppe. Der Vorhabenträger hat das Flurstück 676/7 von der Insolvenzverwaltung der Eiwobau Sachsen GmbH optional erworben.

In den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden u.a. die nachgenannten Grundstücke der Stadt mit aufgenommen: 676/3, 676/4, 676/5 sowie 1100 der Gemarkung Radebeul.

Dabei handelt es sich einerseits bei den Flurstücken 676/3 und 676/4 um potentielle Bauflächen, die bisher nur teilweise erschlossen sind und in ihrem jetzigen Zuschnitt nicht verwertbar sind. Bei den Flurstücken 676/5 und 1100 handelt es sich andererseits um Grünflächen, die sich am Rand des Baugebietes befinden und völlig unerschlossen sind. Das Flurstück 700/2, welches mit 27 m<sup>2</sup> an die Jungheide GmbH übertragen werden soll, ist in der Anlage 1 erkennbar, die Fläche wird lt. Vorhaben- und Erschließungsplan zukünftig private Verkehrsfläche. Das Ziel der Stadt besteht nunmehr darin, zwei neu gebildete und erschlossene Grundstücke an der Waldstraße zu erhalten, die in einem angemessenen Verhältnis bebaubar sind.

In der Anlage 1 sind die Flurstücke der Stadt 676/3 und 676/4 dargestellt, markiert wurden die Teile des Flurstückes 676/7, welche von der Jungheide GmbH an die Stadt übertragen werden sollen. Im Ergebnis dieses Übertrages entstehen an dieser Stelle zwei neue Baugrundstücke, welche die Stadt nach ihrem Ermessen verwerten kann.

Dateiname : sr 63-tauschbv.doc



Im Gegenzug erhält die Jungeheide GmbH aus den Flurstücken der Stadt 1100 und 676/5 zwei Flächenteile übertragen (Anlage 2). Diese Grundstücke bedürfen noch der Erschließung, welche die Jungeheide GmbH erst im Zuge der weiteren Planrealisierung vornehmen wird.

Grundlage der Grundstücksberwertung bildet das Wertgutachten (Nr.: 1010-082) des Dipl. Sachverständigen J. Beck (Deckblatt siehe Anlage 3) mit Bewertungsstichtag 08.11.2010, in dem u.a. dargestellt wird, dass die zur Rede stehenden Grundstücke gegenwärtig allein für sich genommen nicht bebaubar und auch nicht wirtschaftlich verwertbar sind. Eine Ausschreibung dieser Flurstücke ist daher nicht sinnvoll oder erforderlich, da nur eine zweckgebundene Vergabe an einen Vertragspartner (den Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) möglich ist; eine Entwicklung der Grundstücke nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen werden kann. Ein separater Grundstücksankauf von der Insolvenzverwaltung scheidet aus.

Der vorliegende Grundstückstausch stellt insoweit die wirtschaftlichste Lösung dar, ist angemessen und im kommunalen Interesse. Der Stadt entstehen aus diesem Grundstückstausch keine weiteren Kosten.

Im Ergebnis der umfangreichen Wertbetrachtung ist festzustellen, dass der Verkehrswert der städtischen Flurstücke 184.000 beträgt, der Verkehrswert der zu tauschenden Grundstücke der Jungheide GmbH 162.000,- €, damit ist ein Wertausgleich in Höhe von 22.000,- € von der Jungeheide GmbH an die Stadt zu zahlen. Diese Mittel sollen dafür eingesetzt werden, dass der Kinderspielplatz an der Hermann-Hesse-Straße deutlich aufgewertet wird, neue und zusätzliche Spielgeräte erhält und so mehr Aufenthaltsqualität aufweisen wird.

Es handelt sich bei den angegebenen Flächengrößen um Circa-Flächen, die vom Vermessungsbüro Fettback auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eruiert wurden und die erst im Rahmen der konkreten Grundstücksteilung genau bestimmt werden können. Da die zu erwartenden Abweichungen nur marginal sein werden, wird eine pauschale Ausgleichzahlung vorgesehen, unbeachtlich ob die zu übertragenden Flurstückteile tatsächlich größer oder kleiner sein werden. Bei einer Abweichung von über 10% macht sich jedoch eine Neubewertung des Tauschwertes, auf Grundlage des Wertgutachtens, erforderlich.

Der Vollzug dieses Beschlusses steht unter dem Vorbehalt, dass der Stadtrat den Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 am 15.12.2010 fasst. Dieser Beschluss ermöglicht den Vorhabenträger in den Optionsvertrag mit der Insolvenzverwaltung der Eiwobau Sachsen GmbH einzutreten. Erst nach Vollzug dieses Vertrages wird der Vorhabenträger (Jungeheide GmbH) Eigentümer des Flurstückes 676/7 und somit tatsächlicher Vertragspartner im Tauschvertrag. Der Vollzug dieses Tauschvertrages ist anschließend zeitnah vorgesehen.

Der Tauschvertrag wird der Rechtsaufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt, eine Vorabstimmung erfolgte hierzu bereits, um spätere Konflikte bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu vermeiden. Der Beschluß bedarf der Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO.

Hinweis: Das Wertgutachten liegt bei Herrn Queißer (Referent für Standortentwicklung, Zimmer 1.08, Tel: 8311-941) zur Einsichtnahme aus, eine Verteilung als Anlage scheidet auf Grund des Umfanges (59 Seiten zzgl. Anlagen) aus. Die Übergabe einer digitalen Dokumentation (PDF) kann bei Herrn Queißer erbeten werden. Das Wertgutachten wird zudem in den Beratungen der städtischen Gremien hierzu zur Einsichtnahme bereit gehalten. Auf die Beifügung des Durchführungs- und Erschließungsvertrages als weitere Anlage wird verzichtet, da dieser Vertrag als Anlage zur Beschlussvorlage SR 64/10-09/14 den Stadträten vorliegt.

Anlage 1: Grundstücksplan Waldstraße (Erwerbsflächen)

Anlage 2: Grundstücksplan mit Flächen im Plangebiet (Veräußerungsflächen)

Anlage 3: Deckblatt Wertgutachten J. Beck

Dateiname : sr63dezember\_tauschvertrag radebeul mit contor wessels.doc

