



Sangerhausen, 14.06.2023

Beschlussvorlage

BV/596/2023

Erarbeiter: FD Bauverwaltung und Grundstücksverkehr	Erstellt am: 03.05.2023
Einbringer: Oberbürgermeister	Status: öffentlich

Gegenstand:

Tauschvertrag und Genehmigung von außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 290.675,00 € für den Erwerb von Flurstücken in der Straße "Am Oberfeld" sowie einer Grundstücksregulierung am Bahnhof

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 45 II Nr. 7, 105 KVG LSA

Verweisungen und -beratungen

Gremium	Beratung am:
Verwaltungsleitungssitzung	07.06.2023
Finanzausschuss	20.06.2023
Bauausschuss	21.06.2023
Hauptausschuss	28.06.2023
Stadtrat	29.06.2023

Begründung:

Verkauf an SWG

Die Stadt Sangerhausen hat im Jahr 2012 die Grundstücke mit dem Bahnhofsgebäude und Nebengebäuden an die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH in Sangerhausen (SWG) verkauft. Diese Flächen sind im Lageplan (Anlage 1) blau schraffiert gekennzeichnet. Die Katastergrenzen der verkauften Flurstücke entsprechen nicht der Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit, so dass z.B. eine gemeinsame Flurstücksgrenze mitten durch den von der SWG im Jahr 2016 erbauten Fahrradpavillon verläuft. Zur Klarstellung der Eigentumsverhältnisse ist eine Flächenregulierung erforderlich.

Die zu regulierende Teilfläche zur Gesamtgröße von ca. 810 m² betrifft die folgenden drei städtischen Grundstücke mit der Katasterbezeichnung:

Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 98/2 der Flur 8, Teilfläche von ca. 645 m²
Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 379 der Flur 8, Teilfläche von ca. 95 m² und
Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 1059/331 der Flur 9, Teilfläche von ca. 70 m².

Die Teilflächen sind im Lageplan (Anlage 1) kreuzweise grün schraffiert gekennzeichnet.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation 65,00 €/m² für das Flurstück 1059/331 und jeweils 12,00 €/m² für die Flurstücke 98/2 und 379. Mithin ergibt sich

für die städtischen Teilflächen ein Kaufpreis für den Grund und Boden von insgesamt 13.430 € (70 m² x 65 € = 4.550 €, 645 m² x 12 € = 7.740 € und 95 m² x 12 € = 1.140 €). Bei einem Mehr- oder Mindermaß ist nach Vermessung und Fortführung der Kaufpreis entsprechend der jeweiligen Quadratmeterpreise auszugleichen.

Der Anbu-Wert der Flurstücke beträgt jeweils 5,00 €/m². Da der Fahrradpavillon nicht von der Stadt gebaut worden ist, befindet sich dieser nicht in der Anlagenbuchhaltung. Ein Kaufpreis ist für diesen auch nicht zu entrichten.

Da in dem Ursprungskaufvertrag aus dem Jahr 2012 keine Regelung zur weiteren Nutzung der unbebauten, befestigten Freiflächen des Bahnhofsgeländes für die Öffentlichkeit geregelt worden ist, soll nunmehr eine entsprechende unentgeltliche dingliche Sicherung für die Stadt Sangerhausen, zur Nutzung durch die Öffentlichkeit, an allen betreffenden an die SWG bereits verkauften Bahnhofgrundstücke und den oben genannten Teilflächen erfolgen.

Erwerb von SWG

Aufgrund der gravierenden Parkplatzknappheit im Wohngebiet Othal in Sangerhausen strebt die Stadt Sangerhausen zur Bereitstellung von Stellplätzen den Erwerb der folgenden Grundstücke an, welche sich im Eigentum der SWG befinden:

Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/28 mit einer Größe von 5.834 m²
Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/35 mit einer Größe von 299 m² und
Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/36 mit einer Größe von 7.542 m²
Die Gesamtfläche der drei Grundstücke beträgt 13.675 m².

Die betroffenen Flurstücke sind im Lageplan (Anlage 2) rot umrandet gekennzeichnet.

Die Kaufpreishöhe bestimmt sich aus dem der SWG vorliegenden Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022 und beträgt für alle drei Grundstücke im Gesamtblock 20,00 €/m². Bei einer Gesamtfläche von 13.675 m² ergibt sich ein Kaufpreis in Höhe von insgesamt 273.500,00 €.

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt die Regulierung der Grundstücke am Bahnhof und den Erwerb der Flächen im Othal über einen Tauschvertrag zu beurkunden.

Die mit dem Vollzug des Tauschvertrages anfallenden Nebenkosten trägt jede Partei für ihren Erwerb. Für die Stadt Sangerhausen belaufen sich die Nebenkosten auf anteilig ca. 17.175,00 € (3.500,00 € Notarkosten und 13.675,00 € Grunderwerbsteuer).

Die Gesamtkosten zum Erwerb der Grundstücksflächen im Stadtteil Othal betragen somit für die Stadt Sangerhausen 290.675,00 €.

Verkauf an WGS

Zwischenzeitlich hat die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G. (WGS) Interesse an einer Teilfläche des Flurstücks 61/28 der Flur 11 in Sangerhausen mit einer Größe von ca. 1.600 m² bekundet. Die Teilfläche ist im Lageplan Anlage 2 blau schraffiert gekennzeichnet. Dieses Teilstück grenzt direkt an das WGS Grundstück und dient zu dessen Erweiterung.

Ein Direktverkauf der Teilfläche von der SWG an die WGS würde jedoch bedeuten, dass für die Stadt und für die WGS ein Kaufpreis von 25,00 €/m² zu zahlen wäre, da das Verkehrswertgutachten einen Kaufpreis von 20,00 €/m² nur bei einer Gesamtblockveräußerung der drei SWG-Flurstücke vorschlägt. Bei einer Einzel- oder Teilveräußerung wird als Verkehrswert der Bodenrichtwert von 25,00 €/m² im Gutachten genannt.

Um eine Spekulationssteuer zu vermeiden, schlägt die Verwaltung daher bei einer Veräußerung der Teilfläche des Flurstücks 61/28 der Flur 11 in Sangerhausen, mit einer Größe von ca. 1.600 m², an die WGS, ebenfalls zu einem Preis von 20,00 €/m² vor. Die mit dem Vertrag verbundenen Nebenkosten und Vermessungs- und Fortführungskosten müsste die WGS allein tragen. Der Kaufpreis für eine Mehr- oder Minderfläche wäre nach Vermessung auszugleichen. Mit dem Verkauf würde die Stadt Sangerhausen einen Kaufpreis von ca. 32.000,00 € erzielen und den von ihr an die SWG zu zahlendem Kaufpreis in Teilen amortisieren.

Finanzbedarf:

Finanzielle Auswirkungen:	ja	
Gesamtkosten:	290.675,00 €	
jährliche Folgekosten	nein	
Produkt:	54610100 55110100	Parkplätze öffentliches Grün, Landschaftsbau
Sachkonto:	04110000 02110000	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens Grund und Boden, Grünflächen
Maßnahmenummer:	546101M00012 und 551101M00003	

Produkt:	55110100	öffentliches Grün, Landschaftsbau
Maßnahme-Nr.:	551101M00003	
Sachkonto:	02110000	Grund und Boden, Grünflächen

Kredit:	Zuschüsse:	Einnahmen: 32.000 €
---------	------------	---------------------

Produkt:	54610100	Parkplätze
Maßnahme-Nr.:	546101M00005	
Sachkonto:	04110000	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

Kredit:	Zuschüsse:	Einnahmen: 3.864 €
---------	------------	--------------------

Produkt:	54100100	Gemeindestraßen und Verkehrsanlagen
Maßnahme-Nr.:	541001M00024	
Sachkonto:	04110000	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

Kredit:	Zuschüsse:	Einnahmen: 9.566 €
---------	------------	--------------------

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen stimmt dem Tausch der folgenden Grundstücke mit der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH in Sangerhausen (SWG) zu:

- Die städtischen Teilflächen
Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 98/2 der Flur 8, Teilfläche von ca. 645 m²
Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 379 der Flur 8, Teilfläche von ca. 95 m² und
Gemarkung Sangerhausen, Flurstück 1059/331 der Flur 9, Teilfläche von ca. 70 m²,
Gesamtfläche von ca. 810 m², sollen zu einem Kaufpreis von

65,00 €/m² für die Teilfläche 70 m² Flurstück 1059/331 = 4.550,00 €
12,00 €/m² für die Teilfläche 645 m² Flurstück 98/2 = 7.740,00 €
12,00 €/m² für die Teilfläche 95 m² Flurstück 379 = 1.140,00 €,
mithin insgesamt 13.430 €,

an die SWG veräußert werden. Der Kaufpreis ist bei einer Flächendifferenz (ein Mehr- oder Mindermaß nach Fortschreibung) entsprechend der jeweiligen Quadratmeterpreise auszugleichen.

Die SWG hat anteilig die Nebenkosten für ihren Erwerb zu tragen.

- Die Stadt Sangerhausen erwirbt folgende Flächen von der SWG:
Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/28 mit einer Größe von 5.834 m²
Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/35 mit einer Größe von 299 m² und
Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/36 mit einer Größe von 7.542 m²,
Gesamtgröße beträgt 13.675 m²,
zu einem Kaufpreis von 20,00 €/m². Insgesamt beträgt der Kaufpreis 273.500,00 €.

Die Stadt Sangerhausen trägt anteilig die Nebenkosten für ihren Erwerb.

In der Tauschurkunde ist eine Dienstbarkeit aufzunehmen, welche eine weitere Nutzung der im Jahr 2012 an die SWG verkauften Bahnhofsfreiflächen durch die Öffentlichkeit, ebenso an den neu zu verkaufenden Bahnhofsteilflächen, sichert.

Ebenso sind eventuelle Leitungs- und Kabelverläufe sowie Anlagen der Versorger dinglich zu sichern.

2. Ebenfalls stimmt der Stadtrat der Stadt Sangerhausen dem Weiterverkauf der folgenden Teilfläche an die Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e.G. (WGS) in Sangerhausen zu:

Gemarkung Sangerhausen, Flur 11, Flurstück 61/28, Teilfläche von ca. 1.600 m².

Der Kaufpreis hat 20,00 €/m² zu betragen, mithin insgesamt ca. 32.000,00 €. Der Kaufpreis ist bei einer Flächendifferenz (ein Mehr- oder Mindermaß nach Fortschreibung) entsprechend auszugleichen.

Alle mit dem Vertrag verbundenen Kosten, sowie Vermessungs- und Fortführungskosten hat die WGS allein tragen.

3. Der Stadtrat stimmt den außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 290.675,00 € für den Erwerb von Flurstücken in der Straße „Am Oberfeld“ sowie der Grundstücksregulierung am Bahnhof im

- Produkt 54610100 – Parkplätze
- Sachkonto 04110000 – Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
- Maßnahmenummer 546101M00012
- Auszahlungen: 260.675,00 €

und

- Produkt 55110100 – öffentliches Grün, Landschaftsbau
- Sachkonto 02110000 – Grund und Boden, Grünflächen
- Maßnahmenummer 551101M00003
- Auszahlungen: 30.000,00 €

zu.

Die Deckung erfolgt aus

- Produkt 51100100 – Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Sachkonto 09620000 – Anlagen im Bau: Tiefbaumaßnahmen
- Maßnahmenummer 511001M00006
- Minderauszahlungen 225.000,00 €

und

- Produkt 54100100 – Gemeindestraßen und Verkehrsanlagen
- Sachkonto 09620000 – Anlagen im Bau: Tiefbaumaßnahmen
- Maßnahmenummer 541001M00057
- Minderauszahlungen 13.025,00 €

und

- Produkt 51100100 – Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Sachkonto 15520000 – Grundstücke in Entwicklung
- Maßnahmenummer 51100M00018
- Minderauszahlungen 38.977,00 €

und

- Produkt 54100100 – Gemeindestraßen und Verkehrsanlagen
- Sachkonto 08220000 – Sammelposten für bewegliche Vermögensgegenstände
- Maßnahmenummer 541001M00049
- Minderauszahlungen 243,00 €

sowie

- Produkt 54610100 – Parkplätze
- Sachkonto 04110000 – Grund und Boden Infrastrukturvermögens
- Maßnahmenummer 546101M00005
- Einzahlungen 3.864,00 €.
- Produkt 54100100 – Gemeindestraßen und Verkehrsanlagen
- Sachkonto 04110000 – Grund und Boden Infrastrukturvermögens
- Maßnahmenummer 541001M00024
- Einzahlungen 9.566,00 €.

Bemerkung:

tritt in Kraft am: Tag der Beschlussfassung

Anlage 1 Flächen Bahnhof

Anlage 2 Fläche im Stadtteil Othal