

Titel der Drucksache:

**Grundstücksverkehr - Öffentliche
Ausschreibung der Mehrfamilienwohnhäuser
Binderslebener Landstraße 73/74, Gemarkung
Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstück 53/7, TF von ca.
1.302 m²**

Drucksache

0170/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.10.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	02.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.11.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung einer Teilfläche von ca. 1.302 m² des Grundstückes "Binderslebener Landstraße 73/74" in der Gemarkung Erfurt - Süd, Flur 5, Flurstück 53/7, mindestens zum Verkehrswert und nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung. Alternativ zur Veräußerung soll auch die Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 4 % Erbbauzins möglich sein.

02

Bei der Vergabe wird auf die Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes verzichtet, da es sich bei dem betreffenden Objekt um zwei vermietete Mehrfamilienhäuser handelt.

03

Der Stadtrat beschließt außerdem die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen für dieses Grundstück.

17.10.2016, gez. i.V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2016	2017	2018	2019
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage Nr. 1 – Lageplan

Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Erfurt ist Eigentümerin des Grundstückes "Binderslebener Landstraße 73/74" in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstück 53/, insgesamt 580.660 m² groß.

Bis zum Jahr 1995 befanden sich in den beiden Objekten Werkwohnungen für die Hauptfriedhofsangestellten. Nunmehr befinden sich in den beiden Häusern insgesamt 8 Mietwohnungen, von denen aktuell 7 Wohnungen vermietet sind.

Es ist vorgesehen, die beiden Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Teilfläche von ca. 1.302 m² aus dem städtischen Flurstück 53/7 (siehe Anlage Nr. 1) herauszulösen und öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Die dadurch entstehende Vermarktungsfläche umfasst die Mehrfamilienwohnhäuser nebst einem Teil des daran angrenzenden Parkplatzes, um so Kapazitäten für die erforderlichen Stellplätze (Anwohnerparken) zu gewährleisten. Die damit verbundenen Vermessungskosten von ca. 3.850,00 EUR werden aus der Haushaltsstelle 61210.65500 des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung finanziert.

Im Ergebnis der Ämterabfrage wird die Zustimmung zum Verkauf der Teilfläche von ca. 1.302 m² erteilt.

Die vorgelagerte Grünfläche sowie die sich anschließende Fußwegeverbindung (vom Parkplatz bis

zum Haupteingang FH/Verwaltung) von ca. 108 m² (siehe grüne Markierung Lageplan Anlage Nr.1) verbleiben im städtischen Eigentum in der Zuständigkeit des Garten- und Friedhofsamtes. Ebenso verbleibt die weiter östlich gelegene Fläche des vorhandenen Parkplatzes an der Straße "Brühler Herrenberg" bei der Stadt zur Nutzung für die Mitarbeiter und Besucher des Hauptfriedhofes. Die Zufahrt und Zuwegung zu dem städtischen Teil des Parkplatzes wird im Zuge des notariellen Kaufvertrages in Form einer Grunddienstbarkeit (Überfahrrecht) auf einer Teilfläche von ca. 71 m² (siehe Anlage Nr.1) zu Gunsten der Stadt Erfurt an dem Verkaufsgrundstück dinglich gesichert.

An der im Eigentum der Stadt Erfurt verbleibenden Teilfläche von ca. 108 m² (nördlich gelegene Zuwegung, siehe Anlage Nr. 1) erhält der künftige Eigentümer ein Wegerecht.

Entlang der nordwestlichen Grenze der Vermarktungsfläche (Hinterkante des Gehweges) befinden sich zudem zwei Beleuchtungspunkte inklusive Kabel (siehe Anlage Nr. 1), welche als Wegebeleuchtung dienen und aus Gründen der Verkehrssicherheit weiterhin benötigt werden. Die Beleuchtungsanlage wird zu Gunsten der Stadt Erfurt im Kaufvertrag dinglich gesichert.

Das Flurstück 53/7 ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) sowie mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Trinkwasserleitungsrechte) belastet. Bei dem Verkauf sind die Belastungen vom Käufer künftig zu übernehmen. Des Weiteren hat das Grundstück einen Strom-, Wasser- und Gasanschluss der SWE Netz GmbH und der ThüWa GmbH, wobei an dem Gasanschluss auch weitere Gebäude des Friedhofgeländes angeschlossen sind. Der Wasseranschluss befindet sich außerhalb der gekennzeichneten Teilfläche aus Richtung Brühler Herrenberg. Darauf wird innerhalb der Ausschreibung hingewiesen. Der Abwasserhausanschluss für die beiden Objekte befindet sich auf der vorgelagerten Fläche (Grünzug), die bei der Stadt verbleibt, weshalb im Rahmen des Kaufvertrages eine dingliche Sicherung erfolgt.

Zudem wird im Ausschreibungstext auf die Lage im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 BauGB und den damit verbundenen Bestandsschutz hingewiesen. Aufgrund dessen ist eine Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz und der anschließenden Weiternutzung zu Wohnzwecken möglich. Die bestehenden Mietverhältnisse könnten dabei erhalten bleiben.

Die im Rahmen der Stellungnahmen geforderten Baulasten (Abstandsflächenbaulast, Zuwegungsbaulast sowie eine Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast) sind unter den Nummern 6325, 6326 und 6327 im Baulastenverzeichnis erfasst und vermerkt worden.

Auf den bestehenden Denkmalschutz sowie die Möglichkeit zur Einordnung von vier Balkonen im rückwärtigen Bereich der Häusern mit einer Breite von jeweils 3,50 m und einer Tiefe von jeweils 1,50 m gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB aufgrund der verwaltungsinternen Bauvoranfrage wird in der Ausschreibung hingewiesen.

Der Forderung, im Kaufvertrag die Duldung des Friedhofbetriebes auf dem angrenzenden Wirtschaftshof im Hinblick auf die Betriebszeiten (Montag bis Samstag von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zu vereinbaren, wird entsprochen und dazu eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung für Friedhofsbetrieb) in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen.