

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 21.01.2020
Amt:	80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	Drucksachenummer: VII/0169	Öffentlichkeitsstatus: nicht öffentlich
Az.:	23/23/5-0192		
TOP:	Grundstücksverkauf in der Gemarkung Borstel, Flugplatzgelände (Teilfläche)		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.		X ja	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.		X ja	nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Ortschaftsrat Borstel	am: 26.02.2020	<i>4x Nein, abgelehnt zurückgestellt</i>	
Liegenschaftsausschuss	am: 02.03.2020		

Finanzielle Auswirkungen:							
		X ja	Gesamtbetrag:	-960,00	Euro	nein	
Wenn ja		Produktkonto		Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)				Euro			
Ergebnisplan							
Mehr-,	Minderaufwendungen			Euro			
Mehr-,	Mindererträge			Euro			
Finanzplan							
Mehr-,	Minderausgaben			Euro			
Mehr-,	Mindereinnahmen			Euro			
Folgekosten:		X	nein				
		ja	Gesamtbetrag	Euro			
		jährlich	Betrag	Euro	ab Jahr		
		einmalig	Betrag	Euro	im Jahr		
Sichtvermerk der Kämmerin:		<i>2.5</i>					

Beschlussvorschlag:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt:

1. Die Hansestadt Stendal verkauft in der Gemarkung Borstel, im Bereich Flugplatzgelände Stendal-Borstel, von dem Flurstück 376 der Flur 6 mit einer Gesamtgröße von 310.937 m² eine unvermessene Teilfläche von ca. 12.000 m² gemäß dem beigefügten Lageplan zum Preis von 4.320,00 € an Herrn Dirk Muszczak, wohnhaft in 39596 Arneburg, OT Beelitz, Dorfstr. 32.
2. Mehr- bzw. Minderflächen werden nach erfolgter Vermessung und katasteramtlichen Fortschreibung zum Preis von 0,36 €/m² zwischen den Beteiligten ausgeglichen.

Begründung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen

B-Planes Nr. 52/11 "Industrie- und Gewerbepark Stendal-Nord", Teilbereich 1.

Herr Muszczak hat mit Urk.Nr. 424/2018 bereits eine Teilfläche des Flugplatzgeländes und die alte Flugleitzentrale mit einer Größe von insgesamt 15.708 m² käuflich erworben. Gegenwärtig ist auf der Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Flugplatzgesellschaft und der Stadt (dreiseitigen Vertrag) das o.g. Grundstück entsprechend erschlossen.

Die zeitliche Realisierung der entsprechenden Planungen zur Umsetzung der öffentlichen Erschließung des Gewerbegebietes Stendal-Flugplatz sind derzeit nicht abschätzbar.

Um eine eigene verkehrstechnische Erschließung, unabhängig von den privatrechtlichen Vereinbarungen mit dem Flugplatz zu realisieren, sollte das Grundstück, vom Norden kommend, öffentlich angeschlossen werden. Für die geplante Umnutzung des Gebäudes in eine Pension und die Herstellung einer Betriebsleiterwohnung ist der Erwerb des in Rede stehenden Grundstücks erforderlich. Die Schaffung einer separaten Zuwegung, anbindend an eine öffentliche Erschließung, ist für die perspektivische Nutzung zwingend nachzuweisen.

Für die Schaffung einer separaten Zuwegung hat Herr Muszczak einen Antrag auf Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes 376 der Flur 6 gestellt. Diese Fläche von ca. 12.000 m² soll sich nördlich in gleicher Breite (ca. 60 m) an das Flurstück 375 anschließen. Der dazwischen befindliche Weg auf dem Flurstück 376, der für die Erschließung des Gewerbegebietes entsprechend des B-Planes dient (ca. 29 m), ist vom Verkauf auszuschließen. Erst dahinter soll die zu veräußernde Fläche (siehe Lageplan) beginnen. Um auf die zu erwerbende Fläche von ca. 12.000 m² von der Flugleitzentrale aus zu gelangen bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Flugleitzentrale, ist dem Erwerber jedoch ein Wegerecht in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Diese grundbuchliche Sicherung ist zeitlich zu begrenzen, bis eine öffentliche Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet umgesetzt ist. Von der Teilfläche des Flurstückes 376 der Flur 6 beabsichtigt der Erwerber dann über die öffentlichen Verkehrsflächen, Flurstücke 110/1 und 348/110 der Flur 6 (Nordstraße-verkehrstechnisch erschlossene Anlage) zur Osterburger Straße zu gelangen. Die Errichtung einer Zufahrt zu dem Kaufgrundstück muss vom Erwerber beantragt werden.

Der Antragsteller benötigt die in Rede stehende Teilfläche von ca. 12.000 m² nur für die Schaffung einer eigenen Erschließung. Aufgrund des Zuschnittes und der Lage ist diese Fläche nicht eigenständig nutzbar. Eine Veräußerung an unbeteiligte Dritte ist in diesem Fall nicht vorgesehen. Insofern wird die Teilfläche auch nicht öffentlich angeboten. Wenn der Eigentümer der Flugleitzentrale die Erschließung nicht zwingend für die Erreichung seines Objektes und der vorgesehenen Nutzung benötigen würde, so hätte die Stadt die o.g. Teilfläche des Flurstückes 376 der Flur 6 in der Gemarkung Borstel nicht verkauft. Der Verkauf an Herrn Muszczak erfolgt ausschließlich zu dem Zweck, eine direkte Anbindung an eine öffentliche Zuwegung zu realisieren.

Herr Muszczak muss auch in diesem Fall die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben des o.g. B-Planes letztendlich einhalten.

Bei der Preisentwicklung lässt sich im langfristigen Vergleich eine kontinuierliche Erhöhung des durchschnittlichen Preisniveaus für Waldflächen erkennen entsprechend des Grundstücksmarktberichtes 2019 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt. Zum Vergleichsjahr 2017 wurde die Preisentwicklung der wertbeeinflussten Waldflächen (ausgewiesen im Grundstücksmarktbericht 2019) um 8,4 Prozent übernommen. Ein Wert für wertunbeeinflusste Flächen wurde 2019 nicht mehr im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen. Das bedeutet somit eine Erhöhung von durchschnittlich 0,33 €/m² auf rund 0,36 €/m². Der Wert von 0,36 €/m² wurde somit zur Kaufpreisfindung herangezogen. Nach Aussage des Fachamtes handelt sich nicht um werthaltigen Wald. Der Baumbestand ist minderwertig bzw. Wildwuchs. Ebenfalls müssen

bei Abholzung der Bäume erhebliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Die Gesamtfläche des Flurstückes 194 der Flur 6, Gemarkung Borstel ist in der Eröffnungsbilanz entsprechend der Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Stendal mit einem Gesamtwert von 142.331,55 € (rund 0,44 €/m²), sowie je ein 1 € für die Flugleitzentrale und die Außenanlagen eingestellt. Anteilig bezogen auf die aus Vermessung entstandene Teilfläche des Flurstück 376 von ca. 12.000 m² (entstanden aus Flurstück 194) beträgt der Wert somit 5.280,- €. Somit ergibt sich bezogen auf die zu veräußernde Teilfläche aus dem Flurstück 376 ein Buchverlust in Höhe von 960,00 €.

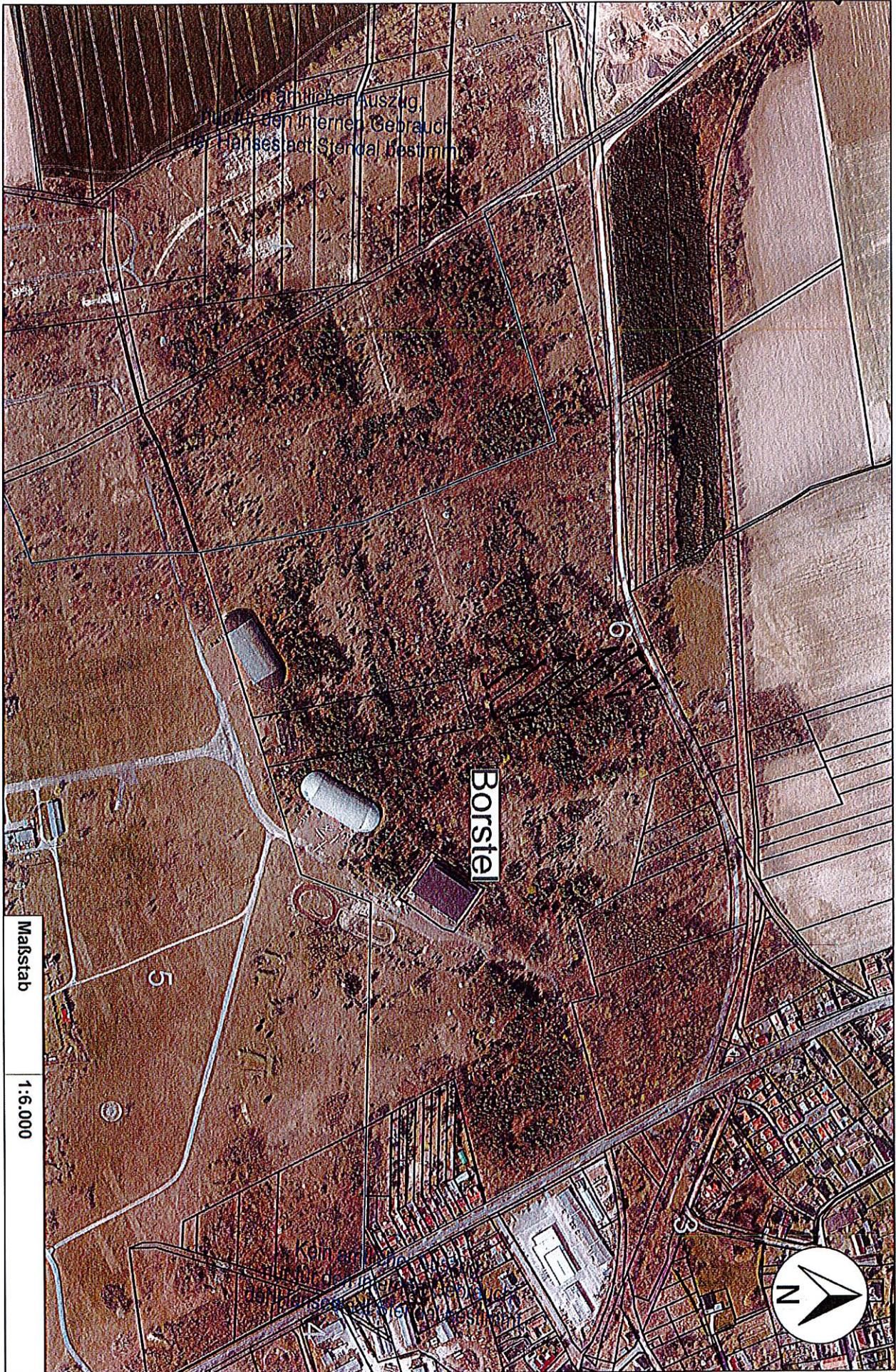
Die Zuständigkeit für die abschließende Entscheidung des Liegenschaftsausschusses ergibt sich aus den §§ 45 Abs. 2 Ziffer 7 und 48 Abs. 1 KVG LSA i.V. mit § 9 Abs. 2 Ziffer 3 der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal.



Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Flurkarte



Ein amtlicher Auszug
ist für den internen Gebrauch
des Hessesect Stendal bestimmt

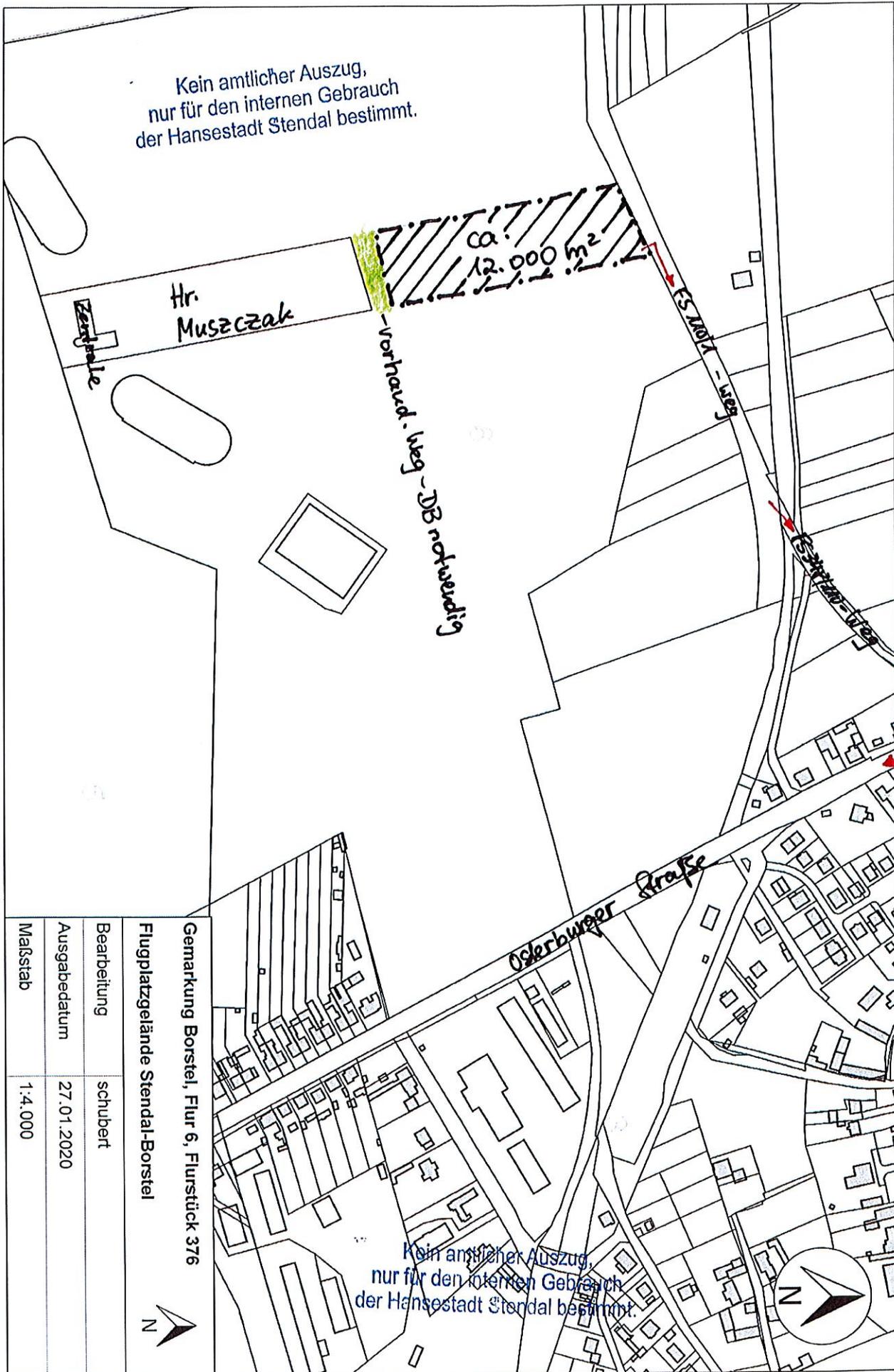
Borste

5

Maßstab

1:6.000





Kein amtlicher Auszug,
 nur für den internen Gebrauch
 der Hansestadt Stendal bestimmt.

Kein amtlicher Auszug,
 nur für den internen Gebrauch
 der Hansestadt Stendal bestimmt.

Gemarkung Borstel, Flur 6, Flurstück 376	
Flugplatzgelände Stendal-Borstel	
Bearbeitung	schubert
Ausgabedatum	27.01.2020
Maßstab	1:4.000

