



Vorlage Nr.: V1762/12
Datum: 21. August 2012

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich öffentlich	zur Information beschließend
---	--	--------------------------------	---------------------------------

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 230/83 im kommunalen Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 230/83 der Gemarkung Coschütz mit einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m² zum Preis von 771.260 EUR zur Errichtung eines Bürogebäudes zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	15
Projekt/PSP-Element:	70.800000.770.019
Kostenart:	68210000 Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	VGA: 511650005206 771.260 EUR
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	1
Produkt:	10.100.111.304 Grundvermögen/ Eigentü- meraufgaben
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	124.740 EUR Sachkonto 51610000

Begründung:1. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 230/83 der Gemarkung Coschütz ist im Grundbuch von Coschütz, Blatt 166 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen.

Die Landeshauptstadt Dresden hat dieses Grundstück erworben und im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebiets Coschütz-Gittersee erschlossen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebiets Coschütz-Gittersee, II. Bauabschnitt, nahe des Autobahnzubringers für die Autobahn A 17. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und unbebaut. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, Dresden Coschütz/Gittersee Nr. 2, Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt und ist gewerblich nutzbar.

Das zu veräußernde Grundstück hat eine Fläche von ca. 14.000 m².

3. Vermarktung

Das Grundstück war bisher dreimal zum Verkauf ausgeschrieben worden. Die Ausschreibungen wurden in der örtlichen Presse im Amtsblatt und im Internet veröffentlicht. Die Grundstücke des Gewerbegebiets Coschütz-Gittersee werden darüber hinaus laufend auf der Homepage der Landeshauptstadt Dresden angeboten.

Ein Gebot wurde in keiner Ausschreibung abgegeben. 2011 zeigte der bereits im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee ansässige Kaufinteressent an, eine Erweiterungsfläche für sein bereits im Gewerbegebiet am Standort Stuttgarter Str. 29 befindliches Unternehmen zu suchen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Erweiterungsfläche mehr verfügbar war, wurde über den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 230/83 verhandelt.

Gemäß Ziff. 6 der Verwaltungsvorschrift „Kommunale Grundstücksveräußerung“ sind Erweiterungsflächen in Gewerbegebieten von der grundsätzlichen Ausschreibungspflicht ausgenommen, so dass vorliegend auf eine erneute Ausschreibung verzichtet wurde.

4. Unternehmen

Zwischen den Kaufinteressenten und dem zukünftigen Mieter des Kaufinteressenten (anzusiedelndes Unternehmen) besteht gemäß Bestätigung des Finanzamtes Dresden Süd vom 26.04.2012 eine Betriebsaufspaltung. Der zukünftige Mieter des Kaufinteressenten ist ein GA-förderfähiges Unternehmen. Auf Grund der steuerlich anerkannten Betriebsaufspaltung ist auch der Kaufinteressent als förderfähig im Sinne der Positivliste des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ einzustufen.

Das Unternehmen des zukünftigen Mieters des Kaufinteressenten wurde 1990 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung, der Vertrieb und die Betreuung von Datenbanksoftware sowie dazugehöriger Tools, die Wahrnehmung von Auftragsprogrammierung sowie das Angebot von Schulungs- und Ausbildungsleistungen für die vom Unternehmen angebotene Software. Der Kaufinteressent hat bereits 1995 ein Grundstück im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee, 1. Bauabschnitt (Flurstücke 608 und 244/13 der Gemarkung Coschütz) von der Landeshauptstadt Dresden erworben und dort für den zukünftigen Mieter des Kaufinteressenten ein Bürogebäude errichtet. Am Standort Dresden beschäftigt der zukünftige Mieter derzeit 268 Angestellte.

4. Geplante Investitionen

Der Kaufinteressent plant, auf dem zu erwerbenden Grundstück ein Bürogebäude in mehreren Bauabschnitten mit einem Investitionsvolumen von brutto 2.500.000 EUR zu errichten.

Mit dieser Standorterweiterung sollen 82 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

5. Kaufpreis

Der Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee liegt gegenwärtig bei 70 EUR/m² bei einer gewerblichen Nutzung für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Der Verkehrswert der Erweiterungsfläche mit ca. 14.000 m² beträgt damit 980.000 EUR.

Entsprechend den Festsetzungen des Zuwendungsbescheides des Regierungspräsidiums Dresden vom 03.11.2000, mit welchem die Landeshauptstadt Dresden Fördermittel für die Erschließung des 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee erhalten hat, ist die Förderung an förderfähige Unternehmen weiterzugeben.

Die Gesamtförderung im 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets Coschütz-Gittersee beträgt 14,91 EUR/m² gewerblicher Baufläche. Mit diesem Betrag wurden die Erschließung, Baufeldfreimachung, Wasser- und Abwasserbeseitigung sowie Baunebenkosten gefördert. Auf die Erweiterungsfläche entfällt damit eine Gesamtförderung von 208.740 EUR.

Der Erschließungsbeitrag (Ablösesumme) beträgt nach Berechnung des Straßen- und Tiefbauamts für die Erweiterungsfläche 98.408,61 EUR.

Der geförderte Kaufpreis für das Grundstück berechnet sich daher wie folgt:

Verkehrswert inkl. Erschließungsbeitrag: 980.000,00 EUR

darin enthalten:

- Bodenwert:	881.591,39 EUR
- Ablösebetrag für Erschließung	98.408,61 EUR

abzüglich:

durchzureichender Fördermittel ./. 208.740,00 EUR

verbleibt:

geförderter Kaufpreis	771.260,00 EUR
das entspricht einem Wert von	55,09 EUR/m ² .

Der Kaufpreis in Höhe von 55,09 EUR/m² deckt die der Landeshauptstadt Dresden entstandenen Aufwendungen.

6. Darstellung im Haushalt

Die Differenz zwischen Buchwert des Grundstücks und Kaufpreis in Höhe von 124.740 EUR wird im Ergebnishaushalt als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Informationen zum Käufer - vertraulich

Anlage 2: Lageplan