



Vorlage Nr.: V2276/13
Datum: 13. Juni 2013

Vorlage

Beratungsfolge		
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf Neumarkt, Q IV/3

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, eine Teilfläche von ca. 757 m² des Grundstücks der Gemarkung Altstadt I, Flurstück 3258 zum Preis von 1.700.000 Euro zum Zwecke der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1272-38-2002

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

1

Projekt/PSP-Element:

70.230011.770.019 Verkauf von Grundstücken

Kostenart:

68210000

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

1.700.000 Euro

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

1

Produkt:

10.100.11.1.3.04 Grundvermögen/Eigentümeraufgaben

Kostenart:

50610000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

670.480 Euro

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse**

Das zu veräußernde Grundstück ist im Grundbuch der Gemarkung Altstadt I, Blatt 3898 eingetragen und steht im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Grundstücksgröße beträgt 960 m². Zur Veräußerung gelangen sollen ca. 757 m².

Es ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die Deutsche Telekom AG Bonn belastet. Diese Belastung betrifft jedoch nicht die zu veräußernde Fläche, sodass im Rahmen des Vertragsvollzuges die Löschung derselben an dieser Fläche vorgesehen ist. Darüber hinaus ist das Grundstück mit einer Baulast zugunsten des benachbarten Grundstücks (British-Hotel) belastet (Rettungsweg). Diese wird vom Erwerber

übernommen.

Restitutionsansprüche liegen ausweislich der Atteste der zuständigen Behörden von Stadt, Freistaat und Bund nicht vor.

2. Grundstücksbeschreibung

Die zu veräußernde Teilfläche liegt im Geltungsbereich des städtebaulich gestalterischen Konzepts für den Neumarkt in der vom Stadtrat am 17. Januar 2002 beschlossenen Fassung (Beschluss Nr. V 1272-38-2002) am Neumarkt und ist unbebaut. Sie wird umgrenzt von dem benachbarten British-Hotel, der Landhausstraße, der Friesengasse und dem im Eigentum der Stadt stehenden Innenhof der Wohnbebauung Wilsdruffer Straße (siehe Plan, Anlage 2).

3. Vermarktung

Das Q IV/3 wurde zuletzt anlässlich der EXPO Real 2011 ausgeschrieben. Es haben insgesamt drei ergebnislose Ausschreibungen stattgefunden. Die Veräußerung soll nun auf der Basis einer direkten Kontaktaufnahme und Interessenbekundung der Vertreter der MMZ Real Estate GmbH gegenüber der Verwaltung erfolgen. Die Vertreter des Käufers befassen sich seit spätestens Mai 2012 mit dem Grundstück. Im Ergebnis dessen fand im September 2012 ein erstes persönliches Gespräch mit der Verwaltung statt, in dem die beiderseitigen Vorstellungen und Erwartungen an einen Verkauf und einen Käufer ausgetauscht wurden. Nach weiteren internen Abstimmungen auf der Käuferseite wurde im Dezember 2012 ein verhandlungsfähiges Kaufangebot unterbreitet. Da der Käufer von Anfang an sowohl fachlich als auch finanziell schlüssig darlegen und durch Referenzobjekte untersetzen konnte, dass er eine dem Standort angemessene Bebauung realisieren kann, wurden die Verhandlungen aufgenommen und erfolgreich zu Ende geführt. Nicht zuletzt konnte im Ergebnis dieser Verhandlungen erreicht werden, dass der ursprünglich angebotene Kaufpreis von 1,5 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro erhöht wurde. Da die Veränderung des Marktes zugunsten der Verkäufer erst gegen Ende des I. Quartals 2013 in der jetzt zu verzeichnenden Deutlichkeit erkennbar wurde, die Planungen des Käufers sowohl zur Baudurchführung als auch zur Finanzierung und auch die Verhandlungen mit der Stadt zum Kaufvertrag und zur Bebauung zur diesem Zeitpunkt aber schon weit fortgeschritten waren (das Vorhaben und der Käufer wurden bereits am 6. März 2013 im Ausschuss SB vorgestellt), wurde, nicht zuletzt im Interesse der Glaubwürdigkeit der Stadt, zulässigerweise von einer nochmaligen Ausschreibung Abstand genommen. Da sich auch die Bodenrichtwerte nicht nach oben verändert haben (siehe nachstehende Ziffer 5) ist dies im konkreten Fall auch vertretbar.

4. Vorhaben

Der Käufer beabsichtigt auf der Grundlage des B-Planes Nr. 331 A eine den städtebaulich gestalterischen Vorgaben entsprechende hochwertige Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem UG. Im Erdgeschoss und 1. OG ist Gewerbe (Einzelhandel und Büros), in den OG's Wohnen platziert. Insgesamt sollen 6 Vollgeschosse + DG und + TG mit folgenden Nutzungen errichtet werden: 22 Stellplätze, 19 Wohnungen, 455 m² Verkaufsfläche, 514 m² Bürofläche. Die im städtebaulich gestalterischen Konzept festgesetzte Leitfassade für das an das British-Hotel angrenzende Gebäude wird errichtet. Für die übrigen Fassaden wird jeweils eine Fassadenstudie mit drei Varianten erarbeitet. Die Entscheidung, welche Variante umgesetzt wird, erfolgt gemeinsam mit der Stadt. Vor Baubeginn und vor Bauantragstellung werden auf Kosten des Käufers archäologische Grabungen durchgeführt. Diese sind innerhalb von acht Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zu beginnen. Ein städtebaulicher Vertrag wird neben dem Kaufvertrag abgeschlossen. Sofern die Bebauung nicht entsprechend des Kaufvertrages erfolgt, erhält die Stadt ein Rücktrittsrecht.

Die vorstehend angeführte Nutzung zieht ein Stellplatz-Soll von 34 nach sich. Daher ist der Käufer bereit, 12 Stellplätze durch Zahlung von 10.000 Euro je nicht errichtetem, aber nachzuweisendem Stellplatz abzulösen. Sollten im Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens

mehr als 12 Stellplätze abgelöst werden müssen, kann der Käufer den Kaufpreis um 10.000 Euro für jeden über 34 hinaus nachzuweisenden Stellplatz mindern. Sollten jedoch mehr als 22 Stellplätze tatsächlich errichtet werden müssen, kann der Käufer den Kaufpreis um den dafür gegenüber einer Ablöse entstehenden Mehrbetrag, maximal jedoch 100.000 Euro mindern oder vom Kaufvertrag zurücktreten. Gleiches gilt für den Fall, dass mehr als 22 Stellplätze errichtet und mehr als 34 nachgewiesen werden müssen, wobei dann im Falle der Kaufpreisminderung neben dem Mehraufwand für die Stellplatzerrichtung noch der Mehraufwand für die Ablöse der über 34 hinaus nachzuweisenden Stellplätze in Abzug zu bringen wäre.

5. Investvolumen/Kaufpreis/Verkehrswert

Das veranschlagte Investitionsvolumen beträgt einschl. Grundstück ca. 10.000.000 Euro. Der Kaufpreis in Höhe von 1.700.000 Euro und damit 2.246 Euro/m² entsprechen dem im Jahre 2010 durch den Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert und dem Betrag, der in den Ausschreibungen jeweils als Mindestgebot deklariert war. Er entspricht auch dem Mittelwert zwischen dem Bodenrichtwert 2012 für das der zu veräußernden Fläche gegenüberliegende Q III zwischen Landhausstraße und Rampische Straße (2.600 Euro/m²) und dem für den südöstlichen Bereich der Wilsdruffer Straße (1.900 Euro/m²). Der im Jahre 2010 ermittelte Verkehrswert kann daher nach wie vor als aktuell beurteilt werden. Der Kaufpreis wird nach Vorliegen der für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigungen (GVO, Landesdirektion § 90 SächsGemO), Eintragung der Auflassungsvormerkung, Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung und Löschung des Telekommunikationsanlagenrechts an der zu veräußernden Fläche fällig. Die Fälligkeitsvoraussetzung Baugenehmigung gerät jedoch in Wegfall, sofern nicht bis spätestens 16 Wochen nach Abschluss der archäologischen Grabungen ein ordnungsgemäßer und vollständiger Bauantrag gestellt wurde.

6. Investitionssicherheit/Finanzierung

Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Investition erfolgt aus Eigenmitteln der Käuferin und einer Veräußerung des von der Käuferin zu entwickelnden und zu bebauenden Grundstücks im Rahmen eines Share Deals. Die Bezahlung an die Käuferin erfolgt entsprechend Zahlungsplan, beginnend mit der Unterzeichnung des Share Deal Vertrages (Planungskosten) und in der Folge nach Baufortschritt. Die Bonität der MMZ Architekten GmbH und des Endinvestors konnte als dem Vorhaben angemessen festgestellt werden. Ein entsprechendes LOI zwischen Käufer und Endinvestor liegt vor.

7. Bilanz

Das Grundstück ist der Gesamtgröße von 810 m² ist in der Bilanz der Landeshauptstadt Dresden mit einem Buchwert von 1.101.600 Euro (= 1.360 Euro/m²) ausgewiesen. Der Verkaufserlös beträgt 1.700.000 Euro. Die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert bezogen auf die zu veräußernde Teilfläche in Höhe von 670.480 Euro wird als außerordentlicher Ertrag in der Ergebnisrechnung wirksam.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Name des Käufers (vertraulich)

Anlage 2: Lageplan