



Vorlage Nr.: V0280/14  
Datum: 21. April 2015

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Vergabe des Grundstückes Katharinenstraße 9, Änderung des Beschlusses zum Antrag A0843/14, SR/066/2014

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Beschluss zum Antrag A0843/14, SR/066/2014 wird dahin gehend geändert, dass für das Grundstück Katharinenstraße 9, Teilfläche des Flurstückes Nr. 740/1 der Gemarkung Neustadt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>, die Vergabe eines Erbbaurechts für die Dauer von 30 Jahren zum Zwecke der Nutzung durch Einrichtungen der Kultur- und Kreativwirtschaft ausgeschrieben wird.
2. Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt zu einem Erbbauzins von 3 % p. a. des Verkehrswertes zu den in der Begründung genannten Vergabekriterien und nach dem in der Begründung dargestellten Vergabeverfahren.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0843/14, SR/066/2014

**aufzuhebende Beschlüsse:**

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

1. Umsetzung des Beschlusses zum Antrag A0843/2014, SR/066/2014

Mit Beschluss zum Antrag A0843/2014, SR/066/2014 vom 27.03.2014 hat der Stadtrat entschieden, das Grundstück Katharinenstr. 9 mit dem Ziel der Verpachtung an die Kultur- und Kreativwirtschaft auszuschreiben.

Voraussetzung für die Ausschreibung eines Pachtvertrages ist, dass sich die Gebäude in einem für die vereinbarte Nutzung entsprechenden baulichen Zustand befinden. Der gegenwärtige Zustand des Gebäudes erfüllt die grundsätzlichen Anforderungen für eine Verpachtung an Nutzer der Kreativwirtschaft nicht.

Um die aufstehenden Gebäude in einen für eine solche Verpachtung gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, wären erhebliche Investitionskosten durch die Stadt als Vermieter aufzuwenden, die nach einer Kostenschätzung des Hochbauamtes aus dem Jahre 2012 mit ca. 200.000 Euro beziffert wurden. Diese Kostenschätzung beruht auf Minimalforderungen des Bauaufsichtsamtes bei Schaffung von lediglich 10 Büroarbeitsplätzen pro Etage ohne Publikumsverkehr. Neben den einmaligen Investitionskosten wären laufende Instandhaltungskosten für Dach und Fach aufzuwenden. Es ist von deutlichen Kostensteigerungen gegenüber diesem Betrag nach planerischer Untersetzung aufgrund der Baupreisentwicklung der vergangenen Jahre, der Anforderungen an den Brandschutz sowie aufgrund nutzungsbedingter Anforderungen auszugehen. Diese Kosten sind haushalterisch nicht veranschlagt.

Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung kann bei Gewerberaummietverträgen formularmäßig nur insoweit auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Anderenfalls liegt ein Verstoß gegen § 307 BGB vor, soweit es sich bei der vertraglichen Regelung um eine AGB handelt. Eine vollständige Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter scheidet somit grundsätzlich aus.

## 2. Lösungsvorschlag

Eine Alternative zum Abschluss eines schuldrechtlichen Pachtvertrages ist die Vergabe eines Erbbaurechts.

Die Landeshauptstadt Dresden könnte mit dem Erbbaurechtsvertrag wirksam die Verpflichtung zur Ertüchtigung der Gebäude auf den Erbbauberechtigten übertragen. Der Erbbauberechtigte wäre in die Lage versetzt, entsprechend des geltenden Sanierungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt eine sukzessive Nutzbarmachung des Grundstücks entsprechend seinen Anforderungen zu realisieren und erschwingliche, aber professionelle Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen. Da das Erbbaurecht auch für die Beleihung als Sicherheit für erforderliche Darlehen dienen kann, wäre grundsätzlich eine Fremdfinanzierung durch den Erbbauberechtigten möglich.

Des Weiteren wäre die Landeshauptstadt Dresden aus ihrer Verkehrssicherungspflicht frei und könnte unabhängig von haushalterischen Zwängen mit der Vergabe des Erbbaurechts kurzfristig ein dringend für diese Bedarfsgruppe nachgefragtes Grundstück anbieten, welches dafür auch aufgrund seiner Lage in der Äußeren Neustadt prädestiniert ist.

## 3. Vergabekriterien

Zielstellung der Vergabe ist die Schaffung eines Objektes für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Mit dem abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag wird ein Heimfallrecht für die Landeshauptstadt Dresden vertraglich geregelt, welches bei Verstoß gegen diesen Nutzungszweck von der Landeshauptstadt Dresden ausgeübt werden könnte.

Unter der Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Unternehmen verstanden, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Der Charakter der kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen oder Dienstleistungen.

Die Kulturwirtschaft umfasst die Teilmärkte:

- Musikwirtschaft
- Buchmarkt
- Kunstmarkt
- Filmwirtschaft
- Rundfunkwirtschaft
- Darstellende Künste
- Architekturmarkt
- Designwirtschaft
- Pressemarkt

Kreativbranchen sind:

- Werbung
- Software/Games-Industrie

Erbbauberechtigte können natürliche oder juristische Personen sein, die auf mindestens 80 % der Erbbaurechtsfläche mindestens eine der vorgenannten Märkte der Kultur- und Kreativwirtschaft bedienen und auf maximal 20 % der Fläche unterstützende oder ergänzende Dienstleistungen anbieten oder sich verpflichten, für diese Nutzungen zu vermieten (siehe auch nachstehende Ziffer 3.3). .

Aufgrund der Laufzeit kann eine prinzipielle Offenheit gegenüber Veränderungen der Teilmärkte bzw. neuen Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft nicht ausgeschlossen werden, sofern diese den Charakter der Kultur- und Kreativwirtschaft erfüllen.

Dem Erbbauberechtigten soll im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages auferlegt werden, einmal jährlich über die Erfüllung der von ihm eingegangenen Verpflichtungen insbesondere hinsichtlich der Nutzer und der Nutzung des Erbbaugrundstücks (Mietverträge, Veranstaltungen, Flächennutzung, Nutzungsart, Arbeitnehmerzahlen u. ä.) zu berichten. Die Prüfung, ob die Nutzung vertragsgerecht ist, erfolgt unter Einbeziehung des Amtes 80.

Neben der Sicherung dieses Nutzungszwecks sollen folgende Kriterien umgesetzt werden:

### 3.1. Höhe des Erbbauzinses

Wegen der Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet darf der anzubietende Erbbauzins maximal in Höhe einer ortsüblichen Verzinsung für derartige Nutzung auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswertes des Grundstücks vereinbart werden.

Da es im Stadtgebiet Dresden neben der Landeshauptstadt Dresden beinahe keine anderen Grundstückseigentümer gibt, die Erbbaurechte anbieten, sind die von ihr angesetzten Verzinsungen als grundsätzlich ortsüblich anzusehen.

Die Einrichtungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sind grundsätzlich im gewerblichen Bereich angesiedelt. Im Hinblick auf die favorisierte Nutzergruppe von Unternehmen bis 9 Beschäftigte (siehe nachstehende Ziffer 3.2.3) ist diese Nutzung wirtschaftlich jedoch nicht mit einer klassisch gewerblichen wie Hotellerie, Gastronomie oder Industrie vergleichbar, für die der Erbbauzins üblicherweise mindestens 5 % beträgt. Eine Vergleichbarkeit besteht viel mehr zur kulturellen Nutzung, die im gemeinnützigen Bereich einen Erbbauzins von in der Regel 2 % nach sich zieht.

Da vorliegend von einer überwiegenden Vergleichbarkeit mit Nutzern im kulturellen Bereich ausgegangen wird, sollen nur solche Gebote in die engere Wahl kommen, die einen Erbbau-

zins von 3 % p. a. des Verkehrswertes beinhalten. Dieser wird im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages nach dem Lebenshaltungskostenindex wertgesichert. Eine Anpassung wird auch bei Bodenwertsteigerungen im Stadtteil Dresden Neustadt erfolgen.

### 3.2. Inhaltliche Anforderungen

Berücksichtigt werden sollen nur Gebote, die die Übernahme des gesamten Objektes und nicht nur einzelner Raumeinheiten vorsehen.

#### 3.2.1. Anforderung an die Sanierung

Gebote sollen nur berücksichtigt werden, wenn sie eine Ertüchtigung des Grundstücks und die Aufnahme der Nutzung für Zwecke der Kultur- und Kreativwirtschaft innerhalb von maximal 3 Jahre ab Vertragsabschluss auch als vertragliche Verpflichtung im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages zusichern. Dazu sind die konkreten Baumaßnahmen sowie deren zeitliche Realisierung darzustellen.

Die Bieter sollen sich verpflichten, die sanierungs- und baurechtlichen Anforderungen für eine Umnutzung zu erfüllen, insbesondere zum baurechtlichen Brandschutz. Dem Gebot soll eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes/Sanierungsbehörde zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit nach § 144 BauGB sowie eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB beigefügt werden.

Des Weiteren soll das Gebot eine schriftliche Erklärung des Bieters enthalten, dass Nutzungen im Objekt, von welchen Störungen der angrenzenden Wohnnutzung (u. a. durch Lärmimmission) ausgehen können, sowie Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen) nach dem Einfügungs- und Rücksichtnahmegebot nach § 34 BauGB sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen des Erneuerungskonzeptes (Punkt 2.2.7) für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt ausgeschlossen werden.

#### 3.2.2. Finanzierungsnachweis

Die Finanzierbarkeit des Erbbauzinses, der Baumaßnahmen und der Betreuung sollen plausibel nachgewiesen werden.

#### 3.2.3. Betreiberkonzept

Das Betreiberkonzept soll im Vorfeld so genau wie möglich die zukünftige Nutzung der einzelnen Flächen (hier Gebäude- und Freiflächen) beschreiben. Die Beschreibung des Betreiberkonzeptes soll auf 3 DIN A4 Seiten beschränkt werden.

Der Zielstellung entsprechend, Akteure beim Start ins eigene Unternehmen oder in die selbstständige gewerbliche Tätigkeit zu unterstützen, sollte ein Anteil der Mietflächen für diese Nutzer (Start-ups, Projekte, Gründer) bereitgehalten werden. Für zeitlich begrenzte vergünstigte Vermietung (Projektinkubator) soll ein Vorschlag unter Erläuterung der vorgesehenen Flächen des Objektes dargelegt werden.

Vorzugsweise sollen die Räume explizit für Einzelunternehmer und Firmen bis 9 Beschäftigte vorgehalten bzw. durch solche genutzt werden.

Gemeinschaftlich zu nutzende Flächen sind ebenso auszuweisen wie Lagermöglichkeiten, Parkflächen und die Anbindung an die Medien (vorzugsweise Breitbandanschluss). Eine Kalkulation der zukünftig beabsichtigten Mietpreishöhe ist beizufügen.

### 3.3. Anforderungen an den Betreiber

Zulässig sollen Betreiber (natürliche Personen oder Betreibergesellschaften) sein, die nachweisen, dass sie sowohl fachlich als auch finanziell in der Lage sind, die Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurecht wahrzunehmen und zu erfüllen und die sich zur Vermietung ausschließlich an Nutzer der Kultur- und Kreativwirtschaft verpflichten. Zugelassen werden aber auch Bieter, die selbst der Kultur- und Kreativwirtschaft angehören, die das Grundstück selbst oder sich dazu in frei wählbaren Rechtsformen zusammenschließen.

### 4. Vergabeentscheidung

Die Bewertung der eingegangenen Betreiber- und Nutzungskonzepte erfolgt durch eine Fachjury, die sich aus beschließenden und beratenden Mitgliedern zusammensetzt. Beschließende Mitglieder sind je 1 Vertreter der Ämter 23, 41 und 80. Beratende Mitglieder sind je 1 Vertreter des Amtes 61, des Ortsamtes Altstadt und des Stadtrates. Beratend kann darüber hinaus ein Vertreter des Branchenverbandes „Wir gestalten Dresden“ hinzugezogen werden. Liegen mehrere gleichwertige Gebote vor, die alle vorgegebenen Kriterien erfüllen, soll durch Losverfahren entschieden werden, welcher Bieter dem Stadtrat für die Vergabe des Erbbaurechts vorgeschlagen wird.

Nach Auswertung der Ausschreibung durch die Jury wird dem Stadtrat über den Ausschuss für Wirtschaftsförderung (federführend/beratend) ein Vergabevorschlag unterbreitet.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage – Lageplan

Dirk Hilbert  
Erster Bürgermeister