



Vorlage Nr.: V0309/15
Datum: 30. März 2015

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	1. Lesung
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstückes an der Ringstraße

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, das Grundstück Ringstraße, T. v. Flurstück 175/2 der Gemarkung Altstadt I, mit einer Fläche von ca. 1.400 m² an den in Anlage 1 benannten Käufer zu den in der Anlage 3 aufgeführten finanziellen Konditionen zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv: siehe Anlage 3 – vertraulich

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: siehe Anlage 3 – vertraulich

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. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Ringstraße, Flurstück 175/2 der Gemarkung Altstadt I ist im Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Blatt 3505, als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden vorgetragen. Das Grundstück hat eine Größe von 1.461 m².

Das Flurstück 175/2 ist aus dem historischen Flurstück 175/1 hervorgegangen, welches wiederum aus den Flurstücken 175 c, d, e, f, h, i, n durch Verschmelzung entstanden ist. Das heutige Flurstück 175/2 entspricht Teilflächen der historischen Flurstücke 175 c, d, e, f und h.

Die genannten Flurstücke waren in den Jahren bis 1945 Eigentum verschiedener Finanz- und Kreditorgane, die ihr Vermögen aufgrund des Gesetzes über das Bank- und Kreditwesen vom 30.01.1948 auf die im Eigentum des Volkes stehende Sächsische Landesbank und die neu errichteten Sparkassen übertragen mussten. 1951 wurden die Flurstücke auf Grundlage des Ersuchens des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen in das Eigentum des Volkes, Rechtsträger Rat des Stadtkreises Dresden, übertragen.

Mit Bescheid vom 29.05.1995 wurde das Flst. 175/1 der Landeshauptstadt Dresden gemäß § 3 VZOG zugeordnet. Für die Teilfläche des Flurstücks 175/1, welche heute dem Flst. 175/2 entspricht, liegen keine Restitutionsansprüche mehr vor.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage am Rand der Dresdner Altstadt in direkter Nachbarschaft des Radisson Blu Gewandhaus Hotels. Das Grundstück wird gegenwärtig als Parkplatz durch das Gewandhaus Hotel genutzt. Es ist im Übrigen unbebaut. Für die Bebaubarkeit wurde – abhängig vom Ergebnis eines gegenwärtig durchgeführten Architektenwettbewerbs – eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt.

Das Grundstück liegt nicht im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Die üblichen Versorgungsleitungen liegen in der öffentlichen Straße an. Das Grundstück verfügt an der Nord- und Westseite nicht über einen Gehweg.

In Vorbereitung des in den 90er Jahren bereits geplanten Bauvorhabens wurden archäologische Grabungen durchgeführt, bei denen die renaissancezeitliche Festungsmauer sichtbar geworden ist. Dieses Mauerstück ist gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs 5 lit. g) SächsDSchG unter Schutz gestellt. Die Sicherung und Bewahrung des Mauerzuges sowie dessen Integration im Untergeschoss des Bauvorhabens des Erwerbers müssen gewährleistet werden. Entsprechende Verpflichtungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

Die auf dem Flst. 175/2 bereits jetzt befindlichen Teile der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche sowie die Flächen, auf denen zukünftig die Gehwege zu errichten sind, sollen nicht mitverkauft werden und im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden verbleiben. Daher wird nur die nicht von diesen öffentlichen Verkehrsflächen betroffene Teilfläche des Flst. 175/2 mit ca. 1.400 m² veräußert.

3. Vermarktung

Das Grundstück war zweimal zum Verkauf ausgeschrieben worden. Neben dem Flst. 175/2 wurde in beiden Ausschreibungen auch der hälftige kommunale Miteigentumsanteil am Flst. 175/4 mit angeboten. In der letzten Ausschreibung war die Möglichkeit gegeben, entweder beide Flächen oder alternativ nur die Teilfläche des Flst. 175/2 zu erwerben, da bekannt war, dass die Preisvorstellungen des Miteigentümers des Flst. 175/4 einen Verkauf des gesamten Areals verhindern könnten.

In der zweiten Ausschreibung war des Weiteren gefordert, dass der Vorhabenträger die öffentliche Gehbahn auf der Nord- und Westseite mit einer Breite von 2,50 m und in einer den Gehbahnen des Umfeldes adäquaten Ausbauqualität auf eigene Kosten herzustellen und mit den bereits bestehenden Verkehrsflächen an die Landeshauptstadt Dresden zu übertragen hat.

An der ersten Ausschreibung 2011 beteiligten sich drei Interessenten. Ein Kaufvertrag kam jedoch nicht zustande, da keine Einigung über die geplante Nutzung und die Höhe des Kaufpreises erzielt werden konnte.

In der zweiten Ausschreibung (Herbst 2013) wurde ein Gebot abgegeben, welches über dem geforderten Mindestgebot lag. Dieses Gebot bezog sich auf das Flst. 175/2 und den hälftigen Miteigentumsanteil am Flst. 175/4.

Der Erwerber hat dann mit dem privaten Miteigentümer des Flst. 175/4 Gespräche zum Erwerb dessen Anteils geführt. Eine Einigung kam aufgrund der hohen Kaufpreisforderungen des privaten Miteigentümers nicht zustande. Daher hat sich der Erwerber entschieden, nur die Teilfläche des Flst. 175/2 zu erwerben.

4. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf der Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 01.07.2011 ermittelt. Das Gutachten geht von einem voll erschlossenen Grundstück aus. In dem ermittelten Verkehrswert sind Aufwendungen des Käufers zur Herstellung der öffentlichen Gehwege noch nicht enthalten, sind jedoch nach Aussage des Gutachtens noch wertmindernd zu berücksichtigen.

Da der Bodenrichtwert sich an dieser Stelle seit 2011 nicht verändert hat, wurde auf eine erneute Bewertung verzichtet.

Die für die Herstellung der Gehbahnen erforderlichen Kosten wurden durch das Straßen- und Tiefbauamt überschläglich ermittelt und von dem Bodenrichtwert in Abzug gebracht. Der von dem Erwerber gebotene Kaufpreis liegt über dem oben ermittelten Mindestgebot. Das abgegebene Gebot bezog sich jedoch sowohl auf das Flst. 175/2 als auch auf den hälftigen Miteigentumsanteil am Flst. 175/4.

Da die Verhandlungen zum Erwerb des privaten Miteigentumsanteils des Flst. 175/4 gescheitert sind, ist das Gebot um diesen Anteil zu mindern.

Der Grundstückskaufpreis einschließlich Nebenkosten werden aus Eigenkapital finanziert. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt über Darlehen.

5. Vorhaben

Der Erwerber beabsichtigt, ein Mittelklassehotel der Marke Hampton by Hilton mit ca. 197 Zimmern zu errichten. Zielgruppe dieses Hotels sind sowohl Geschäfts- als auch Urlaubsreisende. Das Bauvorhaben soll nach unverbindlicher Aussage des Erwerbers innerhalb von 24 bis 30 Monaten realisiert werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen an das Bauvorhaben war in der Ausschreibung die Durchführung eines Architektenwettbewerbs nach RPW 2013 unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes gefordert worden. Dieser Wettbewerb für die „Fassadengestaltung Hotelneubau Hampton by Hilton“ Dresden-Altstadt, Ringstraße wurde im November 2014 ausgelobt. Das Ergebnis des Wettbewerbes wird in die Baugenehmigung einfließen. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 01.12.2014 vollständig beim Bauaufsichtsamt eingereicht.

Für die unter Ziff. 2 beschriebene Herstellung der Gehwege ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Dieser ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung. Mit dem Straßen- und Tiefbauamt wird gegenwärtig der städtebauliche Vertrag endverhandelt. Der Kaufvertrag wird nur zusammen mit dem städtebaulichen Vertrag beurkundet.

6. Unternehmen

Der Erwerber ist ein im Jahr 2002 gegründetes Unternehmen, welches seit 2006 im Bereich der Entwicklung, Errichtung und dem Betrieb von Hotel- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und Großbritannien tätig ist. Aktuell betreibt er 8 Hotels der Marke Holiday Inn Express, 7 weitere Hotels der Marken Holiday Inn Express und Hampton by Hilton werden gegenwärtig errichtet.

Der Erwerber hat von der Stadt bereits das Grundstück Dr.-Külz-Ring 15 a erworben und dort das Holiday Inn Express Dresden City Center Hotel errichtet.

7. Darstellung im Haushalt in der Bilanz

Das Grundstück hat einen Buchwert von 1.254.690,00 EUR.

Mit dem Verkauf ist ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang in Höhe von 1.208.925,00 EUR zu buchen.

Mit dem Verkauf fallen die bisherigen Mieteinnahmen in Höhe von jährlich 14.385.60 EUR weg.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Name des Käufers/Kaufpreis (vertraulich)

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: finanzielle Auswirkungen (vertraulich)

Helma Orosz