



Vorlage Nr.: V0500/15  
Datum: 24. Juni 2015

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	1. Lesung
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Verkauf eines Grundstückes in Dresden-Neustadt

### **Beschlussvorschlag:**

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, das Grundstück Dr.-Friedrich-Wolf-Straße 28, bestehend aus dem Flurstück 1574/19 der Gemarkung Dresden-Neustadt, mit einer Größe von 5.986 m<sup>2</sup> an die in Anlage 1 benannten Käufer zu einem Kaufpreis von 1.712.500 Euro zu veräußern.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	1
Projekt/PSP-Element:	70.230011.770.019 (Veräußerung von Grundstücken)

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:	1.712.500 Euro/2015 (Sachkonto: 68210000)
------------------------------	---

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:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	1.580.674 Euro/2015 (Sachkonto: 50610000)
--------------------------------	---

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	131.826 Euro
Kaufpreis:	1.712.500 Euro
jährliche Einnahmen aus interimsmäßiger Vermietung (Grundmiete insgesamt):	19.354,32 Euro
Verkehrswert:	998.600 Euro

Bemerkungen:

**Begründung:**

## 1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Dr.-Friedrich-Wolf-Str. 28, Flurstück 1574/19 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Fläche von 5.986 m<sup>2</sup>, ist im Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 3309 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen.

Anhand der dem Liegenschaftsamt vorliegenden Unterlagen ist die Historie zum Eigentum am gegenständlichen Grundstück nicht nachvollziehbar, da keine historischen Grundbücher vorliegen. Es ist bekannt, dass bis zur Zerstörung Dresdens 1945 auf dem nördlichen Teil des Grundstückes eine Betonfabrik bestand, die südliche Teilfläche wurde bereits vor 1945 als Standort für Versorgungsunternehmen genutzt. Nach 1961 erstreckte sich die Nutzung durch städtische Versorgungsunternehmen, u.a. auch als Stützpunkt der öffentlichen Beleuchtung des Straßenwesens (das spätere Straßen- und Tiefbauamt), auf das gesamte Flurstück.

Mit dem im Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassenen Bescheid der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 25.05.1993 wurde die Landeshauptstadt Dresden rückwirkend mit Wirkung vom 01.07.1990 als Eigentümerin des gegenständlichen Grundstückes 1574/9 der Gemarkung Dresden-Neustadt festgestellt, die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgte 1993.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Norden der Landeshauptstadt Dresden (Ortsamt Neustadt) in günstiger innerstädtischer Lage unweit der Geschäftspassagen der Äußeren Neustadt/Königsbrücker Straße.

Das Grundstück liegt nicht im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB, wobei Wohnnutzung und im Erdgeschoss nicht störende gewerbliche Nutzung zulässig ist. Die umgebenden Straßen und die Bahntrasse (Fernverkehr) verursachen Lärmemissionen, welche bei der Bebauung zum Zwecke der Wohnnutzung zu beachten sind.

Das zur Veräußerung stehende Grundstück ist mit mehreren abrissfähigen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut und interimsmäßig zu gewerblichen Zwecken vermietet. Der auf dem Objekt befindliche Mischwasserkanal ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.

## 3. Vermarktung

Das Grundstück wurde im Zeitraum Oktober 2014 bis Januar 2015 erstmals zum Verkauf ausgeschrieben. Im Ergebnis dieser Ausschreibung gingen 5 Gebote ein. Das zum Stichtag (Bieterschluss) höchste Gebot gab der in Anlage 1 benannte Bieter ab.

## 4. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch Gutachten eines Sachverständigen für die Grundstücksbewertung mit Stichtag 07.07.2014 ermittelt. Der von dem Erwerber gebotene Kaufpreis übersteigt den gutachterlich ermittelten Verkehrswert. Der Kaufvertrag bedarf daher nicht der Genehmigung nach § 90(3) SächsGemO.

## 5. geplante Investitionen

Der Erwerber gab in seinem Gebot an, auf dem Grundstück Eigentumswohnungen errichten zu wollen. Das vorgesehene Investitionsvolumen wurde mit 9,2 Mio. Euro angegeben.

Bei dem Erwerber handelt es sich um ein mittelständiges Unternehmen, welches zahlreiche erfolgreich abgeschlossene Bauvorhaben in Dresden als Referenzobjekte vorweisen kann.

## 6. Finanzierung

Der Kaufpreis und die baulichen Investitionen sollen nach Angaben des Erwerbers über Eigen- und Kreditmittel finanziert werden.

## 7. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die Differenz zwischen Verkaufserlös und Buchwert des Objektes wird in der Ergebnisrechnung als außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang in Höhe von 1.580.674 Euro ausgewiesen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Angaben zum Käufer (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Liste Buchwerte

Dirk Hilbert  
Erster Bürgermeister