

Vorlage Nr.: V0633/15
Datum: 25. August 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 Neustadt		öffentlich	beratend
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 Weintraubenstr. 13, bestehend aus dem Flurstück 390/4 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Größe von 456 m² zu einem Kaufpreis in Höhe von 305.000,00 Euro an die in Anlage 1 benannte Käuferin 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:	305.000,00 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:	228.390,00 Euro/2015 (Sachkonto: 50610000)

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	76.610,00 Euro
Anlagen-Nr.:	2000000891, 2000001737 und 800337
Kaufpreis:	305.000,00 Euro
Verkehrswert:	92.100,00 Euro

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Weintraubenstraße 13, Flurstück 390 a (historisch) der Gemarkung Dresden-Neustadt, ist im Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 1363, als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden vorge-tragen.

Bei dem zu veräußernden Grundstück handelt es sich um ehemaliges Eigentum der Girozentrale Sachsen. Das Eigentum wurde am 29.03.1949 gemäß Gesetz über Bank- und Kreditwesen vom 30.01.1948 dem Sächsischen Sparkassenverband in Dresden übertragen und 1951 auf Grund des Gesetzes über die Ein-gliederung von Kreditinstituten in die Deutsche Notenbank vom 22.03.1950 in das Eigentum des Volkes, Rechtsträgerschaft des Rates der Stadt Dresden, übertragen (Grundbucheintragung vom 25.09.1951). Mit dem im Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassenen Bescheid der Oberfi-nanzdirektion Chemnitz vom 07.07.1999 wurde die Landeshauptstadt Dresden als Eigentümerin des his-torischen Flurstückes 390 a der Gemarkung Dresden-Neustadt festgestellt, die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgte am 13.07.1999.

Das Flurstück wurde neu vermessen und im Ergebnis der Vermessung das Flurstück 390/4 der Gemar-kung Dresden-Neustadt mit einer Flächengröße von 456 m² gebildet, welches das zu veräußernde Flur-stück mit der Grundstücksbezeichnung Weintraubenstraße 13 darstellt. Die Flurstücksteilung (Fortfüh-rung) ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Norden der Landeshauptstadt Dresden (Ortsamt Neustadt), in günstiger inner-städtischer Lage im Stadtgebiet der Äußeren Neustadt. Die Umgebungsbebauung des Grundstückes ist vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt. Angrenzend an das Veräußerungsobjekt befinden sich Schulen (Berufsschule und Gymnasium).

Bei dem zur Veräußerung stehenden Grundstück handelt es sich um eine mit einem ruinösen Schuppen und zwei Garagen bebaute Freifläche, welche seit mehreren Jahren ungenutzt ist. Auf dem Grundstück befindet sich schützenswerter Baumbestand.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich nach § 34 (1) BauGB (Einfügungsgebot), wobei eine Er-richtung eines viergeschossigen Wohngebäudes in geschlossener Blockrandbebauung mit einer Tiefe von 12 m, welches sich in die Umgebungsbebauung einfügen muss, möglich ist.

Denkmalschutzrechtliche Belange (Umgebungsschutz) sind zu beachten.

3. Vermarktung

Das Grundstück wurde im Zeitraum Februar bis April 2015 erstmals zum Verkauf ausgeschrieben. Im Ergebnis dieser Ausschreibung gingen 30 Gebote ein. Das zum Stichtag (Bieterschluss) höchste Gebot gab die in Anlage 1 benannte Bieterin ab.

4. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde anhand der Bodenrichtwertkarte mit dem Stand 01.01.2013 ermittelt und betrug bei der vormals veranschlagten Verkaufsfläche von 450 m² und unter Berücksichti-gung der Minderung wegen Abbruchkosten 92.100,00 Euro. Dieser Verkehrswert wurde als Mindestge-bot der Ausschreibung zugrunde gelegt. Erst nach der Ausschreibung wurden die Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden mit dem aktuellen Stand 01.01.2015 bekannt gegeben. Für das Verkaufsobjekt ist eine Steigerung des Bodenrichtwertes zu verzeichnen. Der von der

Erwerberin gebotene Kaufpreis beträgt 668,86 Euro/m² (305.000,00 Euro für 456 m²) und übersteigt damit auch den aktuellen Bodenrichtwert (Stand 01.01.2015: 250 Euro/m²). Der abzuschließende Kaufvertrag bedarf daher nicht der Genehmigung nach § 90 (3) SächsGemO.

5. geplante Investitionen

Die Erwerberin gab in ihrem Gebot an, auf dem Grundstück ein Wohngebäude zur Vermietung errichten zu wollen. Das vorgesehene Investitionsvolumen wurde mit 1,75 Mio. Euro angegeben. Bei der Erwerberin handelt es sich um eine gewerblich tätige Gesellschaft (GmbH).

6. Finanzierung

Der Kaufpreis soll nach Angaben der Erwerberin über Eigenmittel finanziert werden. Die entsprechende Guthabenbestätigung der kontoführenden Bank wurde vorgelegt.

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 228.390,00 Euro ausgewiesen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Angaben zum Käufer (nicht öffentlich)

Anlage 2 - Lageplan Verkaufsgrundstück

Anlage 3 - Aufstellung der Buchwerte

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister