

Vorlage Nr.: V0883/15
Datum: 26. Januar 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf MK1 Wiener Platz

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das MK1 Wiener Platz, bestehend aus den Flurstücken 2972/2, 2971/5, 2972/3, 2974/2, 2977/3, 2978/1 sowie der Teilflächen der Flurstücke 2973, 2984/2, 2971/6, 2977/2, 2978/5, 2976/1, 2979/4, 2970/1 und 2974/4 jeweils der Gemarkung Altstadt I mit einer Gesamtgröße von ca. 8.635 m² zum Preis von 3.519.750 Euro an den in Anlage 1 benannten Käufer 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:	3.519.750 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:	2.021.685,00 Euro
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Anlagennummern und Buchwert:	T. v. 1100001253 – 167.125,00 Euro
	T. v. 1300007194 – 1.365,00 Euro
	1100001250 – 8.925,00 Euro
	1100001244 – 10.675,00 Euro
	T. v. 1100001259 – 216.300,00 Euro
	1100001252 – 98.350,00 Euro
	T. v. 1100001300 – 277.725,00 Euro

T. v. 1100001319 –	25.200,00 Euro
T. v. 1100001256 –	224.000,00 Euro
1100002153 –	14.175,00 Euro
T. v. 1100002148 –	114.625,00 Euro
T. v. 1100002154 –	35.875,00 Euro
T. v. 1100002152 –	242.375,00 Euro
1100002150 –	42.350,00 Euro
1100002158 –	17.500,00 Euro

Verkehrswert: 3.519.750 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

a) Eigentumsverhältnisse

Die im Beschlussvorschlag angeführten Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Stadt erlangte dieses Eigentum überwiegend durch Vermögenszuordnung gemäß § 3 VZOG.

Für die Erteilung der GVO liegen nach Prüfung durch das zuständige Amt keine Hinderungsgründe vor. Somit bestehen keine unerledigten Restitutionsansprüche. Für die Flurstücke 2976/1, 2977/3 und 2978/1 ist eine GVO nicht nochmals erforderlich, weil eine solche bereits für den früheren Erwerb durch die Landeshauptstadt Dresden erteilt wurde.

b) Grundstücksbeschreibung

Das MK1 ist Teil des B-Planes Nr. 123.4 Prager Straße Süd/Wiener Platz. Es ist zwischen der Ammonstraße und der Straßenbahntrasse westlich des Wiener Platzes und des Hauptbahnhofes belegen (siehe Plan Anlage 2) und hat eine Größe von ca. 9.571 m². Die Fläche ist derzeit eine unbebaute Grünfläche. Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Ammonstraße und die Abfahrt von der Budapester Straße gegeben. Zum Baufeld gehörig ist auch das Flurstück 2980/4 der Gemarkung Altstadt I (936 m²), welches sich nicht im Eigentum der Stadt befindet. Der Eigentümer dieser Fläche ist gleichermaßen bereit, an den in Anlage 1 genannten Käufer zu veräußern. Der Verkauf soll in einer gemeinsamen Urkunde erfolgen.

c) Vermarktung

Die Landeshauptstadt Dresden hat die Fläche in den Jahren 2004 und 2007 auf der Basis des für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 123 ausgeschrieben. Für beide Ausschreibungen gingen jeweils 3 Gebote ein. Die Verhandlungen mit den Höchstbietern scheiterten jedoch unter anderem auch aufgrund der ungeklärten Problematik bezüglich des Zentralen Busbahnhofes.

Im Ergebnis einer Bebauungsplanänderung wurde das Baufeld neu gebildet. Auf dieser Grundlage wurde die Fläche im Rahmen der Expo-Real 2011 und 2014 erneut durch Ausschreibung zum Verkauf angeboten. Es gingen jeweils keine Gebote ein. Im Frühjahr 2015 hat der in Anlage 1 benannte Investor den Erwerb zum Preis von 3.900.000 Euro für das gesamte Baufeld (einschl. der Fläche in Dritteigentum) angeboten.

d) Verkehrswert

Das gesamte MK1 (einschließlich Fläche Dritteigentum) wurde durch den Gutachterausschuss am 03.02.2014 mit 3.900.000 Euro (406 Euro/m²) bewertet. Dieser Wert wurde auf Basis von Vergleichswerten und den damals aktuellen Bodenrichtwerten gebildet. Die Bodenrichtwerte in diesem Gebiet sind auch 2015 auf gleichem Niveau verblieben. Nach Beurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat daher das 2014 erstellte Gutachten nach wie vor Bestand. Der gebotene Kaufpreis entspricht somit auch dem heutigen Verkehrswert. Aufgrund der bereits mehrfach stattgefundenen Ausschreibungen und einer eher leicht rückläufigen Preistendenz für Vergleichswerte im relevanten Gebiet wurde von einer nochmaligen Ausschreibung Abstand genommen.

e) Vorhaben

Der Käufer beabsichtigt eine B-Plan-gemäße Bebauung für Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen. Er wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein konkurrierendes Verfahren zur Qualifizierung des Vorhabens durchführen.

f) Investitionssicherheit/Finanzierung

Das Vorhaben wird aus Eigen- und Bankmitteln finanziert.

g) Bilanz

Die städtischen Flächen sind mit folgenden Buchwerten in der Bilanz der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen:

Flurstück 2973	anteilig für 955 m ²	167.125,00 Euro
Flurstück 2984/2	anteilig für 91 m ²	1.365,00 Euro
Flurstück 2972/2		8.925,00 Euro
Flurstück 2971/5		10.675,00 Euro
Flurstück 2971/6	anteilig für 1236 m ²	216.300,00 Euro
Flurstück 2972/3		98.350,00 Euro
Flurstück 2977/2	anteilig für 1587 m ²	277.725,00 Euro
Flurstück 2978/5	anteilig für 144 m ²	25.200,00 Euro
Flurstück 2976/1	anteilig für 1280 m ²	224.000,00 Euro
Flurstück 2974/2		14.175,00 Euro
Flurstück 2979/4	anteilig für 655 m ²	114.625,00 Euro
Flurstück 2970/1	anteilig für 205 m ²	35.875,00 Euro
Flurstück 2974/4	anteilig für 1385 m ²	242.375,00 Euro
Flurstück 2977/3		42.350,00 Euro
Flurstück 2978/1		17.500,00 Euro
Flurstück 2979/2	anteilig für 10 m ²	1.500,00 Euro

Die Differenz in Höhe von 2.021.685,00 Euro zwischen diesen Buchwerten von insgesamt 1.498.065,00 Euro und dem zu erzielenden Kaufpreis in Höhe von 3.519.750 Euro wird in der Ergebnisrechnung als außerordentlicher Ertrag wirksam.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Benennung Käufer (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan

Dirk Hilbert