

Vorlage Nr.: V1226/16
Datum: 20. Juli 2016

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf und Erwerb von Flächen am Postplatz

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Plan folgende Flächen der Gemarkung Altstadt I

ca. 1.571 m² von Flurstück 2615/9

ca. 12,5 m² von Flurstück 2619/3

zum Preis von 3.246.319 Euro an den in der Anlage 2 aufgeführten Käufer **zu veräußern**

und **ca. 205 m² des Flurstücks 647/1** gemäß Anlage 1 zum Preis von 266.786 Euro von dem in Anlage 2 genannten Käufer **zu erwerben**.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	1
Projekt/PSP-Element:	70.230011.770.019 Verkauf von Grundstücken und 7023.0011.710.010 Erwerb von Grundstücken
Kostenart:	68210000, 78210000
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr 2017:	1.746.319 Euro (= 3.246.319 Euro Kaufpreis bau frei/erschlossen ./ 1.500.000 Euro Aufwand für Baufreimachung/Erschließung)
Einmalige Auszahlungen/Jahr 2017:	266.786 Euro Grunderwerb durch Stadt
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 2017:	1.746.319 Euro abzüglich 29.999 Euro = 1.716.320 Euro
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	29.999 Euro
Verkehrswert:	1.746.319 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2615/9 (Grundbuch Blatt 797 Altstadt I) und 2619/3 (Grundbuch Blatt 761 Altstadt I) der Gemarkung Altstadt I befinden sich im alleinigen Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand restitutionsfrei. Die Abteilungen II und III der Grundbücher sind ebenfalls lastenfrei. Die Landeshauptstadt Dresden ist seit 1872, lediglich mit der „Unterbrechung“ „Eigentum des Volkes, Straßenverwaltung“, Eigentümerin der Fläche.

Das Flurstück 647/1 steht im Eigentum des in Anlage 2 genannten Käufers. Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches lastenfrei. Die Pfandfreistellung der in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte hinsichtlich der durch die Landeshauptstadt Dresden zu erwerbenden Teilfläche ist im Kaufvertrag sicher gestellt.

2. Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücke sowie auch das Flurstück 647/1 befinden sich im Bereich Postplatz, Wallstraße, Marienstraße im B-Plan Umgriff Nr. 54.2 Dresden Altstadt I Nr. 6 Postplatz/Wallstraße. Sie stellen derzeit eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche dar. Das im Zuge der Bebauung durchzuführende Entwidmungsverfahren erfolgt im dafür zuständigen Straßen- und Tiefbauamt. Die zu veräußernde Teilfläche des Flurstücks 2615/9 ist eine Arrondierung des MK Baufeldes gem. B-Plan Nr. 54.2 Dresden Altstadt I Nr. 6 Postplatz/Wallstraße und ist nur zusammen mit dem im Eigentum des Käufers stehenden Flurstück 647/1 bebaubar. Die Veräußerung von ca. 12,5 m² des Flurstücks 2619/3 ist ebenfalls eine Arrondierung des bereits im Eigentum des in Anlage 2 genannten Käufers stehenden Teils des Baufeldes im vorgenannten B-Plan. Der Erwerb durch die Landeshauptstadt Dresden von ca. 77 m² im Bereich der Marienstraße und ca. 128 m² im Bereich der Wallstraße, jeweils des Flurstückes 647/1, ist hingegen eine Arrondierung des öffentlichen Verkehrsraumes. Eine Ausschreibung der Flächen erfolgte daher nicht.

3. Vorhaben

Der Käufer muss das Vorhaben umsetzen, für das er bereits einen Bauantrag gestellt hat (Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel, Fitness, Gastronomie, Büros und Wohnen), das mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 54.2 Dresden Altstadt I Nr. 6 Postplatz/Wallstraße konform ist. (Konzeption Anlage 3). Die Fassadengestaltung ist im Grundsatz abgestimmt und bis zur Umsetzung weiter mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Vor dem Baubeginn, nämlich innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages, sind archäologische Grabungen durchzuführen. Etwaige Bodendenkmale sind zu erhalten und in die Bebauung und Nutzung zu integrieren. Sollten diese in den Untergeschossen eine Fläche von mehr als 10 % in Anspruch nehmen und für den Käufer nicht nutzbar machen, besteht für den Käufer ein Rücktrittsrecht. Der Bauantrag ist spätestens innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Grabungen zu stellen. Mit dem Bau ist innerhalb von 12 Monaten nach Ausreichung einer vollziehbaren Baugenehmigung zu beginnen. Das Vorhaben ist innerhalb von 48 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

Bis zur Baufertigstellung darf das Grundstück nur mit Zustimmung der Stadt weiterveräußert werden, es sei denn, es handelt sich um die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum mit Fertigstellungsverpflichtung gegenüber diesen Erwerbern.

Für den Fall der Verletzung vorstehender Pflichten hat die Stadt bis zum Baubeginn Rücktrittsrechte, nach Baubeginn ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 Euro zu zahlen.

Der Käufer wird auf der von der Stadt zu erwerbenden Fläche und auf dem Flurstück 647/1 ein Investitionsvolumen von rund 75 Mio. Euro (ohne Grunderwerb) realisieren.

4. Investitionsvolumen/Kaufpreis/Verkehrswert

Der Kaufpreis für die hier gegenständlichen Grundstücke setzt sich wie folgt zusammen:

1.571 m ² von Flurstück 2615/9	3.220.571 Euro ~ 2.050 Euro/m ²
12,56 m ² von Flurstück 2619/3	<u>25.748 Euro</u> ~ 2.050 Euro/m ²
	3.246.319 Euro

Diese Werte entsprechen dem mit Gutachten des Gutachterausschusses vom 30.05.2013 ermittelten Verkehrswert für das bau freie erschlossene Grundstück. Nach Beurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 07.04.2015 sind diese Werte nach wie vor aktuell. Neue Bodenrichtwerte werden erst 2017 veröffentlicht.

Da insbesondere das Flurstück 2615/9 nicht bau frei und vollständig erschlossen ist, ist der Aufwand, der dem Käufer zur Herstellung des Zustandes bau frei/erschlossen entsteht, von den obigen 3.220.571 Euro in Abzug zu bringen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Kosten der Leitungsumverlegung und -sicherung, der Herstellung des die Baugrundstücke umgrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes, die Einbeziehung etwaiger Bodendenkmale und die Mehrkosten für die Verbringung kontaminierten Trümmerschutts auf dafür vorgesehene Deponien. Diese auf Basis entsprechender Nachweise durch vom jeweiligen Fachamt zu prüfende Originalrechnungen vorzunehmenden Abzüge wurden der Höhe nach auf 1.500.000 Euro begrenzt. Dem liegen bereits vorliegende Kostenschätzungen in Höhe von rund 1.100.000 Euro für die Verlegung von Leitungen und die Sicherung der im Grundstück verbleibenden Telekomtrasse und die Herstellung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen zu Grunde (Anlage 4). Insbesondere für die bauliche Sicherung der Telekomtrasse, die im Grundstück verbleibt, jedoch über- und unterbaut wird und deren rechtliche Sicherung im Rahmen des Kaufvertrages auch dinglich erfolgt, dürften deutlich höhere Kosten anfallen als bislang veranschlagt. Ebenso ist mit Bodendenkmalen und kontaminiertem Trümmerschutt zu rechnen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass diese „Deckelung“, in deren Höhe ein vorläufiger Kaufpreisabzug von dem Kaufpreis für das Flurstück 2615/9 erfolgt, den Käufer übervorteilt. Sollte der Aufwand für den Käufer wider Erwarten geringer sein, müsste der Differenzbetrag zu 1.500.000 Euro von ihm an die Landeshauptstadt Dresden gezahlt werden. Wird der Aufwand höher, geht das zu Lasten des Käufers, dem allerdings ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass die 1.500.000 Euro um mehr als 20 % überschritten werden.

Der durch die Stadt für den Erwerb der insgesamt rund 205 m² des Flurstücks 647/1 zu zahlende Kaufpreis beträgt 266.786 Euro ~ 1.300 Euro/m². Dabei handelt es sich um den Kaufpreis, den der Käufer für den Erwerb der Fläche seinerseits aufwenden musste. Die 128 m² im Bereich der Wallstraße waren zum damaligen Zeitpunkt als Baufläche festgesetzt.

Somit wird vom Käufer vorläufig der Betrag von 1.479.533 Euro gezahlt.

Auf nachdrücklichen Wunsch des Käufers wurde der Kaufvertrag bereits am 13.05.2016 unter den aufschiebenden Bedingungen Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 54.2 Postplatz/Wallstraße und Zustimmung des Stadtrates zur Veräußerung der städtischen Flächen geschlossen. Er erlangt keine Wirksamkeit, wenn die Zustimmung zum Verkauf nicht bis zum 12.05.2017 und der Satzungsbeschluss mit Inhalten, die die vom Käufer konzipierte Nutzung zulassen, nicht bis zum 30.06.2020 vorliegen.

Der vorläufige Kaufpreis in Höhe des vorgenannten „Zahlbetrages“ von 1.479.533 Euro wird demgemäß einen Monat nach Eintritt dieser aufschiebenden Bedingungen und Vorliegen der Genehmigungen nach der GVO und den §§ 90 und 83 SächsGemO fällig, spätestens aber mit Baubeginn, der endgültige Kaufpreis auf Basis vorgenannter m²-Preise 4 Wochen nach der Schlussvermessung und der bestätigten Abrechnung des Kaufpreiseinbehalts in Höhe von 1.500.000 Euro.

Vom Käufer vor Wirksamwerden des Kaufvertrages etwa aufgewendete Kosten, insbesondere für Bauvorbereitung, Planung, Archäologie und Baufreimachung werden ihm nicht erstattet. Gleiches gilt im Falle jedweden Rücktritts vom Kaufvertrag. Es erfolgt lediglich eine unverzinsten Rückzahlung eines ggf. schon gezahlten Kaufpreises.

5. Investitionssicherheit/Finanzierung

Beim Käufer handelt es sich um eine Projektgesellschaft. Die Muttergesellschaft ist bereits seit 1961 als Projekt- und Bestandsentwickler, Projektsteuerer und Investor vor allem in Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt/M., Stuttgart, München und nun auch Dresden tätig. Das Investitionsvolumen liegt in der Regel bei 40 - 80 Mio. Euro. Aber auch größere Volumina bis zu 130 Mio. Euro wurden bereits realisiert. Insgesamt entstanden mehr als 110 Projekte, z. B. das Hauptverwaltungsgebäude von E.ON in Regensburg (72,5 Mio. Euro), das Deluxe Hotel Villa Kennedy in Frankfurt (72 Mio. Euro) und das Quartier Waidmarkt in Köln (127 Mio. Euro). Die Bonität ist ausweislich der vorliegenden Wirtschaftsauskunft dem Vorhaben auch in Dresden angemessen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigen- und Kreditmitteln.

6. Bilanz

Grund und Boden Flst. 2615/9 anteilig für 1571 m ²	23.565,00 Euro	= 15 Euro/m ²
Grund und Boden Flst. 2619/3 anteilig für 12,5 m ²	187,50 Euro	= 15 Euro/m ²
Analgen Straßenabschnitte Flst. 2615/9	5.664,00 Euro	
Anlage Straßenabschnitt Flst. 2619/3	<u>581,50 Euro</u>	
	29,999,00 Euro	

Der Verkaufserlös beträgt 1.746.319 Euro (nicht bau frei, nicht erschlossen). Die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert in Höhe von 1.716.320 Euro wird als außerordentlicher Ertrag in der Ergebnisrechnung wirksam.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Lageplan der Verkaufsfläche
- Anlage 2: Benennung des Käufers (nicht öffentlich)
- Anlage 3: Konzeption
- Anlage 4: Kostenschätzung Baufreimachung/Erschließung

Dirk Hilbert