

Vorlage Nr.: V1227/16
Datum: 13. September 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ortsbeirat Neustadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstückes in Dresden-Neustadt

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Grundstück Königsbrücker Str. 117 a/119 in Dresden, bestehend aus den Flurstücken 1728/2 und 1728/3 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Größe von insgesamt 12.682 m² an den in Anlage 1 benannten Käufer zu einem Kaufpreis von 2.700.000 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:	2.700.000 Euro/2016 (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:	2.125.807 Euro/2016 (Sachkonto: 50610000)
--------------------------------	---

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	574.193 Euro (Einzelaufstellung der Buchwerte einschließlich Anlagennummern – siehe Anlage 3)
-----------	--

Verkehrswert:	1.270.000 Euro
---------------	----------------

jährliche Einnahmen aus interims-
mäßiger Vermietung
(Grundmiete insgesamt): 960 Euro
Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Königsbrücker Str. 117 a, Flurstück 1728/3 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Fläche von 5.152 m², vorgetragen im Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 3526, und Königsbrücker Str. 119, Flurstück 1728/2 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Fläche von 7.530 m², vorgetragen im Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 3646, sind jeweils als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen.

Die Landeshauptstadt Dresden war seit 1936 als Eigentümerin der Flächen im Grundbuch eingetragen. Der Eintrag „Eigentum des Volkes“ im Grundbuch des historischen Flurstückes 1728 erfolgte 1952, seit 1953 war der Rat der Stadt Dresden Rechtsträger des Flurstückes.

Mit den im Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassenen Bescheiden der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 27.11.1991 (zu Flurstück 1728/3) und vom 11.01.1993 (zu Flurstück 1728/2) wurde die Landeshauptstadt Dresden als Eigentümerin der o. g. gegenständlichen Flurstücke der Gemarkung Dresden-Neustadt festgestellt, die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgte am 21.02.1992 (zu Flurstück 1728/3) und 19.04.1993 (zu Flurstück 1728/2).

2. Grundstücksbeschreibung/Bebauung

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

Das Areal ist Teil eines städtebaulichen Ensembles, das als Städtische Arbeitsanstalt in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde.

Das Grundstück Königsbrücker Str. 117 a ist mit einem leer stehenden, voll unterkellerten, eingeschossigen, stark sanierungsbedürftigen Massivgebäude (Hauptgebäude) und einem eingeschossigen Lagergebäude bebaut.

Das Grundstück Königsbrücker Str. 119 ist mit einem leer stehenden, überwiegend unterkellerten drei- bis viergeschossigen, sanierungsbedürftiges Massivgebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (Hauptgebäude Baujahr ca. 1878) und weiteren eingeschossigen Nebengebäuden (Pkw- und Lkw-Garagenkomplex) bebaut.

Beide Hauptgebäude sind als Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ausgewiesen (auch Umgebungsschutz).

Das Grundstück liegt nicht im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB sowie dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz. Zulässige Nutzungen sind z. B. Büros, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, Wohnen und nicht großflächiger Einzelhandel. Die Königsbrücker Straße und die nahegelegene Bahntrasse (Fernverkehr) verursachen Lärmemissionen, welche bei der Bebauung zum Zwecke der Wohnnutzung zu beachten sind.

Das Grundstück Königsbrücker Straße 117 a wurde in der Vergangenheit vorwiegend gewerblich (zuletzt als Lager) und das Grundstück Königsbrücker Straße 119 wurde während der DDR-Zeit durch staatliche Organe (Sitz des Wehrkreiskommandos) genutzt.

Nach 1990 war das Areal Verwaltungssitz verschiedener Ämter der Landeshauptstadt Dresden bzw. wurden die rückwärtigen Nebengebäude gewerblich bzw. als Garagen genutzt. Seit ca. 15 Jahren stehen die Gebäude weitgehend leer.

Die Grundstücke Königsbrücker Straße 117 a und 119 sind heute überwiegend ohne Nutzung. Teilflächen werden auf der Basis von Pachtverträgen zwischengenutzt.

Eine Dienstbarkeit zugunsten der DREWAG (Fernwärmeleitung) am Grundstück Königsbrücker Str. 117 a ist zu übernehmen, für bestehende Fernwärmeleitungen am Grundstück Königsbrücker Str. 119 ist zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich zu sichern.

Für den Anlagenbestand des Straßen- und Tiefbauamtes (öffentliche Beleuchtung) auf dem Grundstück Königsbrücker Str. 119 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden grundbuchlich zu sichern. Mitbenutzungsrechte der Deutschen Telekom AG (Fernmeldekabel) sind zu übernehmen.

Für den Straßenausbau der Königsbrücker Straße ist eine Teilfläche von insgesamt 610 m² vorzuhalten. Dafür ist der Landeshauptstadt Dresden ein Wiederkaufsrecht einzuräumen und darüber hinaus sind verkehrstechnische Anlagen dinglich zu sichern.

3. Vermarktung

Die Grundstücke wurden einzeln bzw. zusammen im Zeitraum Oktober 2003 bis Januar 2016 insgesamt achtmal zum Verkauf ausgeschrieben. Es erfolgte keine Vergabe, da entweder keine Gebote vorlagen bzw. die eingegangenen Gebote nicht dem Verkehrswert entsprachen. Das höchste Gebot der 8. Ausschreibung gab der in Anlage 1 benannte Bieter ab.

4. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch Gutachten eines Sachverständigen für die Grundstücksbewertung mit Stichtag 20.07.2015 ermittelt und beträgt 1.270.000 Euro. Der von dem Erwerber gebotene Kaufpreis in Höhe von 2.700.000 Euro 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 und weiteren Schreiben an, dass nach Sanierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und Errichtung neuer Baukörper eine gemischte Nutzung aus Büros und Wohnungen konzipiert wird, wobei überwiegend von einer wohnwirtschaftlichen Nutzung von ca. 70 % bis 80 % ausgegangen wird.

Der Bieter hat 3 Varianten der Bebauung vorgeschlagen (siehe Anlage 4). Das Stadtplanungsamt präferiert die vorgeschlagene Variante 1. Die Variante 3 wird aus stadtplanerischer Sicht abgelehnt.

Bei dem Erwerber handelt es sich um ein mittelständiges Unternehmen, welches zahlreiche erfolgreich abgeschlossene Bauvorhaben, u. a. auch im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, 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 2.125.807 Euro ausgewiesen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Angaben zum Käufer (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan des Verkaufsgrundstückes

Anlage 3: Aufstellung der Buchwerte

Anlage 4: Bieterschreiben einschließlich Projektbeschreibung (verbal und skizzenhaft) – (nicht öffentlich)

Dirk Hilbert