

Vorlage Nr.: V1671/17
Datum: 18. Mai 2017

Vorlage

Beratungsfolge

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

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstücks im Kommunalen Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 609/5 der Gemarkung Coschütz mit ca. 5.882 m² an die in Anlage 1 benannte Käuferin zum Kaufpreis in Höhe des zur Beurkundung geltenden Bodenrichtwerts, mindestens jedoch in Höhe von 419.504,24 Euro zu veräußern. In dem Kaufpreis ist ein Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 28.003,62 Euro enthalten.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Siehe Anlage 3

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Siehe Anlage 3

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert: 376.448,00 Euro

Anlagen-Nr.: 800294

Verkehrswert: 411.740,00 Euro

Bemerkungen:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Pforzheimer Straße, Flurstück 609/5 der Gemarkung Coschütz, ist im Grundbuch von Coschütz, Blatt 166 vorgetragen. Das Flurstück steht im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Das Flurstück 609/5 ist aus dem historischen Flurstück 230/4 hervorgegangen, welches mit Urkunde des Notars Becker, URNr. 1627/1992 vom 7. Dezember 1992 durch die Landeshauptstadt Dresden erworben wurde.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebiets Coschütz-Gittersee, II. Bauabschnitt, nahe des Autobahnzubringers für die Autobahn A 17. Vor dem Erwerb durch die Landeshauptstadt Dresden gehörte es zu dem Areal des ehemaligen Reifenwerkes.

Die Gebäude des Reifenwerkes wurden durch die Landeshauptstadt Dresden abgerissen, die Flächen wurden saniert und verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Das Grundstück liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, Dresden Coschütz/Gittersee Nr. 2, Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt und ist gewerblich nutzbar.

Die zu veräußernde Teilfläche hat eine Größe von ca. 5.882 m².

3. Vermarktung

Das Grundstück war seit 2010 mehrmals zum Verkauf ausgeschrieben worden. Die Ausschreibungen wurden im Amtsblatt, im Internet auf der Homepage der Landeshauptstadt Dresden sowie im Immobilienscout veröffentlicht.

An der letzten Ausschreibung vom 4. August bis 1. September 2016 bewarb sich nur ein Interessent für eine Teilfläche des Grundstücks von ca. 1.000 m². Da es aufgrund der Geometrie und der Erschließungssituation nicht möglich war, eine solche Teilfläche herauszumessen und verwertbare Restflächen zu erhalten, erfolgte an diesen Interessenten keine Vergabe. Ihm wurde die Beteiligung an einer beschränkten Ausschreibung eines anderen Gewerbegrundstücks im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee angeboten, wovon er auch Gebrauch gemacht hat.

Mit der Ausschreibung vom 4. August 2016 wurde auch das Flurstück 611/14 Coschütz zum Verkauf angeboten. Für dieses Flurstück gab es mehrere Interessenten. Der Käufer der Teilfläche des Flurstücks 609/5 hatte ein Gebot für das Flurstück 611/14 abgegeben, das zwar über dem Mindestgebot lag, aber nicht dem Höchstgebot entsprach. Daher konnte dieses Flurstück nicht an ihn verkauft werden.

Da es für das ebenfalls ausgeschriebene Flurstück 609/5 keine geeigneten Interessenten gab, wurde ihm eine Teilfläche dieses Flurstücks zu den Konditionen seines Gebots für das Flurstück 611/14 angeboten.

4. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden und auch gegenwärtig noch aktuellen Bodenrichtwertes für ein erschließungsbeitragsfreies, ortsüblich erschlossenes Grundstück in Höhe von 70 Euro/m² ermittelt. In dieser Höhe war auch das Mindestgebot in der Ausschreibung angegeben.

Der Käufer hatte ein Angebot in Höhe von 71,32 Euro/m² abgegeben. Dieses lag über dem geforderten Mindestgebot.

Die Bodenrichtwerte werden 2017 aktualisiert. Die Veröffentlichung wird voraussichtlich im April 2017 erfolgen. Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde auf Anfrage darauf hingewiesen, dass eine Steigerung der Bodenrichtwerte im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee möglich ist. Die konkrete Höhe des neuen Bodenrichtwertes kann gegenwärtig noch nicht benannt werden.

Nach § 90 SächsGemO dürfen kommunale Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden. Dieser Wert kann auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt werden. Maßgeblich für den Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Beurkundung des Kaufvertrages. Da die Beurkundung des Kaufvertrages erst nach Vorliegen des Beschlusses der politischen Gremien möglich ist und dieser Beschluss erst nach Veröffentlichung der neuen Bodenrichtwerte vorliegen wird, ist eine Veränderung des Verkehrswertes des Grundstücks bis zur Beurkundung nicht auszuschließen.

Daher wurde mit dem Erwerber vereinbart, dass der Kaufpreis in Höhe des zur Beurkundung geltenden Bodenrichtwertes, mindestens jedoch in Höhe von 71,32 Euro/m² vereinbart wird.

In dem Kaufpreis ist der Ablösebetrag für die Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 28.003,62 Euro enthalten.

5. Vorhaben

Der Käufer beabsichtigt, das Grundstück in zwei Bauabschnitten zu bebauen. Im ersten Bauabschnitt soll ein Büro-, Lager- und Werkstattgebäude mit einem Mindestinvestitionsvolumen von ca. 700.000 Euro errichtet werden. Im zweiten Bauabschnitt soll ein weiteres Lager- und Werkstattgebäude gebaut werden. Das Bauvorhaben im ersten Bauabschnitt soll innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb des Grundstücks realisiert werden.

Des Weiteren werden zusätzlich zu den bereits im Unternehmen bestehenden 5 Arbeitsplätzen 2 neue Vollzeitarbeitsplätze auf dem Grundstück geschaffen und diese für die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens erhalten.

Der Kaufpreis und die Investitionssumme werden aus Eigenmitteln sowie mittels Darlehen finanziert.

6. Unternehmen

Der Käufer ist ein in Dresden ansässiges Unternehmen. Unternehmensgegenstand ist der Handel mit Industriegütern, Anlagen und Maschinen, die Montage und Demontage von Industrieanlagen sowie die Reparatur von Industrietechnik. Das Unternehmen ist gegenwärtig in Cossebaude eingemietet. Da die Kapazitäten auf dem bisherigen Betriebsgrundstück nicht mehr ausreichen, ist eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee geplant.

7. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück hat einen Buchwert von 376.448 Euro. Für die zur Erschließung vereinnahmten Fördermittel sind passive Sonderposten von insgesamt 52.820,36 Euro gebildet worden, die mit dem Verkauf aufgelöst werden.

Mit dem Verkauf dieser Teilfläche ist ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens in Höhe von mindestens 95.876,60 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Name des Käufers (nicht öffentlich)
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert