

Vorlage Nr.: V2107/17
Datum: 16. Oktober 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	16.10.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	22.10.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	07.11.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	14.11.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	05.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.01.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf des Grundstücks Hirschfelder Straße

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 341/12, eine Teilfläche des Flst. 341/8 und das Flurstück 341/6 jeweils der Gemarkung Löbttau mit insgesamt ca. 7.726 m² an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von 772.600 Euro zu verkaufen.

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 per 30. August 2017:

Anlage 1100002584 255.841,66 Euro

Anlage 1100002585 10.579,21 Euro

Anlage 1100004585 229,99 Euro

Verkehrswert: 620.000,00 Euro

Bemerkungen:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Hirschfelder Straße besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 341/12 mit ca. 7.435 m², einer Teilfläche des Flurstücks 341/8 mit ca. 9 m² und dem Flurstück 341/6 mit 282 m² jeweils der Gemarkung Löbtau.

Die Flurstücke sind in den Grundbüchern von Löbtau, Blatt 1048, 6320 bzw. 1108 vorgetragen. Alle Flurstücke stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Die Flurstücke wurden im Jahr 2006 bzw. 2007 durch die Landeshauptstadt Dresden zum Zwecke der Entwicklung des Gewerbegebietes Freiburger Straße sowie zur Herstellung des Grünzuges Weißeritz erworben.

Zulasten des Flurstücks 341/12 ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der 110-kV-Leitung eingetragen. Diese Dienstbarkeit ist vom Käufer zu übernehmen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt zentrumsnah im Südwesten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebiets „Gewerbe-Park Freiburger Straße“.

Die Flächen des Gewerbegebiets wurden bis 1992 durch die SABRA Glashütten GmbH genutzt.

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes 2008 bis 2010 wurden die Gebäude zurück gebaut und auf der Grundlage der VwV Brachflächenrevitalisierung tiefenenttrümmert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3 Gewerbepark Freiburger Straße und ist mit einer GRZ von 0,8 bebaubar und gewerblich nutzbar.

Das Grundstück befindet sich im Umfeld archäologischer Kulturdenkmale, sodass im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden können.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Grundwassermessstelle des Umweltamtes, die nicht mit verkauft wird. Zur Sicherung der weiteren Nutzung der Messstelle wird im Kaufvertrag eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden bestellt.

3. Vermarktung

Das Grundstück war vom 17. Mai bis 29. Juni 2017 zum Verkauf ausgeschrieben gewesen. Im Rahmen dieser Ausschreibung wurden zwei Gebote für eine gewerbliche Nutzung mit Kaufpreisen von 95,70 Euro/m² bzw. 100 Euro/m² abgegeben. Beide Gebote lagen damit über dem Mindestgebot von 80 Euro/m². Das Grundstück soll an den Bieter mit dem Höchstgebot verkauft werden.

4. Fördermittel

Für die oberflächliche Beräumung der Flächen des Gewerbeparks Freiburger Straße wurden Fördermittel aus dem Programm VwV Stadtentwicklung eingeworben. Hierfür ist die Zweckbindungsfrist beendet. Die Tiefenenttrümmerung wurde mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm VwV Brachflächenrevitalisierung durchgeführt. Hierfür endet die Zweckbindungsfrist am

30. November 2020. Eine der Förderbedingungen für dieses Programm ist, dass Einnahmen aus Verkäufen innerhalb der Zweckbindungsfrist rückwirkend die zuwendungsfähigen Ausgaben und somit die gewährte Zuwendung verringern. Zuvor durch die Stadt getragene Grunderwerbskosten und ggf. weitere nicht geförderte Revitalisierungskosten können jedoch den Rückforderungsbetrag mindern. Vor diesem Hintergrund wurden gegenüber der Landesdirektion Sachsen, als Fördermittelgeber, die angefallenen Grunderwerbskosten und die im Zuge der oberflächlichen Beräumung angefallenen Eigenmittel angezeigt. Die Anerkennung der Grunderwerbskosten wurde durch die Landesdirektion Sachsen schriftlich bestätigt. Die Anerkennung der Eigenmittel für die oberflächliche Beräumung befindet sich noch in Prüfung durch die Landesdirektion. Mit den schriftlich anerkannten Grunderwerbskosten und den bisherigen Verkaufsvorgängen reduziert sich die mögliche Rückzahlung rechnerisch auf null, sodass auf die Bildung einer Rückstellung für eventuelle Fördermittelrückforderungen verzichtet werden kann. Da, insbesondere zur Vermeidung von Rückforderungsansprüchen, bis zum Ende der Zuwendungsfrist nicht alle Gewerbegrundstücke verkauft werden und somit die Einnahmen aus Verkäufen nicht endgültig feststehen, kann durch die Landesdirektion noch kein abschließender Bescheid erlassen werden. Insofern sind alle Aussagen bis zum bestätigten Verwendungsnachweis nach Ablauf der Zweckbindungsfrist vorläufig, analog der Fördermittelendabrechnung der anderen städtischen Gewerbegebietserschließungen.

Die Landeshauptstadt Dresden hat die Flächen im Gewerbegebiet zum Zwecke der Ansiedlung von Unternehmen erworben und saniert. Gegenwärtig besteht eine hohe Nachfrage nach diesen Flächen. Der Verkauf von Teilflächen ermöglicht vor diesem Hintergrund die Vermeidung von Fördermittelrückzahlungen durch aufgeschobenen Verkauf und eine angemessene Reaktion auf den vorhandenen Bedarf. Auch wenn die Eigenmittel VwV Stadtentwicklung als Ausgabe anerkannt werden, würde sich für die restlichen Baufelder BF1 und BF3 (38 Prozent der Gesamtwerbefläche) voraussichtlich eine Rückzahlungsverpflichtung für die Landeshauptstadt Dresden ergeben. Bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist am 30. November 2020 sollten daher keine weiteren Grundstücksverkäufe für die Baufelder BF1 und BF3 (Zeitpunkt Kassenwirksamkeit bzw. Abschluss Notarvertrag) abgeschlossen werden. Daher werden die Flächen frühestens ab Ende 2019/Anfang 2020 öffentlich zum Verkauf angeboten und erst nach Ablauf der vorgenannten Zweckbindungsfrist veräußert.

5. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte am 10. Mai 2017 nebst Nachtrag vom 20. Juni 2018 mit 81 Euro/m² ermittelt.

Bei einer vorläufigen Fläche von ca. 7.726 m² und dem gebotenen Kaufpreis von 100 Euro/m² beträgt der Kaufpreis bei Vergabe des Grundstücks an den in Anlage 1 genannten Käufer 772.600 Euro.

6. Vorhaben

Unternehmensgegenstand des Käufers ist die Errichtung, Service und Vermietung von Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen sowie entsprechende Tiefbauarbeiten. Der Käufer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Büro- und Lagergebäude mit einem Mindestinvestitionsvolumen von 1.600.000 Euro zu errichten.

Des Weiteren sollen die im Unternehmen bestehenden 56 Arbeitsplätze für die Dauer von mindestens fünf Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens erhalten werden.

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

7. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück hat einen Buchwert von 266.650,86 Euro. Für die Tiefenenttrümmerung des gesamten Gewerbegebiets sind Fördermittel in Höhe von 1.957.847,85 Euro verwendet worden.

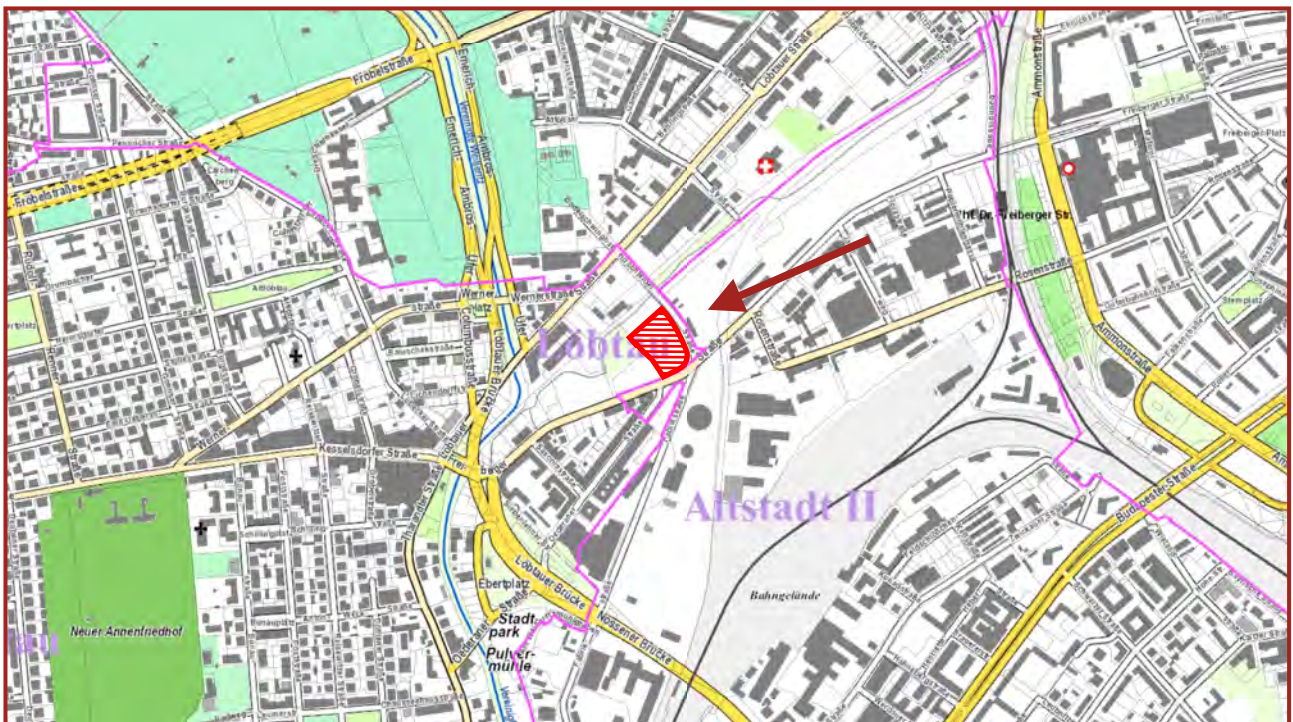
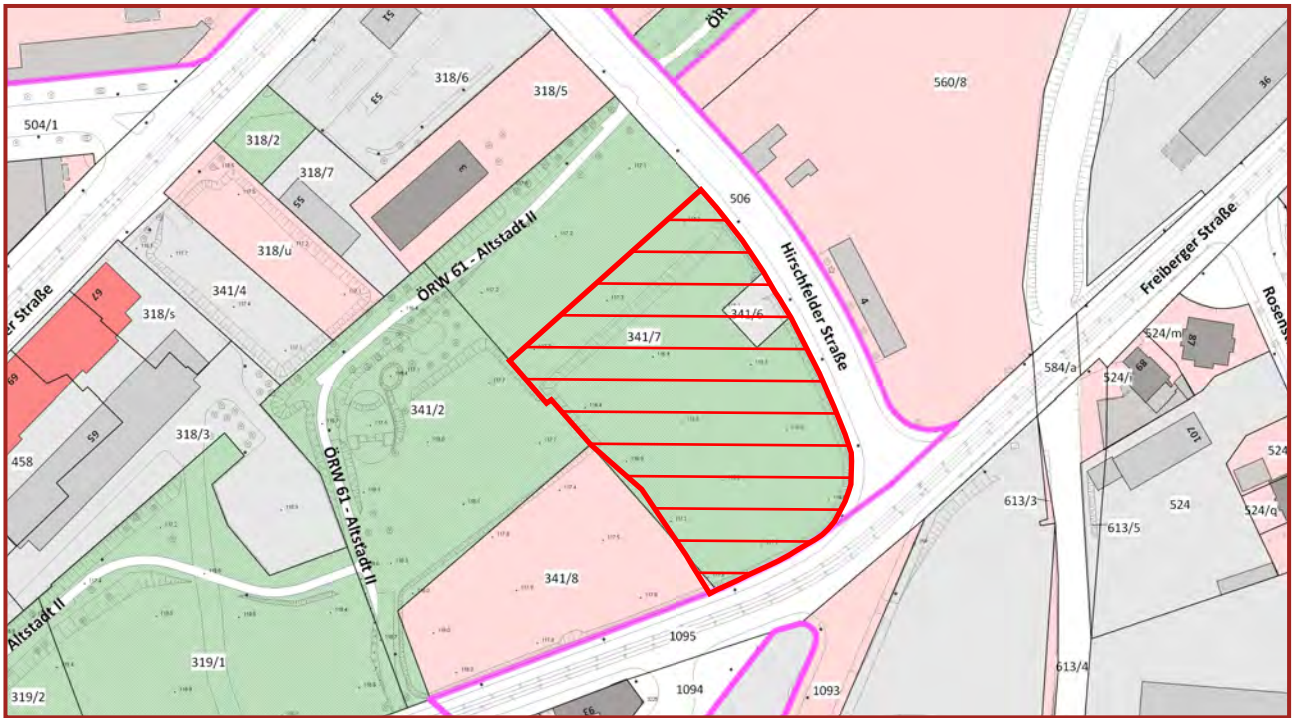
Für die vereinnahmten Fördermittel sind passive Sonderposten von insgesamt 22.108,21 Euro gebildet worden, die mit dem Verkauf ertragswirksam aufgelöst werden.

Mit dem Verkauf des Grundstücks ist der aus Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens entstandene außerordentliche Ertrag in Höhe von 528.057,35 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

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

Dirk Hilbert



Anlage 3 zur Vorlage V2107/17

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Finanzhaushalt	PSP-Element	Sachkonto	Betrag in EUR
Verkaufserlös gesamt			772.600,00
- davon Anteil Ablösebeträge für Erschließungsbeiträge	70.800.000.770.019	68895000	0,00
- davon Anteil zu zahlender Kaufpreis	70.800.000.770.019	68210000	772.600,00
Ergebnishaushalt			
<u>Ertrag</u>			
Außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang mit Erlös (Verkaufserlös abzgl. Buchwert)	10.100.57.1.0.01	50610000	505.949,14
Ertragswirksame Auflösung des passiven Sonderpostens	10.100.57.1.0.01	50190000	22.108,21
Ertrag gesamt			528.057,35
<u>Aufwand</u>			
Außerordentlicher Aufwand aus Anlagenabgang mit Auf- wand (Verkaufserlös abzgl. Buchwert)	10.100.57.1.0.01	51610000	0,00
Aufwand für Bildung Rückstellung zurück zu zahlender Fördermittel	10.100.57.1.0.01	51191000	0,00
Aufwand gesamt:			
<u>Saldo aus Aufwand und Ertrag:</u>			528.057,35

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart: