

Vorlage Nr.: V2768/18
Datum: 8. Januar 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.12.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	07.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.01.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Plauen	05.02.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	06.02.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	06.03.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf der Flurstücke 609/3 und 609/9 der Gemarkung Coschütz

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Flurstücke 609/3 und 609/9 der Gemarkung Coschütz mit insgesamt 19.956 m² an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von insgesamt 1.496.700 Euro zu verkaufen. Im Kaufpreis ist ein Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen bzgl. des Flurstücks 609/9 in Höhe von 51.589,13 Euro enthalten.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0372/15 vom 8. Juni 2015
 V2331/18 vom 13. Juni 2018

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: Flurstück 609/3: z. Zt. 638.987,50 Euro
 Anlagenummer: 1100005513 bzw.
 7000006031
 Flurstück 609/9: 693.504,00 Euro
 Anlagenummer: 800294
 Verkehrswert: Flurstück 609/3: 638.400,00 Euro
 Flurstück 609/9: 758.520,00 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Pforzheimer Straße, Flurstück 609/3, und Heilbronner Straße, Flurstück 609/9 (beide Gemarkung Coschütz), sind im Grundbuch von Coschütz, Blätter 1789 bzw. 166 eingetragen.

Das Flurstück 609/3 steht derzeit noch im Eigentum eines Gewerbebetriebes. Auf Grundlage des Beschluss Nr. V0372/15 vom 8. Juni 2015 hatte dieser Gewerbebetrieb das Grundstück von der Landeshauptstadt Dresden (LHD) erworben. Auf Grundlage des Beschluss Nr. V2331/18 vom 13. Juni 2018 veräußerte der Gewerbebetrieb dieses Flurstück an die LHD zurück und erwarb dafür von der LHD ein Grundstück im interkommunalen Gewerbegebiet Dresden-Sporbitz/Heidenau. Dieser Grundstückstausch wird derzeit grundbuchmäßig vollzogen.

Das Flurstück 609/9 befindet sich im Eigentum der LHD.

Beide Flurstücke sind aus dem vielfach zergliederten historischen Flurstück 230/4 hervorgegangen, welches mit Urkunde des Notars Becker, URNr. 1627/1992 vom 7. Dezember 1992 durch die LHD erworben wurde.

2. Grundstücksbeschreibung

Die Flurstücke liegen im Südwesten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee, II. Bauabschnitt, nahe des Autobahnzubringers für die Autobahn A 17. Sie sind unbebaut.

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee wurden die Flurstücke saniert sowie verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, Dresden Coschütz/Gittersee Nr. 2, Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt, sind mit einer GRZ von 0,8 bebaubar und gewerblich nutzbar.

3. Vermarktung

Beide Flurstücke wurden in der damaligen Gesamtheit seit 2013 zunächst mehrfach erfolglos zum Verkauf ausgeschrieben. 2015 erfolgte der oben erwähnte Verkauf der als Flurstück 609/3 herausgelösten Teilfläche, welche die LHD nun zurück erwirbt.

Für Flächen auf den Flurstücken 609/3 und 609/9 gingen der LHD in der ersten Jahreshälfte 2018 Kaufanträge von zunächst zwei Unternehmen zu. Außerdem bekundete das mit der Käuferin verbundene anzusiedelnde Unternehmen, das seinen Sitz bereits im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee hat, im August 2018 sein Interesse am Erwerb konkret beider Flurstücke 609/3 und 609/9. Demnach verfolgt das Unternehmen das Ziel, seine Geschäftstätigkeit künftig ausschließlich auf diesen Flurstücken zu konzentrieren und sich dabei zu vergrößern.

In dieser konkurrierenden Interessenlage stimmte die Käuferin unter Inanspruchnahme ihrer bereits vorhandenen Objekte im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee eine Lösung für die Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteressen der beiden anderen Unternehmen ab. Letztere zogen ihre Kaufanträge gegenüber der LHD daraufhin zurück.

4. Unternehmen und Vorhaben

Die Käuferin ist eine mit dem anzusiedelnden Unternehmen verbundene Objektgesellschaft, die das Grundstück an das anzusiedelnde Unternehmen vermietet wird. Die Gesellschafter des Käufers sind identisch mit den Gesellschaftern des anzusiedelnden Unternehmens.

Dieses inhabergeführte Unternehmen entwickelt und baut Montage- und Prüfanlagen zur Automatisierung der Fertigung von mechatronischen Komponenten und hat seinen Hauptsitz seit mehr als 25 Jahren in Dresden, seit 1994 im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee. Als strategischer Lieferant für weltweit agierende Hochtechnologiefirmen steht das Unternehmen vor einem weiteren Wachstumsschritt vor allem in den Bereichen Elektromobilität, Fahrerassistenzsysteme und autonomes Fahren.

Auf den Flurstücken sollen Produktionshallen für Montage- und Inbetriebnahmeprozesse sowie Büroflächen für produktionsnahe Engineering-Leistungen errichtet werden. Die Realisierung ist in zwei Bauabschnitten bis 2022 geplant, wobei ca. 9 Mio. Euro in Bau und Ausrüstung fließen sollen.

Auf dem Kaufgegenstand sollen ca. 100 Arbeitsplätze erhalten und mindestens 20 Arbeitsplätze im Investitionszeitraum neu geschaffen werden.

Zur Vermietung an das anzusiedelnde Unternehmen, die Investition und die vorgesehene Erhaltung bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen werden entsprechende Pflichten der Käuferin und des anzusiedelnden Unternehmens kaufvertraglich vereinbart und abgesichert.

5. Kaufpreis und Kosten

Der Verkehrswert der Flurstücke wurde durch Gutachten der kommunalen Bewertungsstelle vom 1. Oktober 2018 mit 70 Euro/m² ermittelt. Dieser Wert entspricht dem aktuellen Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee.

Der Kaufpreis wird in Höhe von 75 Euro/m² vereinbart. Mit dem Aufschlag zum Verkehrswert von 5 Euro/m² (ca. 100.000 Euro) wird zum Ausdruck gebracht, dass die LHD mit dem Verkaufsgegenstand eine letzte und besonders große zusammenhängende Fläche, die damit im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee ein Alleinstellungsmerkmal aufweist, veräußert. Dies erfolgt zu Gunsten der Käuferin bzw. des anzusiedelnden Unternehmens ohne Ausschreibung und damit ohne Preiswettbewerb. Bei der vorliegenden Unternehmenserweiterung ist dies lt. der VwV Kommunale Grundstücksveräußerungen zwar ausdrücklich möglich, aber nicht zwingend. Nicht zuletzt resultiert aus dem direkten Verkauf ohne Ausschreibung ein unmittelbarer zeitlicher Vorteil für das Unternehmen.

Der Kaufpreis fließt dem Budget des Amtes für Wirtschaftsförderung zu und kann daher auch hinsichtlich des Ertrages für Maßnahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

In dem Kaufpreis ist der Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen bzgl. des Flurstücks 609/9 in Höhe von 51.589,13 Euro enthalten.

Die Käuferin trägt alle Nebenkosten einschließlich Steuern des Grundstücksverkaufes.

6. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die zu veräußernden Flurstücke haben Buchwerte von z. Zt. 638.987,50 Euro (Flurstück 609/3) bzw. 693.504,00 Euro (Flurstück 609/9). Für die zur Erschließung vereinnahmten Fördermittel waren jeweils passive Sonderposten gebildet worden. Der Sonderposten bezüglich des Flurstücks 609/3 wurde im Zuge des Grundstücksverkaufes auf Grundlage des Beschlusses Nr. V0372/15 vom 8. Juni 2015 bereits aufgelöst. Der Sonderposten bezüglich des Flurstücks 609/9 i. H. v. 97.307,28 Euro ist nunmehr aufzulösen.

Mit dem Verkauf der Flurstücke ist ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens in Höhe von z. Zt. 261.515,78 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

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

Dirk Hilbert