

Vorlage Nr.: V2576/18
Datum: 10.01.2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	28.08.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	03.09.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	17.10.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	14.11.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen)	26.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	03.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.01.2019	öffentlich	beschließend
Stadtrat	24.01.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Erwerb eines privaten Grundstückes zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens "Neues Verwaltungszentrum am Standort Ferdinandplatz"

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beauftragt den Oberbürgermeister, das Flurstück 1457 I der Gemarkung Altstadt I mit einer Größe von 350 m² umgehend zu erwerben.
2. Die Finanzierung des Projektes einschließlich Nebenkosten erfolgt aus Finanzmitteln des Projektes 70.230011 – Ankauf von Grundstücken.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1940/17 vom 22. März 2018

V1941/17 vom 22. März 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 190 0000

Investitionszeitraum/-jahr: 2018

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: siehe Anlage 2

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

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

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:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 22. März 2018 die Errichtung eines Neuen Verwaltungszentrums am Dresdner Ferdinandplatz und beauftragte den Oberbürgermeister u. a. mit der zeitnahen Schaffung der grundstücksseitigen Voraussetzungen hierfür.

Im Kontext der Zielsetzung einer Nutzungsaufnahme des Verwaltungszentrums ab Januar 2024 und der Schaffung der hierfür notwendigen planerischen und baulichen Voraussetzungen war der positive Abschluss der zum damaligen Zeitpunkt bereits laufenden Gespräche mit dem Eigentümer des privaten Flurstückes 1457 I der Gemarkung Altstadt I (vgl. Anlage 1) bis Mitte 2018 als zwingende Rahmenbedingung für den planmäßigen Fortgang des Vorhabens benannt worden.

Grundsätzlich stehen zwar auch hoheitliche Instrumente des BauGB (insb. Umlegungsverfahren, enteignungsrechtliche Vorwirkung des Bauleitplanverfahrens) zur Verfügung. Deren Einsatz ist mit Blick auf die zeitlichen Vorgaben des Beschlusses V1941/17 vom 22. März 2018 jedoch unrealistisch, da in jedem Verfahrensschritt Rechtsmittel zur Verfügung stehen, deren Ausschöpfung der Grundstückseigentümer bereits angekündigt hat.

Die ebenfalls in diesem Zusammenhang diskutierte Variante der Anpassung des geplanten Baukörpers unter Ausparung des privaten Grundstückes würde den aktuell bestehenden Zeitdruck bei der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit zwar entschärfen, andererseits bergen die städtebauliche Neubewertung und die Umplanung neben wirtschaftlichen auch nicht unerhebliche zeitliche Risiken.

Spätestens jedoch im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die nachbarrechtliche Beteiligung des privaten Grundstückseigentümers wieder erforderlich und erneut – insbesondere unter den o. g. zeitlichen Aspekten – dessen Einvernehmen zu erreichen. Auch für diesen Fall hat der private Eigentümer bereits die Ausschöpfung des Rechtsweges angekündigt.

Realistisch war und ist daher nur eine einvernehmliche Übertragung des Grundstückes an die Landeshauptstadt Dresden. Mit dem Vorbehalt der Gremienzustimmung wurde am 21. Juni 2018 zu UR 873/2018 des Notars Dr. Schildge bereits ein entsprechender Vertrag beurkundet, den der Grundstückseigentümer inzwischen nachgenehmigt hat.

Der Grundstückseigentümer erhält für die Grundstücksübertragung eine Gegenleistung, deren Charakter jedoch von jener einer sonst üblichen Verkehrswertermittlung und Kaufpreiszahlung abweicht.

Neben den bewertungsrechtlichen Grundsätzen einer Kaufpreisermittlung und den bereits erörterten zeitlichen Aspekten fließen vorliegend die in den bereits gefassten Beschlüssen zur Verwaltungsunterbringung 2030 dargelegten „weichen Faktoren“ in die Höhe der Gegenleistung ein.

Insoweit ist eine Einzelfallentscheidung gerechtfertigt, aus der keine Vorwirkung für andere Grunderwerbsverhandlungen abgeleitet werden kann. Der Kaufvertrag trägt dem im Besonderen Rechnung.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Lageplanausschnitt

Anlage 2 Erwerb eines privaten Grundstückes zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens
„Neues Verwaltungszentrum am Standort Ferdinandplatz“ (nicht öffentlich)

Dirk Hilbert