

Vorlage Nr.: V2825/18  
Datum: 29. Januar 2019

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	15.01.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	28.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Neustadt	04.03.2019	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	05.03.2019	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Pieschen	05.03.2019	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Leuben	06.03.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.03.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Tauschpaket über Grundstücke an der Zamenhofstraße und Weinböhlauer Straße gegen Grundstücke An der Dreikönigskirche und an der Seidnitzer Straße

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die im Eigentum des Veräußerers stehenden Flurstücke 320/22 mit 3.266 m<sup>2</sup> und 320/19 mit 141 m<sup>2</sup> der Gemarkung Leuben, Zamenhofstraße sowie die Flurstücke 1509/2 mit 7.465 m<sup>2</sup>, 1509/5 mit 1.327 m<sup>2</sup> und 1509/6 mit 905 m<sup>2</sup> der Gemarkung Neustadt, Weinböhlauer Straße gegen die kommunalen Flurstücke 131 mit 293 m<sup>2</sup> und 2838 mit 99 m<sup>2</sup> der Gemarkung Neustadt sowie das Flurstück 1141/2 mit 584 m<sup>2</sup> der Gemarkung Altstadt I zu tauschen (Anlage 1).

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0299/17 vom 12. April 2017  
V0717/10 vom 27.01.2011

**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:** Siehe Anlage 3  
PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:** Siehe Anlage 4  
Buchwert:  
Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

## 1. Begründung des Bedarf der Landeshauptstadt an zu erwerbenden Flächen:

## 1.1. Rettungswache Leuben, Zamenhofstraße

Ausgangspunkt für den Tausch ist die Sicherstellung eines neuen Rettungswachenstandortes, welcher aufgrund des prognostizierten Einsatzaufkommens im Bereich Laubegast, Leuben und Niedersedlitz an zentraler Stelle zu sichern ist. Nach Prüfung aller zur Verfügung stehenden Flächen ist das Flurstück 320/22 der Gemarkung Leuben an der Zamenhofstraße das einzige Grundstück, von dem aus die gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 4 SächsLRettDPVO eingehalten werden können. Die Zuwegung und die Ausrückmöglichkeiten in alle Richtungen sind optimal. Insbesondere durch die Nähe zur Pirnaer Landstraße können die Hilfsfristen auch in den Bereichen Kleinzschachwitz, Großschachwitz und Meußlitz bis hin zur südlichen Stadtgrenze gesichert werden.

Die Eigentümerin hat im ersten Quartal 2018 Verkaufsbereitschaft für das Grundstück an der Zamenhofstraße erklärt und dabei ihr Ansinnen eines freihändigen Erwerbs der kommunalen Flurstücke 131 und 2838 der Gemarkung Neustadt, An der Dreikönigskirche, als Bedingung gestellt.

Für die Absicherung der öffentlichen Sicherheit soll die noch zu errichtende Rettungswache gemäß Rettungsdienstbereichsplan zum 1. Januar 2022 in Betrieb gehen. Die Kosten für den Grunderwerb sowie den Neubau der Rettungswache sind im Budget des Brand- und Katastrophenschutzamtes (gemäß Anlage 3) sichergestellt. Mit den Planungen für den Neubau soll Anfang 2019 begonnen werden, um die Bauarbeiten bis Ende 2021 abschließen zu können. Voraussetzung zur Einhaltung dieser Zeitschiene ist die Sicherung des folgenden Grundstückes bis Ende 2018.

Flurstücke: 320/22 und 320/19 der Gemarkung Leuben  
 Größe: 3.266 m<sup>2</sup> und 141 m<sup>2</sup>; gesamt 3.407 m<sup>2</sup>  
 Grundbuchblatt: 1011 von Leuben

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und fehlender Alternativstandorte für eine Rettungswache im östlichen Stadtgebiet sowie die mögliche Umsetzung des Hansaparkkonzeptes mit zeitlich befristeten Fördermitteln sollte einem Flächentausch mit den folgenden kommunalen Grundstücken zugestimmt werden.

## 1.2. Neuordnung des Hansaparks, Weinböhlauer Straße

Auf der insgesamt 9.697 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen, neben der Neuordnung des Hansaparks entsprechend der im Jahr 2011 beschlossenen Konzeption, Ersatzflächen für Kleingärten geschaffen werden, die im Rahmen von Gewässerausbau- und Hochwasserschutzvorhaben an anderer Stelle weichen müssen, z. B. im Rahmen des Projektes „Prießnitz-Renaturierung“.

Flurstücke: 1509/2, 1509/5 und 1509/6 der Gemarkung Neustadt  
 Größe: 7.465 m<sup>2</sup>, 1.327 m<sup>2</sup> und 905 m<sup>2</sup>; gesamt 9.697 m<sup>2</sup>  
 Grundbuchblatt: 5148 von Neustadt

## 2. Interessen am Erwerb der städtischen Flächen

### 2.1. Arrondierung der Wohnbebauung An der Dreikönigskirche

Bei diesen Flächen handelt es sich um Wohnbauflächen, für die die Einlage in die WiD geprüft wurde. Aufgrund der geringen Menge an zu erwartenden Wohnungen wurde dies jedoch in Abstimmung mit der WiD verworfen. Gegenwärtig besteht für diese ein Freiflächenmietvertrag mit der Erwerberin. Mit dem Erwerb sichert sich die Erwerberin die derzeitige Nutzung als Parkplatz für ihre umliegende Bebauung und deren mögliche Erweiterung. Die Stadt wird im Tauschvertrag einen Wettbewerb zur Fassadengestaltung für die Bebauung der Fläche verhandeln.

Flurstücke: 131 und 2838 der Gemarkung Neustadt  
 Größe: 293 m<sup>2</sup> und 99 m<sup>2</sup>; gesamt 392 m<sup>2</sup>  
 Grundbuchblatt: 3436 von Neustadt

### 2.2. Umsetzung der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan Nr. 3025 Dresden-Altstadt I, Seidnitzer Str. 37

Parallel zu den bereits ausgeführten Grundstücksverhandlungen hat die Eigentümerin Kaufantrag für das 584 m<sup>2</sup> große Flurstück 1141/2 der Gemarkung Altstadt I, Seidnitzer Straße, gestellt und das Ansinnen, diesen in einem Gesamtpaket zu erwerben. Die Erwerberin ist einzige Eigentümerin der angrenzenden Flächen (Flurstück 1138/7). Hier handelt es sich um ein Grundstück, welches benötigt wird, um auch den mittleren Baukörper im Blockinneren des Vorhabens der Erwerberin zu realisieren. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück Garagen.

Flurstück: 1141/2 der Gemarkung Altstadt I  
 Größe: 584 m<sup>2</sup>  
 Grundbuchblatt: 1822 von Neustadt

Die Planungsabsichten der Antragstellerin für das Grundstück decken sich mit den im Beschluss A0299/17, Nr. 3 b erklärten Zielen der Landeshauptstadt Dresden und sichern deren Umsetzung.

## 3. Finanzierung

Für den zu schließenden Tauschvertrag werden Mittel des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des Umweltamtes und des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung verwendet. Die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Kaufpreise wurden für die zu veräußernden städtischen Grundstücke auf der Grundlage von Gutachten des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2018 ermittelt. Die ausgewiesenen Kaufpreise für die zu erwerbenden Grundstücke entsprechen Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle aus den Jahren 2018 und 2017. Haushaltärlich stellt sich der Vorgang wie folgt dar:

Ausgaben

Flurstück	Kaufpreis	Nebenkosten	Gesamtbetrag
Zamenhofstraße, Gemarkung Leuben			
Flst. 320/22	750.000 Euro	ca. 35.000 Euro	785.000 Euro
Flst. 320/19	5.000 Euro	ca. 600 Euro	5.600 Euro
Weinböhlauer Straße, Gemarkung Neustadt			
1509/2, 1509/5 und 1509/6	146.000 Euro	ca. 7.000 Euro	153.000 Euro
<b>Summe</b>	<b>901.000 Euro</b>	<b>ca. 42.600 Euro</b>	<b>943.600 Euro</b>

Einnahmen

Flurstück	Kaufpreis
An der Dreikönigskirche, Gemarkung Neustadt	
131 und 2838	560.000 Euro
Seidnitzer Straße, Gemarkung Altstadt I	
1141/2	266.000 Euro
<b>Summe</b>	<b>826.000 Euro</b>

Aufgrund der verschiedenen Wertigkeiten der einzelnen Grundstücke hat die Landeshauptstadt Dresden bei Abschluss dieses Tauschpaketes einen Wertausgleich in Höhe von 75.000 Euro an die Vertragspartnerin zu zahlen.

## 4. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Mit der Veräußerung der beiden städtischen Grundstücke ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 481.734,00 Euro zu buchen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1      Eigentumsverhältnisse  
                  – nicht öffentlich –
- Anlage 2      Lagepläne 2.1 bis 2.4
- Anlage 3      Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 4      Anlagen mit Buchwerten

Dirk Hilbert