

Vorlage Nr.: V3158/19
Datum: 18. November 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.11.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	25.11.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.01.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	04.02.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	24.02.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	11.03.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Künftige Verwendung der kommunalen Liegenschaft Sternplatz 1

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird mit dem Abbruch der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 2713/2 und 2713/3 der Gemarkung Altstadt I mit Gesamtkosten in Höhe von 1.200.000 Euro beauftragt.
2. Zur Finanzierung des Abbruchs werden dem Produkt 111602 Finanzmittel in Höhe von 720.000 Euro aus dem Projekt 70.205098 im Jahr 2020 zur Verfügung gestellt. Der Restbetrag in Höhe von 480.000 Euro wird über Mehrerlöse aus Grundstücksverkäufen finanziert.
3. Der Einlage der in Anlage 1 rot umrandeten Teilfläche 1 von ca. 2.080 m², bestehend aus Teilen der Flurstücke Nr. 2713/2 und 2713/3 der Gemarkung Altstadt I, in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG zum Verkehrswert wird zugestimmt.
4. Der Ausschreibung der in Anlage 1 rot umrandeten Teilfläche 2 mit ca. 1.820 m², bestehend aus Teilen des bisherigen Flurstücks Nr. 2713/3 der Gemarkung Altstadt I, zum Verkauf oder zur Vergabe eines Erbbaurechts an eine Bauherrengemeinschaft wird zugestimmt.

bereits gefasste Beschlüsse:

A0736/13 vom 17. Oktober 2013
 A0072/15 vom 6. August 2015
 A0206/16 vom 12. Mai 2016
 V1175/16 vom 13. Juni 2016
 V1441/16 vom 2. März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:
 Projekt/PSP-Element:
 Kostenart:
 Investitionszeitraum/-jahr:
 Einmalige Einzahlungen/Jahr:
 Einmalige Auszahlungen/Jahr:
 Laufende Einzahlungen/jährlich:
 Laufende Auszahlungen/jährlich:
 Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	Ergebnishaushalt
Produkt:	10.100.11.1.6.02
Kostenart:	42117000 Abbruch (ohne Neubau)
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	1.200.000 Euro/2020
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	5.000 Euro/Jahr (Teilfläche 2)
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	70.205098.730.001 (Teilfläche 1), 70.230011.771.019 (Teilfläche 2)
Kostenart:	78440000 Erw. Beteiligungen/sonst. Anteilsrechte 78210000 Erwerb von Grundstücken und Gebäuden

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	Teilfläche 1: 168.325 Euro Teilfläche 2: 26.390 Euro (jeweils Grundstück, Gebäude und Außenanlagen, wobei Gebäude und Außenanlagen
-----------	--

Verkehrswert: zum Erinnerungswert von 1 Euro im Buchwert erfasst sind)
noch zu ermitteln

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse, Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke Nr. 2713/2 und 2713/3 sind im Grundbuch von Altstadt I, Blatt 3306 bzw. 2946, aufgrund von Vermögenszuordnung als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (LHD) ausgewiesen. Die Gesamtfläche beider Flurstücke beträgt 4.178 m².

Seit Mitte der 1960er Jahre sind die beschlussgegenständlichen Flurstücke mit einem Ensemble aus einem zweigeschossigen Theatergebäude, einer eingeschossigen Kaufhalle sowie einem eingeschossigen Nebengebäude bebaut. Es bestehen Nutzungsvereinbarungen für zwei Gewerbeeinheiten (Schnellrestaurant, Friseursalon) und die Modellwerkstatt des Stadtplanungsamtes.

Die Gebäude sind nicht in der Liste der Kulturdenkmale erfasst.

2. Beschlussgrundlagen

Der Stadtratsbeschluss A0736/13 vom 17. Oktober 2013 enthält den Auftrag, „die Schaffung neuen, selbstgenutzten Wohnraums durch Baugemeinschaften stärker als bisher zu unterstützen.“ Insbesondere sollen jährlich städtische Grundstücke in einem Festpreisverfahren auf Basis des Verkehrswertes ausgeschrieben werden.

Mit Beschluss V1441/16 vom 2. März 2017 erklärte der Stadtrat die grundsätzliche Zielstellung, weitere städtische Grundstücke in die Wohnen in Dresden GmbH & Co KG (WiD) einzulegen und so für den geförderten kommunalen Wohnungsbau zu aktivieren.

Die beiden o. g. Flurstücke sind bauplanungsrechtlich grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Sie verfügen über eine Größe, welche die Anordnung von mehreren Baukörpern ggf. in geschlossener Bauweise gestatten und damit im Rahmen der Grundstücksgegebenheiten in Fortführung der ortstypischen mehrgeschossigen Zeilenbebauung nutzbar sind. Es besteht somit prinzipiell die Möglichkeit, mit dieser Liegenschaft einen Betrag für beide, mit den o. g. Beschlüssen gestellten Ziele zu leisten.

Eine Sanierung der aufstehenden Gebäude zur Nutzung zu Wohnzwecken entspricht weder den städtebaulichen Zielstellungen noch sind die Gebäude für eine Umnutzung zu Wohnzwecken geeignet.

3. Bisherige Planungsergebnisse

Zur Konkretisierung der Bebauungsmöglichkeiten wurde in den Jahren 2017/2018 eine städtebauliche Studie am Sternplatz durchgeführt und erste Planungsgrundlagen zum Gebäudeabbruch erarbeitet. In der städtebaulichen und hochbaulichen Untersuchung sind Varianten der

Ausformung des Gebäudekörpers, der Grundrissgestaltung, der Grundstücksteilung für eine unabhängige bauliche Entwicklung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dargestellt.

Die Betrachtung beider Grundstücksteile bezieht sich auf die städtebauliche Einordnung eines leicht gewinkelten L-förmigen Gebäudekörpers im Eckbereich Maternistraße/Sternplatz. Das städtebauliche Ziel ist die Fassung des vorhandenen Platzraumes mit einer straßenorientierten Bebauung entlang des Sternplatzes/Annenstraße und der Maternistraße. Der Baukörper ist im Abschnitt am Sternplatz mit einer gewerblichen Nutzung und im Abschnitt Maternistraße mit gewerblich nutzbaren oder Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss zur Bereicherung des Angebotes im Gebiet und einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen geplant. Die raumbildende Figur als eine für den Stadtteil funktional wirksame Bebauung am Sternplatz ist ein essentieller Bestandteil der Quartiersentwicklung Seevorstadt West.

Bei geringfügiger Änderung des bisherigen Verlaufs der Flurstücksgrenze und geradliniger Gebäudestellung entlang des Sternplatzes gemäß Anlage 2 erscheint folgende Grundstücks(aus)nutzung möglich:

	Teilfläche 1 (TF 1) – Baukörper Ecke Sternplatz/Maternistraße	Teilfläche 2 (TF 2) – Baukörper entlang Sternplatz
EG	ein Ladengeschäft mit Verkaufsfläche (VK) von 400 m ² zwei Ladeneinheiten mit VK von 70 bis 115 m ²	Ladengeschäft und/oder Gemeinschaftsraum mit 156 m ² Nutzfläche
1. –5. OG	39 Ein- bis Sechsräum-WE (unter Beachtung der Förderrichtlinien der LHD und des Freistaates) mit insg. 2.830 m ² Wohnfläche	15 Ein- bis Vierräum-WE mit insg. 1.411 m ² Wohnfläche
jeweilige Gesamtnutzfläche	3.345 m ² , rd. 3.300 m ²	1.567 m ² , rd. 1.600 m ²
Gesamtnutzfläche TF 1 + TF 2	rd. 4.900 m ²	

Beide Baukörper können in dieser Grundstücks- und Gebäudeausformung sowohl selbständig erschlossen und eigentumsrechtlich geteilt werden, als auch in gestalterischer Hinsicht aufeinander abgestimmt werden. Dieser Planungsstand wurde zwischen WiD und LHD ausgetauscht und eine Verwendung der Teilfläche 1 für die WiD und der Teilfläche 2 zur Ausschreibung für Baugemeinschaften vorgesehen.

Würde die Gebäudesubstanz saniert, könnten diese Effekte für die Wohnraumversorgung nicht erreicht werden. Zwar erscheint die Entwicklung von Räumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft denkbar. Dagegen spricht jedoch der erhebliche Sanierungsaufwand und daraus resultierende Mietkonditionen sowie ein Konfliktpotenzial mit der umliegenden Wohnbebauung. Die Wohnnutzung im dargestellten Mischkonzept aus gefördertem Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum ist dem gegenüber zu favorisieren. Der durch Anwohner und Gewerbetreibende geäußerte Bedarf zur Schaffung bzw. Ersatz von gewerblich nutzbaren Flächen wird mit der konzipierten Gebäudenutzung entsprochen.

Die Einbringung in die WiD kann unmittelbar nach Abschluss des Gebäudeabbruchs erfolgen. Die Ausschreibung für Baugemeinschaften und deren Planungs- und Ausführungsphase benötigt einen längeren Zeitraum.

Die Schaffung von kleinteiligen Ladengeschäften insbesondere im Erdgeschoss des künftigen Gebäudes wird zur Nahversorgung der Bevölkerung, aber auch zur Beibehaltung eines belebten Platzcharakters nachdrücklich angestrebt und ist in der konkreten Gebäudeplanung zu untersetzen. Eine entsprechende Bindung soll in den Übertragungsvertrag zwischen der LHD und der WiD aufgenommen werden.

Diese Zielstellung besteht grundsätzlich auch für die Bebauung der Teilfläche 2 (Bauherrengemeinschaft), wobei der Betreiber einer dortigen Ladeneinheit Mitglied der Bauherrengemeinschaft sein müsste (Bedingung der Selbstnutzung im Konzept der Bauherrengemeinschaften – siehe Formulierung des Stadtratsbeschlusses A0736/13 vom 17. Oktober 2013).

4. Zielstellungen zur künftigen Gestaltung

Im Rahmen der Planungen für die Gestaltung der Grünfläche des Sternplatzes wurden Zielstellungen entwickelt, um an dieser Stelle einen vielfältigen und attraktiven Quartiersmittelpunkt und einen identitätsstiftenden Ort zu schaffen. Diesen Anspruch soll auch die Gestaltung der künftigen Gebäude auf den beschlussgegenständlichen Flächen und der Vorflächen im öffentlichen Raum widerspiegeln. Hierzu sind aufeinander abgestimmte Regelungen im Übertragungsvertrag bzgl. Teilfläche 1 bzw. dem Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag bzgl. Teilfläche 2 vorgesehen, mit denen sich der jeweilige Bauherr z. B. zur Durchführung von wettbewerblichen Untersuchungen der Gebäudegestaltung und -strukturierung verpflichtet.

Die „Restflächen“ der Flurstücke 2713/2 und 2713/3, welche am öffentlichen Straßenraum anliegen und nicht veräußert werden, sollen als künftiger Teil des öffentlichen Straßenraumes über einen Erschließungsvertrag durch die WiD bzw. die Bauherrengemeinschaft entsprechend hergestellt werden.

5. Abbruch der Gebäudesubstanz vor Eigentumsübergang

Im Rahmen von Voruntersuchungen zum Gebäudeabbruch wurde abgewogen, ob der jeweilige künftige Eigentümer der Teilflächen 1 und 2 die betreffenden Teile der Bestandsbebauung nach Eigentumsübergang selbst abrechen oder ob die LHD die gesamte Bausubstanz vorab beseitigen sollte. Für die letztgenannte Alternative sprechen folgende wirtschaftliche und technische Gründe:

- Würde die WiD die Gebäudesubstanz auf Fläche 1 selbst zurückbauen, würden die Gesamtbaukosten die förderfähige Baukostenobergrenze laut Richtlinie Gebundener Mietwohnraum überschreiten bzw. einen erheblichen Kostendruck hinsichtlich der förderfähigen Baukosten hervorrufen. Mangels entsprechender Eigenmittel der WiD müsste die LHD der WiD die Abbruchkosten erstatten.
- Würde die Fläche 2 (Bauherrengemeinschaften) mit Gebäudesubstanz ausgeschrieben, müsste dies zu einem geringeren Verkehrswert gegenüber der Ausschreibung einer baureifen Fläche erfolgen.

- Die favorisierte Grenze zwischen den Flächen 1 und 2 verläuft durch die vorhandene Gebäudesubstanz. Schon jetzt ist absehbar, dass die Bebauung der Teilfläche 1 durch die WiD eher beginnen kann, als die Inanspruchnahme der Teilfläche 2 durch eine Bauherrengemeinschaft. Würde die WiD dem entsprechend die Gebäudeteile auf der Teilfläche 1 zuerst zurückbauen, entstünden unnötige technische Schwierigkeiten zur Sicherung der verbleibenden Gebäudeteile auf Teilfläche 2, Einschränkungen der Baufreiheit beim Neubau und damit insgesamt höhere Kosten und längere Bauzeiten.

Daher wird der Abbruch der gesamten Gebäudesubstanz durch die LHD favorisiert.

Zur besseren Einschätzung des baulichen Aufwandes für den Abbruch wurde im April 2018 ein Gutachten zur Sondierung von Schadstoffen in den baulichen Anlagen angefertigt. Dazu wurden Materialproben in allen Gebäudeteilen aus Fußböden, Wänden, Stützen, Zwischendecken und Einbauten sowie vom Dach entnommen. Die Lage und Anzahl der Probestellen gestattet einen hinreichend genauen Überblick über die Schadstoffbelastung der Gebäude. Demnach bestehen Schadstoffe, die teilweise als gefährliche Abfälle eingestuft werden und entsprechend geltender Vorschriften auf speziellen Deponien zu entsorgen sind.

Auf Grundlage des Schadstoffgutachtens und einer Massenermittlung anhand historischer Pläne wurden im Januar 2019 die Kosten des Abbruchs geschätzt. Dabei wurden die Mengen der Schadstoffe durch Hochrechnung aus den Probennahmen als Schätzung angenommen. Die Kostenschätzung kam zu folgendem Ergebnis:

• Abbruch einschl. Entsorgung	986.000 Euro
• Risiko (10 Prozent Preis- und Mengenrisiko)	100.000 Euro
• Baunebenkosten (ca. 10 Prozent der Baukosten)	<u>110.000 Euro</u>
• Gesamtkosten (gerundet)	1.200.000 Euro

Die Abbrucharbeiten sollen im Jahr 2020 durchgeführt werden. Die Finanzierung soll grundsätzlich anteilig aus den der WiD zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln (Teilfläche 1) bzw. aus Mehrerlösen aus Grundstücksverkäufen (Teilfläche 2) erfolgen. Werden die Abbruchkosten i. H. v. 1.200.000 Euro streng nach den jeweiligen Gesamtnutzflächen der künftigen Gebäude auf den jeweiligen Teilflächen lt. Pkt. 3 der Begründung aufgeteilt, würde sich ein Kostenanteil bzgl. Teilfläche 1 (WiD) i. H. v. 808.000 Euro errechnen, der aus WiD-Mitteln zu finanzieren wäre (Abbruchkosten: 1.200.000 Euro x Gesamtnutzfläche Teilfläche 1: 3.300 m² / Gesamtnutzfläche TF 1 + TF 2: 4.900 m²). Bzgl. Teilfläche 2 (Baugemeinschaft) würde sich ein Kostenanteil i. H. v. 392.000 Euro berechnen, der aus Mehrerlösen aus Grundstücksverkäufen zu finanzieren wäre.

Im Interesse der gesamtstädtischen Zielstellung des geförderten Wohnungsbaus wurde nach Möglichkeiten gesucht, die damit einhergehende Belastung des WiD-Budgets zu verringern.

In diesem Sinne soll die Anteilsfinanzierung der Abbruchkosten aus Mehrerlösen des Grundstücksverkaufes nicht nur in Höhe des berechneten Anteils für die Teilfläche der Baugemeinschaft erfolgen, sondern weitestgehend ausgeschöpft werden. Die im Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage bereitstellbaren Mehrerlöse belaufen sich auf 480.000 Euro. Mit dem Einsatz all dieser Mittel müssen für den Gebäudeabbruch WiD-Mittel nur i. H. v. 720.000 Euro, statt lt. Berechnung nach Gesamtnutzflächen i. H. v. 808.000 Euro, eingesetzt werden.

6. Einlage der bebauten Flurstücke in die WiD und finanzielle Auswirkungen

Die im Punkt 1 genannte Fläche ist zur Schaffung geförderter Wohnungen geeignet. Es besteht grundsätzlich ein Potenzial für 39 Ein- bis Sechsräumwohnungen mit insgesamt 2.830 m² vermietbarer Fläche. Daher soll diese Fläche im dann unbebauten Zustand in die WiD eingelegt werden.

Der Buchwert der Teilfläche 1 beläuft sich im derzeit bebauten Zustand auf 168.325 Euro. Darin sind die Buchwerte des Flurstücksanteils sowie der Buchwert von Aufbauten und Außenanlagen erfasst, wobei für Aufbauten und Außenanlagen nur noch ein Erinnerungswert von 1 Euro gilt. Der Verkehrswert wird im Zeitpunkt des Übertragungsvertrages aktuell ermittelt. Die Übertragung erfolgt zu diesem Verkehrswert.

Ebenfalls bis zum Abschluss des Übertragungsvertrages wird die Einhaltung der beihilferechtlichen Vorschriften zur Grundstücksübertragung gewährleistet.

Im Übertragungsvertrag sollen die Abstimmungsergebnisse mit der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen der LHD hinsichtlich des Anteils und der Größe von barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohneinheiten festgelegt werden.

Die unbebaute Fläche wird in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingebracht und erhöht das Eigenkapital. Aufgrund der gewählten Rechtsform führt die Einlage der Fläche nicht zu einer Grunderwerbsteuerpflicht. Die Fläche befindet sich auf Ebene der LHD im hoheitlichen – und damit steuerlich unbeachtlichen Bereich – und führen deshalb auch nicht zur Aufdeckung eventueller stiller Reserven bzw. nicht zu einem ertragssteuerlich relevanten Gewinn.

7. Ausschreibung für Bauherrengemeinschaften

Die Ausschreibung der Teilfläche 2 entspricht der unter 2. dargestellten Beschlusslage. Für ein Objekt mit ca. 15 möglichen Wohneinheiten und mindestens einer nicht Wohnzwecken dienenden Einheit im Erdgeschoss bestehen erhöhte Anforderungen in der Findung der Gemeinschaft und der Konzipierung des Bauvorhabens. Nicht zuletzt wird die Bebauung der Teilfläche 1 bereits einzelne Rahmenbedingungen für die Ausbildung des Baukörpers auf der Teilfläche 2 gesetzt haben (Fasadengestaltung, ober- oder unterirdische Unterbringung notwendiger Pkw-Stellplätze).

Deshalb soll diese Ausschreibung konzeptionelle Vorgaben beinhalten, die den erhöhten Ansprüchen an den Standort und die benachbarte Bebauung gerecht werden.

Die Ausschreibung soll

- hinsichtlich der Rechtsform der Bauherrengemeinschaft möglichst offengehalten werden, sodass auch genossenschaftliche und dem Mietshäusersyndikat vergleichbare Wohnformen Zugang zu dem Ausschreibungsverfahren haben,
- als Erbbaurecht und damit im Sinne einer nachhaltigen Grundstücksverwertung,
- mit einer mindestens neunmonatigen Angebotsfrist und
- einer lang angelegten Phase bis zum Vertragsabschluss

vorgesehen werden.

Auf die eventuell notwendige Aktualisierung des Verkehrswertes und damit des Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses zwischen Ausschreibung und Vertragsabschluss wird in geeigneter Form hingewiesen.

Der Buchwert der Teilfläche 2 beläuft sich im derzeit bebauten Zustand auf 26.390 Euro. Für die Zusammensetzung dieses Betrages gelten die Erläuterungen unter 6. entsprechend.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Abbruchkosten belaufen sich für die Gebäudesubstanz auf beiden Teilflächen nach bisheriger Schätzung auf 1.200.000 Euro. Die Finanzierung soll insgesamt aus dem PSP-Element 70.205098.730.001 – Finanzanlagen – WiD GmbH & Co. KG erfolgen. Der Erlös aus der Veräußerung der Teilfläche 2 an eine Bauherrengemeinschaft kann für den im Ankauf von Grundstücken/Gebäuden zugunsten der WiD gem. Beschluss A0535/19 bereitgestellt werden (Beschlusspunkt 3 – Mehreinzahlungen durch den Verkauf von Grundstücken/Gebäuden stehen im Folgejahr zum Ankauf von Grundstücken/Gebäuden zur Verfügung).

Im Zeitraum zwischen Gebäudeabbruch und Besitzübergang an die Bauherrengemeinschaft fallen für die Teilfläche 2 Kosten für die Verkehrssicherung und Unterhaltung nach vorläufiger Kostenschätzung i. H. v. ca. 5.000 Euro/jährlich an.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Lageplan mit bisherigen Grundstücksverhältnissen
Anlage 2	Lageplan favorisierten künftigen Grundstücksverhältnissen
Anlage 3	Finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert