

Vorlage Nr.: V0076/19
Datum: 19. November 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	19.11.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	25.11.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.11.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Plauen	03.12.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	14.01.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.01.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Tauschpaket über das Grundstück Bayreuther Straße 40 gegen Grundstücke an der Nordseite des Nürnberger Platzes und Einlage in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das im Eigentum der in Anlage 1 genannten Institution stehende Grundstück Bayreuther Straße 40, Flurstück 436/3 mit 4 700 m² der Gemarkung Altstadt II (Anlage 2) gegen die kommunalen Flurstücke 435/3 mit 517 m², 435 u mit 1 230 m², 430/5 mit 777 m², 435/5 mit 3 m², Teile der noch zu vermessenden Flurstücke 435 v mit ca. 700 m² und 424/8 mit ca. 95 m² sowie einem Teil des noch zu vermessenden Flurstücks 1057 mit ca. 450 m² der Gemarkung Altstadt II (Anlage 3) zum Verkehrswert zu tauschen.
2. Der Einlage des Grundstückes Bayreuther Straße 40, Flurstück 436/3 von Altstadt II in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG zum aktuellen Verkehrswert wird zugestimmt.
3. Die Finanzierung des Projektes einschließlich Nebenkosten erfolgt aus dem Projekt 70.205098 – WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2352-59-97 vom 19. Juni 1997
- A0072/15 vom 6. August 2015
- A0206/16 vom 13. Juni 2016
- V1175/16 vom 13. Juni 2016
- V1441/16 vom 2. März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt
Projekt/PSP-Element:	70.230011.771.019
	70.205098.730.001
Kostenart:	6821000/78210000
Investitionszeitraum/-jahr:	2019/2020
Einmalige Einzahlungen/Jahr: 2020	3.900.000 Euro (Sachkonto 68210000)
Einmalige Auszahlungen/Jahr: 2020	4.368.000 Euro (Sachkonto 78440000)
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (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:	70.205098.730.001
	78440000
Kostenart:	

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	329.545 Euro
Flurstücke 435/3, 435 v, 435 u, 430/5, 435/5,	2.151 Euro
424/8, Teil von 1057	259 Euro
Grund und Boden	2.973,57 Euro
Zzgl. Stützmauer im Zuge Münchner Str. S 1057	29.569,78 Euro
Wege Nürnberger Straße/Nürnberger Platz	insgesamt 364.498,35 Euro

9 Bäume
3.425,90m² Aufwuchs
Verkehrswert: 3.900.000 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

Der in Anlage 1 benannte Investor beabsichtigt in Dresden die Errichtung eines Neubaus als Erweiterung eines bestehenden Instituts. Ausgangspunkt für den Tausch war der ursprüngliche Wunsch eines Institutsneubaus auf dem im Eigentum des in der Anlage genannten Eigentümers stehenden Grundstücks Bayreuther Straße 40, Flurstück 436/3 von Altstadt II mit einer Größe von 4.700 m².

Der für den Nürnberger Platz geltende Bebauungsplan Nr. 72 setzt für das angegebene Areal zwischen Münchner Straße, Bayreuther Straße, Hübnerstraße und Münchner Platz entsprechend der Umgebungstypik ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Errichtung eines Institutsgebäudes ist auf der Wohnbaufläche Bayreuther Straße 40 nicht zulässig. Aufgrund der festgesetzten Gebäudeparameter reicht auch der Platz für den benötigten Hörsaal nicht aus. Hinzu kommt, dass neben ca. 50 Stellplätzen die Anlieferung von Geräten und technischen Gasen erforderlich wird, sodass durchaus mit Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen gerechnet werden muss.

Im Ergebnis der Vorprüfungen der zuständigen Fachämter und nach Prüfung aller zur Verfügung stehenden Flächen ist der einzige, im erforderlichen Zeitrahmen verfügbare Alternativstandort die kommunale Fläche am nördlichen Nürnberger Platz mit einer Gesamtgröße von ca. 3.772 m². Diese Fläche besteht aus den Flurstücken 435 u, 435/3, 430/5, 435/5 sowie Teilen der Flurstücke 435 v, 424/8 und 1057, Gemarkung Altstadt II (Anlage 3).

Die Grundstücke sind nicht restitutionsbelastet. Für die Rechte in Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuches von Altstadt II, Blatt 2717 liegen die Löschungsbewilligungen vor. Für die in Abteilung III eingetragenen Rechte ist die Löschungsbewilligung noch einzuholen. Etwaige Ablösebeiträge werden aus dem Kaufpreis für die belastete Fläche finanziert.

Das Areal Nürnberger Platz wurde zum Tausch gegen die Wohnbaufläche an der Bayreuther Straße angeboten. Das Grundstück ist für eine Bebauung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geeignet und soll daher unmittelbar nach Erwerb in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG eingelegt werden. Aufgrund dieses nachhaltigen Interesses am Erwerb des nicht im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücks ist eine Ausschreibung vorliegend gemäß Ziff. 4.3 Abs. 2 der DO Grundstücksveräußerung nicht erforderlich.

Es handelt sich um eine der wenigen kurzfristig bebaubaren Flächen in Dresden. Der Tauschvorschlag für die Grundstücke deckt sich daher vollständig mit der Beschlusslage und den Zielen der Landeshauptstadt Dresden (LHD) und sichert deren Umsetzung. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit und fehlender Alternativstandorte für den Institutsneubau sollte dem Grundstückstausch zugestimmt werden.

Auf dem Grundstück an der Bayreuther Straße sind unter Ansatz von sechs Vollgeschossen und einem unterstellten Erfordernis von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss an der Münchner Straße 70 – 90 Wohneinheiten (WE) realisierbar. Es handelt sich hierbei um ein Orientierungswert auf Basis einer Referenzwohnung mit 2 Räumen und 65m² Wohnfläche.

Die Zahl der WE steht in Abhängigkeit der später, das heißt im weiteren Planungsverlauf zu präzisierenden Wohnungsgrößenstruktur (Spektrum zwischen 1 bis 5 Raum Wohnungen), der tatsächlich gewerblich zu nutzenden Erdgeschossflächen, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und weiterer objektplanungsrelevanter Faktoren.

1. Finanzierung

Für den zu schließenden Tauschvertrag werden im Ankauf Finanzmittel des Projektes 70.205098 verwendet.

Die Verkehrswerte beider Grundstücke wurden durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aktuell ermittelt und betragen jeweils 3.900.000 Euro. Der Grundstückstausch erfolgt zu diesem Verkehrswert.

Haushälterisch stellt sich der Vorgang wie folgt dar:

Auszahlungen

Bayreuther Straße, Gemarkung Altstadt II

Flurstück	Kaufpreis	Nebenkosten	Gesamtbetrag
Flurstück 436/3	3.900.000 Euro	ca. 468.000 Euro	4.368.000 Euro

Einzahlungen

Nördlicher Nürnberger Platz, Gemarkung Altstadt II

Flurstück	Kaufpreis	Buchwert	außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang mit Erlös
Teil von 435 v		70.000 Euro	
435 u		123.000 Euro	
435/3		51.700 Euro	
430/5		77.700 Euro	
435/5		300 Euro	
Teil von 424/8		95 Euro	
Teil von 1057		6.750 Euro	
Mauer		2.151 Euro	
Aufwuchs		32.802,35 Euro	
	3.900.000 Euro	364.498,35 Euro	3.535.501,65 Euro

Aufgrund der identischen Wertigkeiten der Grundstücke hat die Landeshauptstadt Dresden bei Abschluss dieses Tauschpaketes keinen Wertausgleich zu zahlen.

2. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Der Buchwert der städtischen Grundstücke insgesamt beträgt 329.545 Euro für den Grund und Boden zzgl. 34.953,35 Euro für Stützmauer und Aufwuchs, mithin 364.498,35 Euro. Mit der Veräußerung dieser Grundstücke ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 3.535.501,65 Euro zu buchen.

Das unbebaute Flurstück wird in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingelegt und erhöht das Eigenkapital. Auf Grund der gewählten Rechtsform führt die Einlage des Flurstücks nicht zu einer (erneuten) Grunderwerbsteuerpflicht. Das Flurstück befindet sich auf Ebene der LHD im hoheitlichen - und damit steuerlich unbeachtlichen Bereich - und führt deshalb nicht zur Aufdeckung eventueller stiller Reserven bzw. nicht zu einem ertragssteuerlich relevanten Gewinn.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Eigentumsverhältnisse (nicht öffentlich)
Anlage 2	Lageplan Erwerbsfläche
Anlage 3	Lageplan Verkaufsfläche
Anlage 4	Lageplan Tauschplan

Dirk Hilbert