



Vorlage Nr.: V0163/19
Datum: 16. Januar 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	14.01.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	20.01.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	05.02.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	04.03.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	11.03.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	26.03.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Änderung der Ziffer 1 des Beschlusses des Stadtrates vom 2. Juni 2016 zu V0309/15 "Verkauf eines Grundstückes an der Ringstraße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die Ziffer 1 des Beschlusses des Stadtrates vom 2. Juni 2016 zur V0309/15 „Verkauf eines Grundstückes an der Ringstraße“ wie folgt geändert wird:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Grundstück Ringstraße, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 175/2 Altstadt I mit ca. 1.254 m² zum Kaufpreis von 3.403.356 Euro an den in Anlage 1 Nummer 1 genannten Käufer zu verkaufen.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine weitere Teilfläche des Flurstücks 175/2 mit ca. 168 m² sowie den hälftigen Miteigentumsanteil an einer Teilfläche des Flurstückes 175/4 von ca. 463 m² jeweils Gemarkung Altstadt I zum Gesamtkaufpreis von 1.084.243 Euro an den in Anlage 1 Nummer 2 genannten Käufer zu verkaufen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0309/15 vom 2. Juni 2016

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	1
Projekt/PSP-Element:	70.230011.771.019 (Veräußerung von Grundstücken)
Kostenart:	
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	4.487.599 Euro/2020 (Sachkonto: 68210000)
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	1
Produkt:	10.100.11.1.3.04 (Grundvermögen/Eigentümeraufgaben)
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	3.020.998,79 Euro/2020 (Sachkonto: 50610000)
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	
800295	1.254.600,00 Euro
800537	192.150,00 Euro
800296	1.005,00 Euro
1300014577	270,00 Euro
3400012937	15.701,00 Euro
1100009037	2.874,21 Euro
Passiver Sonderposten:	35,00 Euro
Verkehrswert:	4.487.599,00 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Beschlusslage

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 2. Juni 2016 zu V0309/15 dem Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 175/2 mit ca. 1.400 m² und dem kommunalen Miteigentumsanteil an einer Teilfläche des Flurstücks 175/4 mit ca. 430 m² an eine noch zu gründende Projektgesellschaft zum Preis von 2.870.000 Euro zugestimmt.

Mit dieser Zustimmung war die Erwartung verbunden, dass das Gesamtquartier, bestehend aus den Flurstücken 175/2, 175/3 und 175/4 einer einheitlichen Bebauung zugeführt wird und die durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften empfohlenen Gestaltungsgrundsätze, insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der historischen Stadtmauer, der Lage der Tiefgarageneinfahrt und der Dacheindeckung umgesetzt werden.

2. Umsetzung des Beschlusses zu V0309/15

a) Erwerber der Grundstücke

Der ursprüngliche Bieter des Ausschreibungsverfahrens hatte vorgesehen, gemeinsam mit den Eigentümern der Flurstücke 175/3 und dem hälftigen Miteigentumsanteil am Flurstück 175/4 eine Projektgesellschaft zu gründen und die Gesamtbebauung durch diese Projektgesellschaft realisieren zu lassen.

Die Verhandlungen mit den privaten Eigentümern nahmen längere Zeit in Anspruch. Im Ergebnis entschlossen sich die privaten Eigentümer, ihre Flächen an den in Anlage 1 Nummer 2 genannten Erwerber zu übertragen. Dieser Erwerber hat sich daraufhin mit dem in Anlage 1 Nummer 1 genannten ursprünglichen Bieter dahingehend geeinigt, dass jeder Erwerber die in seinem Eigentum stehenden Flächen selbst bebaut, beide Bauvorhaben aber zeitgleich zu realisieren. Beide Bauvorhaben werden als Blockrandbebauung errichtet, wobei geringfügige Teilflächen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen künftig zum öffentlichen Verkehrsraum gehören werden. Die entsprechende Teilfläche des Flurstückes 175/2 wird nicht mit verkauft. Der hälftige private Miteigentumsanteil Teilfläche des Flurstückes 175/4, die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche ist, wird unentgeltlich an die Landeshauptstadt Dresden übertragen.

b) Bebauung

Zur Sicherung der Gesamtbebauung haben beide Erwerber gemeinsam einen Bauantrag gestellt und das Bauvorhaben durch die Gestaltungskommission entsprechend des Beschlusses zu V0309/15 bestätigen lassen. Die Baugenehmigung für das Gesamtbauvorhaben (Errichtung eines Hotels mit 203 Gastbetten sowie eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Gaststätte, Büros und 33 Wohneinheiten) sowie einer gemeinsamen Tiefgarage wurde am 8. Juli 2019 erteilt.

Die Parteien werden bis zur Beurkundung des Kaufvertrages eine Kooperationsvereinbarung schließen, in der sie sich gegenseitig zur Errichtung des Gesamtbauvorhabens verpflichten.

c) Städtebaulicher Vertrag

Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Anpassung der Straßenerschließung durch die Erwerber auf deren Kosten vorzunehmen. Diese Verpflichtung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert, der auch das Flurstück 175/3 umfasst.

In diesem Vertrag wird darüber hinaus der Umbau des nordwestlichen Bereichs zum Gewandhaushotel hin geregelt.

d) Kaufpreis

Da sich der Verkehrswert des Grundstücks seit der Ausschreibung wesentlich verändert hat, war eine neue Wertermittlung erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat den Verkehrswert mit Gutachten vom 5. April 2018 ermittelt und mit Aktualisierung vom 20. August 2019 hinsichtlich der Marktentwicklung sowie der tatsächlich zu realisierenden Geschossflächenanzahl angepasst. Demnach beträgt der aktuelle Verkehrswert 2.775 Euro/m². Dieser unterstellt jedoch ein erschlossenes Grundstück und berücksichtigt noch nicht den Mehraufwand für erforderliche Erschließungsleistungen.

In dem der Ausschreibung zugrunde gelegten Mindestgebot war ein Abzug i. H. v. 250.000 Euro vom unbelasteten Verkehrswert für die durch den Erwerber durchzuführenden Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt gewesen. Die nach vorläufiger Kostenschätzung zur Entwurfsplanung anfallenden Kosten für den Straßenumbau belaufen sich auf netto 268.908 Euro. Es wurde Einigung darüber erzielt, dass für den Mehraufwand für die Erschließungsmaßnahmen ein Betrag in Höhe von 100.000 Euro von dem Verkehrswert für die Flurstücke 175/2 und 175/4 abgezogen wird. Der Verkehrswert beträgt damit 2.714 Euro/m².

Damit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 4.487.599 Euro.

3. Auswirkungen auf die Bilanz

Der Buchwert der zu veräußernden Flächen beträgt insgesamt 1.466.600,21 Euro zuzüglich eines passiven Sonderpostens von 35,00 Euro. Mit dem Verkauf erwirtschaftet die Landeshauptstadt Dresden einen außerordentlichen Ertrag in Höhe von 3.020.998,79 Euro (Sachkonto 50196100) und 35,00 Euro (Sachkonto 50190000).

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Käufer – nicht öffentlich –
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Beschreibung Bauvorhaben

Dirk Hilbert