

Vorlage Nr.: V0226/20  
Datum: 3. März 2020

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	03.03.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	09.03.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.04.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Klotzsche	06.04.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.04.2020	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Erwerb des Flurstücks 666 z der Gemarkung Hellerau

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Sicherung des Standortes und die weitere Sanierung des Festspielhauses Hellerau das Flurstück 666 z der Gemarkung Hellerau zum Preis von 800.000 Euro zzgl. Nebenkosten zu erwerben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V2696/18 vom 14. Januar 2019  
 V2538/18 vom 26. September 2018  
 V2224/18 vom 14. März 2018  
 V2487/18 vom 11. April 2019  
 3731-SB-99 vom 27. Januar 1999

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt
Projekt/PSP-Element:	70.230011.710.010
Kostenart:	01100000
Investitionszeitraum/-jahr:	2020
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	800.000,00 Euro zzgl. Nebenkosten max. 56.000,00 Euro (in 2020)
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

**Konsumtiv:**

Keine

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:	70.230011.710.010
Kostenart:	01100000

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

keine

Buchwert:  
 Verkehrswert:

Bemerkungen:

Folgekosten entstehen in der Form von Projektkosten und werden in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

## **Begründung:**

### Präambel

Die weitere Sanierung und Entwicklung des Standortes „Festspielhaus Hellerau“ ist wesentlicher Schwerpunkt der Umsetzung gesamtstädtischer, identitätsprägender Zielsetzungen.

Zur Sicherung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist ein Stellplatznachweis zu führen, der nur auf dem privaten Grundstück, Flurstück 666 z von Hellerau, geführt werden kann. Der Eigentümer ist bereit, die Fläche zum Preis von 800.000 Euro zzgl. Nebenkosten (max. 56.000 Euro) an die Landeshauptstadt Dresden (LHD) zu veräußern. Die Vorlage soll den Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages ermöglichen.

### Planung und Erwerb

Am 16. November 2018 wurde eine städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Land Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden unterzeichnet.

Diese beinhaltet neben der Förderung von Maßnahmen zur Entwicklung des Projektes „Festspielhaus Hellerau – Ostflügel“ auch die Wiederherstellung der Freianlagen, hier insbesondere den Festplatz, Portikus und den westlichen Zugang über den Heideweg.

Der derzeitige Zustand der Flächen im Festspielhausareal besteht in einer temporären Befestigung überwiegend aus geschlammten Decken durchsetzt von alten Asphalt- und Betonflächen. Es ist beabsichtigt, mithilfe von Fördermitteln den innerhalb der Hofanlage gelegenen Vorplatz des Festspielhauses sowie die Einfriedungen gemäß den denkmalpflegerischen Erfordernissen zu gestalten und im historischen Kontext wiederherzustellen.

Dies bedeutet, dass der Vorplatz künftig nicht mehr wie bisher durch den ruhenden Verkehr genutzt werden kann. Der Nachweis für Stellplätze kann nur auf dem benannten Grundstück 666 z geführt werden.

Die Nutzung des Ostflügels als Spielstätte, Unterkunft für Gastkompanien oder Gastronomie, wie auch die Nutzung des Festspielhauses sowie des bereits instandgesetzten Westflügels benötigt gem. § 49 Sächsischer Bauordnung eine Anzahl von 212 notwendigen Stellplätzen.

Ohne den Nachweis dieser Stellplätze ist die benannte Nutzung des Festspielareals nicht genehmigungsfähig.

Alternativen im Umkreis wurden intensiv gesucht und geprüft mit dem Ergebnis, dass keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Der Erwerb des Flst. 666 z Hellerau entspricht auch den Intentionen der bisherigen Wettbewerbe zum Festspielhausareal aus den Jahren 1997 (Siegerentwurf Burger + Tischer mit Paola Cannavó) und 2000 (prämiert: Meier-Scupin und Petzet).

### Grundstücksbeschreibung und Kaufpreis

Das Flurstück 666 z mit seiner Fläche von 27.933 m<sup>2</sup> ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 3040 und soll dort im Sinne des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „für kulturelle Zwecke dienende Einrichtung“ entwickelt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere nicht geschlossene Gebäude (ehemalige Panzergaragen der Sowjetarmee, Rampen u. ä.) sowie daraus resultierende Ablagerungen und unterirdische, entleerte Tanks. Die Altlasten werden als im Schutzbereich nicht akut gefährdend eingestuft. Bei Abriss und Erschließung sowie baulichen Tätigkeiten ist eine entsprechende Begleitung und fachgerechte Entsorgung (Fachaufsicht Umweltamt) durchzuführen.

Bestehende, dinglich im Grundbuch gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich direkt an den Grenzen des Flurstücks respektiv unter den umgebenden Erschließungsstraßen.

Die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers beträgt 800.000 Euro.

Die Kommunale Bewertungsstelle hat für das Grundstück einen Wert von ca. 550.000 Euro festgestellt. Hiervon in Abzug zu bringen sind die Kosten für den Abbruch von Gebäuden und die Altlastensanierung, diese werden über die Projektkosten abgerechnet und belaufen sich lt. Schätzung auf bis zu 220.000 Euro. Hinsichtlich der Kosten für Abriss und Beräumung soll im Kaufvertrag eine hälftige Kostenbeteiligung des Verkäufers verhandelt werden. Das Umweltamt wird parallel die Fördermittelsituation für den städtischen Kostenanteil prüfen.

Der Verkehrswert beläuft sich somit auf 330.000 Euro zzgl. 110.000 Euro Kostenbeteiligung des Verkäufers an der Altlastensanierung, mithin auf 440.000 Euro.

Inklusive einer anteiligen Kostenbeteiligung der LHD an den Altlastensanierungskosten würde der Erwerb für die LHD tatsächlich Kosten bis zu 910.000 Euro plus Nebenkosten verursachen.

Der Kauf des Grundstücks und der anschließende Bau von Pkw-Stellplätzen ist nicht nur Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für die Sanierung des Ostflügels. Ohne die Erteilung der Baugenehmigung wird es zudem nicht möglich sein, die im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung vom Freistaat Sachsen in Aussicht gestellten Städtebaufördermittel in Höhe von bis zu 5 Mio. Euro aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Anspruch zu nehmen. Der Entfall dieser Fördermittel würde die weitere Entwicklung des Standortes stark gefährden oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zumindest erheblich verzögern.

Des Weiteren stehen 2 Mio. Euro aus Fördermitteln des Fonds PMO (Parteien und Massenorganisationen) für das Projekt zur Verfügung. Auch diese sind nur unter der o. g. Voraussetzung abrufbar.

Aktuell mussten für Notsicherungsmaßnahmen am Objekt bereits mehrere Hunderttausend Euro aufgewendet werden, anteilig aus Fördermittelabrufen. Sollte das Projekt wegen des fehlenden Stellplatznachweises zum Erliegen kommen, ist der Fördermittelanteil (i. d. R. 80 Prozent) durch die LHD an den Fördermittelgeber zurückzuzahlen.

Aus vorgenannten Gründen ist es alternativlos, den hohen Kaufpreisforderungen nachzukommen.

Die Mittelbereitstellung für die Ertüchtigung des Grundstücks für die o. g. Zwecke wird im Rahmen einer gesonderten Vorlage detailliert dargestellt.

**Anlagenverzeichnis:**

- |          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Anlage 1 | Verkäufer<br>– nicht öffentlich – |
| Anlage 2 | Lageplan                          |

Dirk Hilbert