



Vorlage Nr.: V0767/10  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich öffentlich	beratend beschließend
---	--	--------------------------------	--------------------------

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Veräußerung des Grundstückes Angelikastraße 1

### **Beschlussvorschlag:**

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, das Grundstück Angelikastraße 1, Flurstück 1647 p der Gemarkung Dresden-Neustadt, mit einer Größe von 710 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 195.001 EUR an den Goldmarie e. V. Förderverein des „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. mit Sitz in 01099 Dresden, Angelikastraße 1 zu verkaufen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

- HH-Stelle/Finanzposition:	8800.340.4000 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen
- einmalige Kosten bzw. Ausgaben:	
- laufende Kosten bzw. Ausgaben:	
- zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:	195.001 EUR
- jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:	

**Begründung:**

## 1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Angelikastraße 1, Flurstück 1647 p der Gemarkung Dresden-Neustadt, ist im Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 3535 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Nordosten der Landeshauptstadt Dresden in einem begehrten grünen Wohnviertel mit unmittelbarer Zentrumsnähe. Die Umgebung ist geprägt durch überwiegende Villenbebauung und durch die Nähe zur Dresdner Heide. Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen voll unterkellerten Villa als Eckgebäude in teilweise geschlossener Bauweise bebaut. Das Gebäude wurde Anfang des 20. Jahrhunderts im Gründerzeitstil erbaut und ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Das Grundstück liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet und in dem Trinkwasserschutzgebiet „Saloppe-Albertstadt, Zone III A“.

Laut bauplanungsrechtlicher Beurteilung liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (1) BauGB. Weiteres Baurecht auf dem Grundstück ist nicht vorhanden.

Das aufstehende Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der erforderliche Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand wurde im Verkehrswertgutachten auf ca. 250.000 EUR geschätzt. Diese Mittel standen und stehen im Haushalt der Landeshauptstadt Dresden nicht zur Verfügung.

## 3. Mietvertrag

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 49/90 vom 24. April 1990 wurde die Vergabe des Grundstückes Angelikastraße 1 zur Nutzung als Frauenhaus, im Sinne einer Beratungs- und Begegnungsstätte, bestätigt. Das gesamte Grundstück wurde 1990 durch die damalige Bezirksverwaltungsbehörde Dresden an den Verein Frauen für Frauen e. V. vermietet. Der Mietvertrag endet am 31. Dezember 2010.

#### 4. Derzeitige Nutzung/Tätigkeit des Vereins „sowieso“ Frauen für Frauen e. V.

Der Verein nutzt das Grundstück als Vereinssitz und als Beratungs- und Begegnungsstätte mit vielfältigen Angeboten für Frauen. Inhalte der Vereinsarbeit sind u. a.:

- Beratung und Vermittlung von Frauen und Mädchen bei sozialen und psychischen Problemen,
- Begleitung von Selbsthilfegruppen,
- Angebote von Kursen, Seminaren und Vorträgen sowie
- Vernetzungsarbeit zu frauenspezifischen Themen.

Der Verein „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. erhielt für seine Tätigkeit von der Landeshauptstadt Dresden im Jahr 2009 Zahlungen in Höhe von 287.321,60 EUR (überwiegend Zuschüsse). Im Einzelnen waren das:

- 79.480,13 EUR von der Gleichstellungsbeauftragten
- 3.400,00 EUR vom Amt für Kultur und Denkmalschutz
- 17.655,36 EUR vom Jugendamt
- 186.786,11 EUR vom Sozialamt

Im Objekt werden überwiegend Pflichtaufgaben nach SGB II (Psychosoziale Betreuung/Beratung) und SGB XII (Beratungsangebote für Frauen mit Gewalt- und Missbrauchserfahrungen) für das Sozialamt Dresden erbracht. Im Bereich SGB XII betreut der Verein Frauen für Frauen e. V. besonders schutzbedürftige Frauen mit sexuellen Missbrauchs- und Gewalterfahrungen, teilweise sind sie stark traumatisiert und zeigen massive gesundheitliche Folgen. Im Bereich SGB II werden langzeitarbeitslose Frauen psychosozial beraten und betreut. Auch sie verfügen häufig über Multiproblemlagen. Zusätzlich zur gesetzlichen Verankerung ist diese Aufgabe langfristig im Dresdner "Konzept zur Umsetzung der psychosozialen Betreuung nach § 16 (2) 3 SGB II vom 26.11.2004" trägergebunden verankert. Für die professionelle Aufgabenerfüllung in beiden Bereichen sind hohe Kontinuität mit einhergehender Stabilität (u. a. des Angebotes, des Standortes und in der Beziehung zur Fachkraft), hohe Fachlichkeit (einschließlich beruflicher Erfahrung) und ein gewachsenes, auf Dauer angelegtes Vertrauensverhältnis Grundvoraussetzungen. Daher ist eine Übertragung der Pflichtaufgaben an einen anderen Träger nicht möglich. Zusätzlich erbringt der Verein Frauen für Frauen e. V. Leistungen für die Gleichstellungsbeauftragte und das Kulturamt. Dem Verein gelang es auf der Grundlage der Anforderungen von Seiten der Nutzerinnen, der Fachämter und der im Objekt vorgefundenen räumlichen Gegebenheiten ein ganzheitliches integriertes Konzept von Kultur, Beratung und Bildung zu entwickeln. Dieses zeichnet sich durch die Verschmelzung von Freiräumen und Schutzräumen für Frauen aus und wird durch die Lage, die Räumlichkeiten und den Charakter des Objektes auf einmalige Weise getragen.

Das Objekt Angelikastraße 1 bietet den hilfeschuchenden Frauen einen niedrighschwelligem Zugang. Es ist mit ÖPNV, PKW und zu Fuß/Rad stadtweit gut erreichbar und zentral gelegen. Sehr wichtig ist zudem, dass das Objekt nur vom Verein und keinen weiteren Mietern genutzt wird. Die flexibel nutzbaren multifunktionalen Räume ermöglichen erst die einmalige konzeptionelle Synthese. Durch Kombination der – recht unterschiedlichen – Aufgaben ist ein anonymer Zugang zum und im Objekt selbst garantiert, denn beim Betreten des Hauses oder eines Beratungsraumes wird der Zweck des Besuchs aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und des vielfältigen Angebotes nicht erkennbar, der Schutz der hilfeschuchenden Frauen bleibt gesichert. Der Verein unterhält zwar am Standort kein Frauenschutzhaus gemäß Richtlinie zur Förderung der Chancengleichheit vom 22.05.2007, dessen Adresse geheim zu halten ist und das Frauen Unterkunft bietet.

Gleichwohl wird hilfesuchenden Frauen der erforderliche Schutzraum geboten. Die Bearbeitung der aus Gewalt oder Missbrauch erwachsenen Probleme erfordert in der Regel einen langen Zeitraum und Kontinuität.

#### 5. Verkehrswert

Die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frau Dorothea Schneider, hat den Verkehrswert zum Stichtag 9. Juni 2009 mit 194.000 EUR ermittelt.

#### 6. Vermarktung

Das Grundstück Angelikastraße 1 wurde im Frühjahr 2010 zum Verkauf ausgeschrieben. Im Ergebnis dieser Ausschreibung gingen 13 Gebote ein. Die Gebote lagen zwischen 195.001 EUR und 310.000 EUR.

Das Gebot der derzeitigen Mieter, hier vertreten durch den Goldmarie e. V. Förderverein des „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. beträgt 195.001 EUR.

#### 7. Vergabevorschlag

Obwohl der Goldmarie e. V. Förderverein des „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. das geringste Gebot abgegeben hat, soll das Grundstück an diesen Verein verkauft werden.

Der Verein „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. hat sich intensiv um den Erhalt der Begegnungsstätte auf dem Grundstück Angelikastraße 1 bemüht. Eine Vielzahl der das Frauenzentrum aufsuchenden Frauen sowie kooperierende Vereine haben sich für den Erhalt der Begegnungsstätte an diesem Standort ausgesprochen. Auch seitens der Frauenbeauftragten, der Gleichstellungsbeauftragten sowie der involvierten Fachämter wurde auf die Bedeutung der Tätigkeit des Vereins hingewiesen und die Fortsetzung dessen Tätigkeit am bisherigen Standort gefordert.

Zur Sicherstellung des Angebotes der für die Landeshauptstadt Dresden erbrachten Pflichtleistungen nach SGB wäre – im Falle des Verkaufes des Grundstückes Angelikastraße 1 – ein Ersatzgrundstück bereit zu stellen, um keine Versorgungslücke entstehen zu lassen. Ein vergleichbares Grundstück, welches für den Verein sowohl hinsichtlich der Leistungen nach SGB als auch für seine kulturellen Angebote geeignet ist, kann durch die Landeshauptstadt Dresden aus dem eigenen Immobilienbestand nicht zur Verfügung gestellt werden.

Ein geeignetes Grundstück für diesen Zweck auf dem freien Markt zu finden, ist schwierig, eine Anmietung eines vergleichbaren Grundstückes mit ähnlicher Miete – wie derzeit vereinbart – ist praktisch nicht möglich. Damit wäre eine zusätzliche Bezuschussung des Vereins erforderlich, damit er die genannten Aufgaben an einem anderen Standort realisieren kann. Das Grundstück Angelikastraße 1 im Bestand der Landeshauptstadt Dresden zu belassen und weiterhin zu vermieten, setzt Instandsetzungsmaßnahmen von mindestens 250.000 EUR voraus, die kurz- und mittelfristig im Haushalt der Landeshauptstadt Dresden nicht eingeplant sind.

Daher ist trotz des – im Vergleich zu den anderen Geboten – geringeren Angebotes des Goldmarie e. V. eine Vergabe an den Verein insgesamt als wirtschaftlich sinnvoll anzusehen. Der Verein kann den Kaufpreis durch Spenden, Mitgliedsbeiträge und Privatdarlehen aufbringen und wird Sanierungsmaßnahmen nach und nach – entsprechend seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit – realisieren.

Die Landesdirektion Dresden hat auf Anfrage eine Genehmigung nach § 90 SächsGemO für den Kaufvertrag mit dem Goldmarie e. V. auf Grund des Vorliegens einer Vielzahl höherer Gebote zunächst nicht in Aussicht gestellt. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass sich die Situation anders darstellen könnte, sofern nachgewiesen wird, dass die Tätigkeit des Vereins ausschließlich an diesem Standort realisiert werden kann.

Die Verwaltung wird daher der Landesdirektion Dresden im Falle der Zustimmung des Stadtrates zum Verkauf des Grundstückes an den Goldmarie e. V. begründen, dass die Vergabe des Grundstückes zu einem geringeren Kaufpreis als dem Höchstgebot dennoch den Grundsätzen des § 90 SächsGemO entspricht und daher die Voraussetzungen für die rechtsaufsichtliche Genehmigung des Kaufvertrages vorliegen. Dazu wird die gesamtwirtschaftliche Beurteilung der Vergabe an den Verein sowie der Bedeutung dessen Tätigkeit für die Landeshauptstadt Dresden nochmals detailliert dargelegt werden (Nachweis ausführlich siehe Seite 4).

#### 8. Geplante Investitionen

Der Goldmarie e. V. hat dargelegt, dass er das Gebäude sanieren und an den Verein „sowieso“ Frauen für Frauen e. V. vermieten will. Die Sanierung soll in drei Etappen bis zum Jahr 2025 erfolgen. Im Rahmen der vom Verein vorgesehenen Sanierung soll eine barrierefreie Nutzung der im Gebäude laufenden Angebote ermöglicht werden.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage zur V0767/10 – Lageplan

Helma Orosz