

Vorlage Nr.: V0615/20  
Datum: 20. Oktober 2020

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	20.10.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	02.11.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	04.11.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Cotta	05.11.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	11.11.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	02.12.2020	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Verkauf des Grundstückes Freiburger Straße (Baufeld 3)

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Flurstücke 341/14 und 341/18 jeweils der Gemarkung Löbtau mit insgesamt 5.997 m<sup>2</sup> an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von 540.000,00 Euro zu verkaufen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

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

Siehe Anlage 3

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:**

Siehe Anlage 3

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:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Anlage 1100005519

727,79 Euro

Anlage 1100004585

104.848,15 Euro

Verkehrswert:

540.000,00 Euro

Bemerkungen:

**Begründung:**

## 1. Eigentumsverhältnisse

Das zu veräußernde Grundstück besteht aus dem Flurstück 341/14 mit 1.894 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 341/18 mit 4.103 m<sup>2</sup> jeweils der Gemarkung Löbtau.

Die Flurstücke sind in den Grundbüchern von Löbtau, Blatt 6268 und 6320 vorgetragen. Beide Flurstücke stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Die zwischenzeitlich zergliederten Flurstücke wurden im Jahre 2003 bzw. 2006 durch die Landeshauptstadt Dresden zum Zwecke der Entwicklung des Gewerbegebietes Freiberger Straße sowie zur Herstellung des Grünzuges Weißeritz erworben.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt zentrumsnah im Südwesten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebietes „Gewerbe-Park Freiberger Straße“. Die Flächen wurden bis 1992 durch die SABRA Glashütten GmbH genutzt.

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes 2008 bis 2010 wurden die Gebäude zurück gebaut und auf der Grundlage der VwV Brachflächenrevitalisierung tiefenenttrümmert.

Das Grundstück liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbepark Freiberger Straße und ist gewerblich nutzbar. Entlang der Freiberger Straße ist im Bebauungsplan ein 4 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Dieser Streifen ist als Vorbehaltsfläche für den zukünftigen Ausbau der Freiberger Straße vorzuhalten. Die Käuferin wird sich daher im Kaufvertrag verpflichten, diesen Streifen weder zu bebauen noch mit Bäumen zu bepflanzen und auf Anforderung an die Landeshauptstadt Dresden zurück zu übertragen.

## 3. Vermarktung

Die Käuferin ist bereits Erbbauberechtigter des ebenfalls im Gewerbegebiet befindlichen Grundstückes Löbtauer Straße 67 sowie Eigentümer der Flurstücke 319/13 und 341/11 der Gemarkung Löbtau. Gemäß Ziffer V der VwV Kommunale Grundstücksveräußerung kann im Falle einer Unternehmenserweiterung in einem Gewerbegebiet auf eine Ausschreibung verzichtet werden. Aus diesem Grund erfolgte keine Ausschreibung des Grundstückes.

## 4. Fördermittel

Für die oberflächliche Beräumung der Flächen des Gewerbeparks Freiberger Straße wurden Fördermittel aus dem Programm VwV Stadtentwicklung eingeworben. Hierfür ist die Zweckbindungsfrist beendet. Die Tiefenenttrümmerung wurde mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm VwV Brachflächenrevitalisierung durchgeführt. Hierfür endet die Zweckbindungsfrist am 30. November 2020. Eine der Förderbedingungen für dieses Programm ist, dass Einnahmen aus Verkäufen innerhalb der Zweckbindungsfrist rückwirkend die zuwendungsfähigen Ausgaben und somit die gewährte Zuwendung verringern. Maßgeblich hierfür ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages.

Zuvor durch die Stadt getragene Grunderwerbskosten und ggf. weitere nicht geförderte Revitalisierungskosten können jedoch den Rückforderungsbetrag mindern. Vor diesem Hintergrund wurden gegenüber der Landesdirektion Sachsen, als Fördermittelgeber, die angefallenen Grunderwerbskosten und die im Zuge der oberflächlichen Beräumung angefallenen Eigenmittel angezeigt. Die Landesdirektion Sachsen hat schriftlich angezeigt, dass sie auf Basis der eingereichten Unterlagen in Bezug auf die bisher durchgeführten Verkäufe im Gewerbepark Freiburger Straße auf den Teilwiderruf sowie die Rückforderung von Fördermitteln verzichtet.

Der mit dieser Vorlage in Rede stehende Verkauf wird nach Abschluss der Bindefrist, voraussichtlich im Januar 2021, vollzogen, sodass ein Teilwiderruf sowie die Rückforderung von Fördermitteln nicht mehr erfolgen. Da, insbesondere zur Vermeidung von Rückforderungsansprüchen, bis zum Ende der Zuwendungsfrist nicht alle Gewerbegrundstücke verkauft werden und somit die Einnahmen aus Verkäufen nicht endgültig feststehen, kann durch die Landesdirektion noch kein abschließender Bescheid erlassen werden. Insofern sind alle Aussagen bis zum bestätigten Verwendungsnachweis nach Ablauf der Zweckbindungsfrist vorläufig, analog der Fördermittelendabrechnung der anderen städtischen Gewerbegebieterschließungen.

## 5. Kaufpreis

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle vom 22. Januar 2020 mit 540.000,00 Euro ermittelt, welcher gleichzeitig den Kaufpreis bildet.

Der Kaufpreis fließt dem Budget des Amtes für Wirtschaftsförderung zu und kann daher auch hinsichtlich des Ertrages für Maßnahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Die für das Gewerbegebiet aufgewendeten Entwicklungskosten (einschließlich Grunderwerb) wurden vollumfänglich und alleinig vom Amt für Wirtschaftsförderung getragen.

## 6. Unternehmen und Vorhaben

Die Käuferin betreibt auf der Löbtauer Straße 67 und der Freiburger Straße 114 ein Gründer- und Gewerbezentrum. Er beabsichtigt, auf dem Grundstück für denselben Zweck ein weiteres Produktions- und Bürogebäude mit einem Mindestinvestitionsvolumen von 5.210.000,00 Euro zu errichten.

Da der Unternehmensgegenstand des Käufers die Vermietung von Gewerbeflächen beinhaltet, werden mit dem Verkauf nur durch die dort einziehenden Mieter\*innen neue Arbeitsplätze geschaffen.

Der Kaufpreis und die Investitionssumme werden aus Eigenmitteln sowie mittels Darlehen finanziert.

## 7. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück hat einen Buchwert von insgesamt 105.575,94 Euro. Für die Tiefenenttrümmerung des gesamten Gewerbegebietes sind Fördermittel in Höhe von 1.957.847,85 Euro verwendet worden.

Für die vereinnahmten Fördermittel ist ein passiver Sonderposten von insgesamt 545,84 Euro gebildet worden, der mit dem Verkauf ertragswirksam aufgelöst wird.

Mit dem Verkauf dieses Grundstückes ist der aus dem Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens entstandene außerordentliche Ertrag in Höhe von 434.969,90 Euro zu buchen.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1	Name des Käufers – nicht öffentlich –
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert