

Vorlage Nr.: V0507/20-01
Datum: 30.11.2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Stadtbezirksbeirat Pieschen	08.12.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Gesundheit (Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden)	09.12.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sportstätten)	10.12.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	10.12.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	17.12.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstückes in Dresden-Pieschen und Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 16. November 2020 zur Zukunft des Sachsenbades

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Grundstück Wurzener Str. 18, bestehend aus zwei noch unvermessenen Teilflächen der Flurstücke 263 b und 960 der Gemarkung Pieschen mit einer Größe von insgesamt 5.590 m² an den in Anlage 1 benannten Käufer zu einem Kaufpreis von 1.040.000,00 Euro bzw. zu dem zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuellen Verkehrswert zuzüglich des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages mit der Verpflichtung zur denkmalgerechten Sanierung zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

A0371/11 vom 3. November 2011
 P0074/16 vom 30. November 2016
 A0245/16 vom 26. Januar 2017
 V2195/18 vom 28. Juni 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:	Finanzhaushalt
Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	70.230011.771.019 (Veräußerung von Grundstücken) 70.610002.715 (sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag)
Projekt/PSP-Element:	
Kostenart:	
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Kaufpreis	1.040.000,00 Euro/2021 (Sachkonto: 68210000)
Sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag:	47.291,00 Euro (Sachkonto: 68896000)
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	
Konsumtiv:	
Teilergebnishaushalt/-rechnung:	Ergebnishaushalt
Produkt:	10.100.11.1.3.04 (Veräußerung von Grundstücken)
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	975.713,00 Euro/2021
Kaufpreis:	1.040.000,00 Euro/2021 (Sachkonto: 50610000)
abzüglich Summe der Buchwerte	./. 64.287,00 Euro

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert zum 31.12.2019:

Anlage 800653 und 1200001095:	61.237,50 Euro (Grund und Boden Flurstück 263 b)
Anlage 1100002966:	3.047,50 Euro (Grund und Boden Flurstück 960)
Anlage 800628:	1,00 Euro (Gebäude ehemaliges Sachsenbad)
Anlage 800629:	1,00 Euro (Lager)

Summe der Buchwerte: 64.287,00 Euro

Verkehrswert: 1.040.000,00 Euro (Stand 2. Juni 2020)

Bemerkungen: Keine

Begründung:

Vorbemerkung:

Durchführung eines Bürgerempfehlungsverfahrens

In Ansehung des öffentlichen Interesses an der Zukunft des ehemaligen Sachsenbades und in Erfüllung des Stadtratsbeschlusses V2195/18 werden vor Beschlussfassung ein beantragtes Bürgerforum gemäß §§ 5 und 10 der Bürgerbeteiligungssatzung sowie die vom Stadtrat beschlossene Einwohnerversammlung gemäß § 22 Sächsische Gemeindeordnung durchgeführt. Diese sollen sowohl dem Meinungsaustausch zwischen den Bürgerinnen und Bürgern mit Stadträtinnen und Stadträten sowie dem Oberbürgermeister als auch der Information der Einwohnerinnen und Einwohner zum Verfahrensstand der Ausschreibung dienen. Die Vorschläge, Anregungen und Empfehlungen aus den Beteiligungsverfahren werden dem Stadtrat vor Beschlussfassung vorgelegt und sind von diesem zu erwägen.

1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Wurzener Straße 18 in Dresden, Flurstück (Flst.) 263b der Gemarkung Pieschen und Wurzener Straße, Flurstück 960 der Gemarkung Pieschen, sind im Grundbuch von Pieschen, Blatt 1094 (Flst. 263b) und Blatt 2083 (Flst. 960), als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden vorgetragen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um altes Städteteilung, die Eintragung der Stadt Dresden als Eigentümerin datiert vom 7. Dezember 1939 bzw. 29. Februar 1944. Das Grundstück Wurze-

ner Str. 18 wurde gemäß Verordnung über die Organisation der volkseigenen Industrie und kommunalen Einrichtungen vom 22. Februar 1951 auf Antrag des damaligen Rates der Stadt Dresden vom 31. März 1952 als Eigentum des Volkes eingetragen (Eintrag vom 28. Februar 1953). Mit den im Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassenen Bescheiden der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 24. September 1992 (Flurstück 263 b) bzw. 27. April 1995 (Flurstück 960) wurde die Landeshauptstadt Dresden als Eigentümerin der gegenständlichen Flurstücke festgestellt. Die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten am 28. Oktober 1992 und 23. Juni 1995

2. Historie und denkmalschutzrechtliche Belange

Das Gebäude Wurzener Str. 18 (Sachsenbad) ist als Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dresden eingetragen. Als zentrales Objekt eines Sportparks ist dieses ein Teil einer geschützten Sachgesamtheit, die nach einem Entwurf des Stadtbaurates Paul Wolf errichtet wurde und eines der beeindruckendsten Dresdner Ensembles des Neuen Bauens darstellt. Die 1928 errichtete bauliche Anlage besitzt Seltenheitswert und ist baugeschichtlich, sozialgeschichtlich, künstlerisch und ortsgeschichtlich bedeutend.

Deshalb bedarf der abzuschließende Kaufvertrag einer Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Ziff. 2 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO).

3. Grundstücksbeschreibung und Bebauung

Das Objekt liegt ca. 5 km nordwestlich des kulturhistorischen Zentrums der barocken Altstadt im Stadtbezirksamtbereich Pieschen und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Personennahverkehr). Der Flughafen Dresden und die BAB A4 sind ebenfalls gut erreichbar. Das Objekt ist umgeben von Wohngebäuden, einer öffentlichen Grünanlage und einem zu Sportzwecken genutzten Areal.

Zum Verkauf steht die mit dem ehemaligen Sachsenbad bebaute unvermessene Teilfläche des Flurstückes 263 b der Gemarkung Pieschen mit einer Größe von 5.325 m² und eine Teilfläche des angrenzenden Flurstückes 960 der Gemarkung Pieschen mit einer Größe von 265 m². Die Veräußerungsfläche beträgt somit insgesamt 5.590 m² (Lageplan – Anlage 2).

Die Bebauung besteht aus einem leerstehenden dreigeschossigen Gebäude (Sachsenbad), Baujahr 1928. Das Gebäude ist vollunterkellert, mit zwei Dachaufbauten und Laternenaufsatz versehen und derzeit ungenutzt. Eine grundhafte Sanierung und Modernisierung ist erforderlich. Bei dem Flurstück 960 der Gemarkung handelt es sich um einen unmittelbar an dem Gebäude des Sachsenbades verlaufenden Teil des öffentlichen Parks (Spielplatz). Auf dem Streifen befinden sich Baulichkeiten (Treppe und Lichtschächte), welche zum Baukörper des Sachsenbades gehören. Die Nutzung der Parkanlage wird durch den Verkauf nicht eingeschränkt.

Nordwestlich der zu veräußernden Teilfläche befindet sich ein Blockheizkraftwerk. Um die Erschließung dieser bei der Landeshauptstadt Dresden verbleibenden Teilfläche von der Wurzener Straße zu erhalten, soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ca. 8 m breiter Streifen ab der Flurstücksgrenze parallel zur Einfriedung verlaufend im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden verbleiben.

Zur Erschließung der mit dem Blockheizkraftwerk bebauten Teilfläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an dem zu veräußernden Grundstück grundbuchlich gesichert. Die Belastung ist vom Käufer zu übernehmen. Darüber hinaus sind auf dem Objekt Fernwärmeanlagen und Anlagen der Stadtentwässerung vorhanden. Der Käufer hat den Leitungsbestand zu dulden.

Das Gebäude des Sachsenbades ist als Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Das Vertragsobjekt liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Auf der zu veräußernden Fläche sind Gehölze vorhanden, welche der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden unterliegen.

4. Verkehrswert/sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat den Verkehrswert des Objektes zum Stichtag 26. April 2018 in Höhe von 900.000,00 Euro ermittelt. Dieser Verkehrswert wurde als Mindestgebot der Konzeptausschreibung zugrunde gelegt. Das Verkehrswertgutachten wurde aktualisiert (1. Aktualisierung vom 2. Juni 2020). Der Verkehrswert für die zur Veräußerung stehenden Teilflächen der Flurstücke 263b und 960 der Gemarkung Pieschen mit einer Flächengröße von insgesamt 5.590 m² wurde zum Wertermittlungsstichtag 18. Mai 2020 in Höhe von 1.040.000,00 Euro ermittelt. Das Kaufpreisgebot wurde vom Käufer auf den aktuellen Verkehrswert erhöht.

Der abzuschließende Kaufvertrag bedarf keiner Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Ziff. 1 SächsGemO, da der Verkauf zum Verkehrswert erfolgt.

Da das Vertragsobjekt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „S 2 Dresden-Pieschen“ liegt, hat der Käufer einen sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag zu zahlen. Der sanierungsbedingte Ausgleichsbetrag wurde am 7. August 2020 in Höhe von 47.291,00 Euro ermittelt.

5. Vorgaben zum Nutzungskonzept/bisherige Beschlussfassungen/Ziele

Seit dem Leerstand des Gebäudes seit 1994 war es aus Gründen der kommunalen Haushaltlage und den daraus erwachsenen Prioritäten bislang nicht möglich, das Gebäude aus kommunalen Finanzmitteln zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. An dieser Situation wird sich auch zukünftig nichts ändern.

Der Stadtrat hat mit Beschluss V2195/18 vom 28. Juni 2018 die Verwaltung beauftragt, eine Konzeptausschreibung für den Verkauf bzw. die Vergabe im Erbbaurecht des Sachsenbades auf der Grundlage des untersuchten und vorgestellten Nutzungskonzeptes durchzuführen.

Zur Sicherung des Konzeptes und zum Erhalt des Bauwerkes sollen in dem Vertragswerk Durchführungsfristen, Rückabwicklungsoptionen sowie Vorkaufs- und Rückkaufsrechte vertraglich gesichert werden.

Der Beschlussfassung lag das vorrangige Ziel zugrunde, das Grundstück und dessen aufstehende denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Sachsenbades wieder einer Nutzung zuzuführen. Dabei wurde auf eine Nutzung als Gesundheits- und Therapiebad orientiert, wobei in angemessenem Umfang Möglichkeiten für eine öffentliche Nutzung als wünschenswert erachtet wurden. Andere Nutzungen sind nach diesem Beschluss grundsätzlich vorstellbar, wenn eine denkmalgerechte Sanierung erfolgt. Im Falle, dass andere Nutzungen angestrebt sind, sollte, um der histo-

rischen Nutzung des Schwimmbades zu entsprechen, das Medium Wasser zumindest in Teilbereichen in die künftige Nutzung integriert werden.

6. Vermarktung

Das Objekt Wurzener Straße 18 wurde dem obigen Beschluss folgend im Zeitraum September 2018 bis Januar 2019 im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Verkauf bzw. zur Vergabe eines Erbbaurechtes angeboten, wobei die Verkaufsfläche um die mit dem Heizkraftwerk bebaute Fläche und dessen Zuwegung minimiert wurde.

An die Gebotsabgabe wurden Bedingungen geknüpft. Die Vergabe sollte nur an einen Bieter erfolgen, welcher den in der Nutzungskonzeption genannten Zweck der Ausschreibung in seiner Gesamtheit am besten erfüllt und plausibel darstellt, wirtschaftlich und inhaltlich zur Realisierung des Konzeptes in der Lage zu sein.

Die Gebote sollten folgende Forderungen erfüllen:

- Angaben zum grundsätzlichen Inhalt der Nutzungskonzeption;
- Angaben zur Baukonzeption, Sanierungsverpflichtung einschließlich; Verpflichtung zum Erhalt des Hauptgebäudes einschließlich des nördlichen Hochbehälters und eine grundhafte Sanierung innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss (bauliche Grobkonzeption, Terminplanung für bauliche Umsetzung, Grobkostenschätzung der Sanierung/Ertüchtigung des Gebäudes mit Erläuterung);
- Darstellung der Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Kosten der Sanierung und Ertüchtigung;
- Vorlage von Referenzen auf dem Gebiet der Sanierung von Kulturdenkmalen/im Falle einer Nutzung als Gesundheitsbad Nachweis über Erfahrungen bei der Betreibung entsprechender Einrichtungen.

7. Bewertung der Gebote/Auswahlverfahren

Zu dem Objekt gingen drei Gebote ein, die Bieter werden im Folgenden als Bieter 1, 2 und 3 bezeichnet. Bei dem in der vorliegenden Beschlussvorlage vorgeschlagenen Käufer handelt es sich um den Bieter 3.

Das Nutzungskonzept des **Bieters 1** beinhaltet die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Objektes als Sportbad mit Bewegungstherapiebereich und Arztpraxen unter der Bedingung der finanziellen Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden (Abschluss eines Pachtvertrages für das Schwimmbad mit einer Laufzeit von 20 Jahren über 1,3 Millionen Euro/pro Jahr zzgl. Indexierung auf der Basis des Lebenshaltungskostenindexes sowie erfolgreiche Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz).

Der **Bieter 2** gab in seinem Gebot an, das Objekt als Schwimmbad mit Schwimmhalle und Tauchbecken, Saunen, funktionsgebundenen Ruheräumen, behindertengerechten Fahrstühlen, Therapieräumen, Fitness- und Gymnastikräumen ertüchtigen zu wollen.

Der Bieter 2 hat sein Gebot zurückgenommen, sodass dieses im Folgenden unberücksichtigt bleibt.

Das Nutzungskonzept des **Bieters 3**, welcher als Käufer vorgeschlagen wird, beinhaltet die Sanierung und Nutzung des Gebäudes vorwiegend als Innovationscampus für moderne Großraumbüros (Co-Working, Start-Ups, Life-Science). Weitere Bereiche sollen für die Nutzung als Spa und Yogastudio ertüchtigt werden, wobei eine moderne Saunawelt mit Panoramasauna untergebracht werden soll. Im Erd- und Untergeschoss sind weitere Nutzungen wie Restaurant, Bar, Café und Clubbereiche vorgesehen.

Der Käufer will das Kulturdenkmal Sachsenbad mit einem modernen, bedarfsorientierten und attraktiven Nutzungskonzept wiederbeleben. Laut dem vorgelegten Konzept soll das Sachsenbad als sog. Innovations-Campus Arbeitsflächen mit Orten der Erholung verbinden und zugleich das Gebäude wieder für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Eine „homogene Nutzungsmischung“ steht nach dem Vorhaben des Käufers im Vordergrund. Das Konzept beinhaltet die Umnutzung zu einer Kombination aus modernen Arbeitswelten in Form von innovativen Großraumbüros (u. a. für Co-Working, Start-Ups und/oder Life-Science-Unternehmen), Gastronomie sowie ein Spa mit Sauna und großem Yogastudio. Das Ziel sei „eine funktionale und nachhaltige Nutzungsidee, die Schaffung eines Mehrwertes und die Nutzung von Synergien für die Region und ihre Menschen“.

Im Rahmen der Auswertung der drei Gebote durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, an denen Vertreter des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung, des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Kultur- und Denkmalschutz beteiligt waren, wurden die Komplexe:

- Sanierung mit Wichtung 30 Prozent,
- Nutzung mit Wichtung 30 Prozent,
- Finanzierung mit Wichtung 30 Prozent und
- Referenzen mit Wichtung 10 Prozent

bewertet. Die entsprechende Bewertungsmatrix enthielt weitere Untergliederungen innerhalb der oben genannten Bewertungskomplexe.

Im Ergebnis dieser Auswertung wurde das Gebot des Bieters 3 auf Grund seiner fundierten Angaben zu allen Bewertungskomplexen mit der höchsten Punktezahl bewertet. Das Gebot 2 wurde ebenfalls bewertet, ist aber wegen der Angebotsrücknahme nicht mehr relevant. Insbesondere die vom Bieter 1 geforderte hohe finanzielle Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden an der Betreibung des Objektes führte dazu, dass das Ergebnis der Bewertung dieses Gebotes in der Summe wesentlich unter der Punkteanzahl des Bieters 3 liegt (Tabelle der Auswertung - Anlage 4).

Das Ergebnis der Auswertung der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe wurde in den Sitzungen der Projektgruppe „Sachsenbad“, bestehend aus Vertretern des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden, der Verwaltung und der Dresdner Bäder GmbH am 20. Mai 2019 und 10. September 2019 vorgestellt und festgelegt, dass zu dem Gebot des Bieters 1 eine Stellungnahme des Rechtsamtes mit rechtlicher Würdigung des Gebotsinhaltes im Hinblick auf Vergabe- und Beihilferecht einzuholen ist und der Vergabevorschlag an den Bieter 3 als Vorlage zur Beschlussfassung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in den Geschäftsgang gebracht werden soll.

Die vergabe- und beihilferechtliche Würdigung durch das Rechtsamt zu dem Gebot des Bieters 1 liegt vor. Demnach würde eine Vergabe an den Bieter 1 auf der Grundlage des vorliegenden

Gebotes in mehreren Hinsichten einen Verstoß gegen geltendes Recht darstellen:

Es verstößt zum einen gegen das Prinzip der Gleichbehandlung, da möglicherweise bei einem Angebot seitens der Landeshauptstadt Dresden zum Abschluss eines Pachtvertrages weitere Interessenten ein Gebot abgegeben hätten. Zum anderen wurde dieser Vergabevorschlag als beihilfe- und vergaberechtlich bedenklich eingestuft. Da die Landeshauptstadt Dresden bei der Vergabe Nutzerin des Objektes würde, handelte es sich dann möglicherweise um eine Baukonzession, welche bei Überschreitung des Schwellenwertes von derzeit 5,548 Mio. Euro netto europaweit ausgeschrieben werden müsste. Die von der Landeshauptstadt Dresden für die Investitionen und Bauleistungen des Bieters zur Ertüchtigung des Schwimmbadbereiches gewährte Gegenleistung (Pachtvertrag) würde darüber hinaus zu einer wettbewerbsverzerrenden Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union führen.

In Anbetracht dieser rechtlichen Gründe war eine Vergabe im Rahmen dieser Ausschreibung an den Bieter 1 auszuschließen. Ungeachtet dessen stehen die finanziellen Mittel für eine wie im Gebot geforderte Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden an der Betreuung des Objektes nicht zur Verfügung.

Im Ergebnis der Auswertung der Gebote wird vorgeschlagen, das Objekt an den Bieter 3 (im Folgenden „der Käufer“) zu verkaufen.

8. geplante Investitionen/Verpflichtung zur denkmalgerechten Sanierung

Ausgehend von der baulichen Struktur des Bestandsgebäudes soll die Gliederung des Grundrisses aufgegriffen und im Rahmen des neuen Nutzungsprofils geordnet werden. Grundsätzlich soll das Kulturdenkmal Sachsenbad in seinem ganzheitlichen Erscheinungsbild unverändert bestehen bleiben.

Um an die historische Bedeutung des Gebäudes zu erinnern, wird neben den vorgesehenen Spa, Saunanutzungen mit Whirlpool und Tauchbecken auch im zukünftigen Innovationscampus an das Medium Wasser in Form eines Wasserspiels im Haupthof erinnert. Der Käufer beabsichtigt, einen Wasserlauf um einen im Zentrum der Co-Working-Flächen stehenden Baum zu integrieren.

Die Freifläche wird für Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen, wobei auch eine Ausstattung mit E-Mobilitätsanschlüssen (Ladestationen) und Carsharingplätzen vorgesehen ist.

Das Gesamtinvestitionsvolumen wurde mit insgesamt 10 Millionen Euro angegeben.

Der Käufer wird im abzuschließenden Kaufvertrag verpflichtet, unter Beachtung des geltenden Baurechtes und der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen das aufstehende Gebäude des Sachsenbades mit einem Mindestinvestitionsvolumen von netto 10 Millionen Euro gemäß dem als Anlage 5 beigefügten Bau- und Nutzungskonzept zu sanieren und nach erfolgter Fertigstellung zehn Jahre entsprechend diesem Konzept zu nutzen.

Der Kaufvertrag enthält eine Regelung zur Erhebung einer Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der Investitionsrealisierung sowie eine Rückübertragungsverpflichtung zugunsten der Landeshauptstadt Dresden.

9. Käufer/Referenzen

Bei dem Käufer handelt es sich um ein mittelständisches Unternehmen zur Entwicklung von Immobilien mit innovativen Ansätzen, welches bereits erfolgreich abgeschlossene Bauvorhaben u. a. im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Berlin als Referenzobjekte vorweisen kann. Der Erwerb soll durch eine für dieses Bauvorhaben noch zu gründende Objektgesellschaft erfolgen.

Der Käufer hat bereits Erfahrung mit der Entwicklung von Co-Working Flächen.

10. Finanzierung

Der Kaufpreis soll nach Angaben des Käufers über Eigenmittel finanziert werden. Die Finanzierung der Investition soll teilweise durch Eigenmittel bzw. durch Darlehen erfolgen.

11. Entscheidungsvorschlag

Mit der durchgeführten Konzeptausschreibung wurde das politische und bürgerschaftliche Ziel der Wiederbelebung des Schwimmbetriebs und der therapeutischen Angebote im Sachsenbad verfolgt. Die Ergebnisse der Ausschreibung und die mit den Bietern geführten Gespräche haben jedoch gezeigt, dass die Sanierung und Betreibung des Objektes als öffentliches Bad ohne finanzielle Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden nicht realisierbar und wirtschaftlich darstellbar ist.

Da dringenden Maßnahmen zur Instandhaltung und Sicherung des Gebäudes erforderlich sind, werden diese, sofern ein Verkauf zeitnah nicht erfolgt, der Landeshauptstadt Dresden Kosten in erheblichem Umfang verursachen.

Neben den haushalterischen Auswirkungen ist zudem zu beachten, dass das im Rahmen der Sportstrategie der Landeshauptstadt Dresden bis 2030 fortgeschriebene Dresdner Bäderkonzept (Beschluss zu V2699/18) keine Wiederbelebung des Sachsenbades vorsieht. Die Fläche steht für einen Schwimmhallenneubau, welcher für den Stadtbezirk Neustadt oder Pieschen laut Sportstrategie/Bäderkonzept geplant ist, nicht zur Verfügung; der Standort Wurzener Straße bzw. angrenzende Flächen wurden seitens der Dresdner Bäder GmbH für einen Schwimmhallenneubau als ungeeignet eingeschätzt.

Die sich nunmehr durch die Gebotsabgabe des Käufers eröffnende Möglichkeit, die Zielstellung der denkmalgerechten Sanierung und des Erhalts des Gebäudes zu realisieren, sollte daher genutzt werden, auch wenn keine Wiederbelebung als Bad erreicht wird.

12. Kostenrückerstattung an den Käufer für die Dachsanierung am Objekt bei Ausübung des Rücktrittrechtes

Der bautechnische Zustand des Objektes, insbesondere des Daches, ist stark ruinös. In einigen Bereichen besteht Einsturzgefahr bzw. sind große Teile der Dachkonstruktion bereits eingestürzt. Das in Teilen zerstörte Dach und der Grad der Zerstörung der Entwässerungsanlage lassen vermuten, dass eine Durchfeuchtung tragender Teile stattfindet. Da bislang keine finanziellen Mittel für eine umfassende Sicherung und Sanierung des Gebäudes bereitgestellt werden

konnten, wurden bisher lediglich Notreparaturen durchgeführt. Die letzte Notsicherung des Daches erfolgte im Jahr 2014. Die Notsicherungen wurden durch Stürme 2017/2018 erneut stark beschädigt. Eine Wiederherstellung der Notabdichtung ist unter Berücksichtigung der Haushaltsmittel und mit dem Verweis auf die geplante Ausschreibung und den möglicherweise anstehenden Verkauf nicht durchgeführt worden. Um der weiteren Verwitterung des Gebäudes Einhalt zu gebieten, wäre ein Wetterschutzdach erforderlich. Die überschlägige Kostenannahme für dessen Aufbau beträgt ca. 600.000 Euro einschließlich Planung/Statik. Für die Standzeit würde eine Vorhaltung pro Jahr von ca. 341.000 Euro anfallen, welche in jedem folgenden Haushaltsjahr mit einzuplanen sind. Aus der Aufstellung des Gerüsts, welches nur außerhalb vom Gebäude technisch realisierbar ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Sicherung der bislang offenen Fenster in den Obergeschossen, deren Kosten hinzuzurechnen sind.

Der Käufer hat vorgetragen, bei Abschluss des Kaufvertrages und erfolgtem Besitzübergang und bei erteilter Baugenehmigung, umgehend die Sanierung des Daches zu veranlassen. Eine kostenaufwändige Sicherung durch das Wetterschutzdach stellt für ihn eine nicht akzeptable finanzielle Doppelbelastung dar. Sofern der Käufer sein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht ausübt, sollen die bereits am Dach getätigten Investitionen zurückerstattet werden. Dabei wird mangels Vorlage eines Kostenvoranschlages für die Dachsanierung von einer maximalen Kostenforderung in Höhe des Schätzwertes für die Erstellung eines Wetterschutzdaches zuzüglich Gebühr für ein Jahr Standzeit, also insgesamt 941.000,00 Euro ausgegangen. Die Erstattung erfolgt in Höhe der bis zum Rücktrittszeitpunkt durchgeführten Sanierung, höchstens jedoch 941.000 Euro aus dem Objektkonto des Grundstücksverwalters.

13. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die Differenz zwischen Verkaufserlös und Buchwert des Objektes wird in der Ergebnisrechnung als außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang in Höhe von derzeit 975.713,00 Euro ausgewiesen.

Anlagenverzeichnis:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Angaben zum Käufer
– nicht öffentlich – |
| Anlage 2 | Lageplan Verkaufsgrundstück |
| Anlage 3 | Aufstellung der Buchwerte |
| Anlage 4 | Tabelle zur Auswertung der Gebote |
| Anlage 5 | Nutzungskonzept |