

Vorlage Nr.: V0677/20
Datum: 13. Januar 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.01.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	18.01.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.02.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Klotzsche	08.03.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	17.03.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	31.03.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf von Teilen des Grundstücks Rähnitzsteig/Richard-Riemerschmid-Straße

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, Teile des Flurstückes 1283 der Gemarkung Hellerau mit einer Größe von ca. 5.970 m², welche in der Anlage 2 (Lageplan) rot umrandet dargestellt ist, an den in Anlage 1 genannten Käufer zum Verkehrswert, mindestens jedoch zum Kaufpreis von 602.970,00 Euro, zu verkaufen. In dem Kaufpreis ist ein Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 83.431,85 Euro enthalten.

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:

Buchwert anteilig:

263.484,47 Euro

Anlagennummer

1100005577

Verkehrswert:

555.210,00 Euro

Gebotswert:

602.970,00 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Rähnitzsteig/Richard-Riemerschmid-Straße, Flurstück 1283 der Gemarkung Hellerau im Grundbuch von Dresden-Hellerau, Blatt 2674 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden vorgetragen.

Die Landeshauptstadt Dresden wurde für das Flurstück 1283 der Gemarkung Hellerau aufgrund des am 19. März 2015 bestandskräftig gewordenen Umlegungsverfahrens Nr. 37 zum Zwecke der Entwicklung des Gewerbegebietes Dresden-Klotzsche, Rähnitzsteig, Baufeld 1 a, am 20. Juli 2017 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Norden der Landeshauptstadt Dresden im Stadtbezirk Klotzsche am Rand des Gewerbegebietes Rähnitzsteig, unweit (ca. 1 km) der Autobahn A 4 und des Flughafens.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294, Dresden-Klotzsche Nr. 6, Rähnitzsteig, ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaubar (ein bis zwei Vollgeschosse) und gewerblich nutzbar.

3. Vermarktung

Das Grundstück wurde im Frühjahr 2018 erstmalig zum Verkauf ausgeschrieben. Die Ausschreibungen wurden im Amtsblatt, im Internet auf der Homepage der Landeshauptstadt Dresden sowie im Immobilienscout veröffentlicht. Es gab insgesamt sieben Bieter.

Der Höchstbietende hat auch ein Höchstgebot für ein parallel ausgeschriebenes Baufeld abgegeben und dafür den Zuschlag erhalten, so dass die Verkaufsverhandlungen mit dem zweithöchsten Bieter aufgenommen wurden. Dieser ist aus Gründen der wirtschaftlichen Entwicklung im Mai 2019 von seinem Gebot zurückgetreten. Zwei weitere Bieter hatten gleichfalls für andere Baufelder geboten und dort den Zuschlag erhalten.

Am 4. Dezember 2019 wurden die drei nachrückenden Bieter angeschrieben, um ihnen die Möglichkeit zu geben, ein neues, auf die aktuellen Verhältnisse angepasstes Gebot abzugeben. Der verbleibende Bieter wurde auf ein anderes Baufeld dieses Gewerbegebietes umgelenkt.

Die Flächengröße hat sich auf ca. 5.970 m² erhöht und der Verkehrswert wurde auf der Basis der neuen Bodenrichtwerte angepasst.

Bieterschluss war der 14. Januar 2020.

Als einziger Bieter gab der in der Anlage 1 genannte Käufer ein Gebot in Höhe von 101,00 Euro/m² ab.

4. Kaufpreis und Kosten

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 27. Februar 2018, aktualisiert am 27. September 2019 mit 93,00 Euro/m² ermittelt. Der zu vereinbarende Kaufpreis muss mindestens in Höhe des aktuellen Verkehrswertes vereinbart werden. Die entsprechende Wertermittlung darf im Zeitpunkt der Beurkundung nicht älter als ein Jahr sein. Deshalb wird das Gutachten derzeit erneut aktualisiert.

Sofern die aktualisierte Wertermittlung einen höheren Verkehrswert ausweist, wird der Kaufpreis entsprechend nach oben angepasst. Der Kaufpreis beträgt 101,00 Euro/m² (602.970,00 Euro). In dem Kaufpreis ist der Ablösebetrag für die Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 83.431,85 Euro enthalten.

Eine Mehr- oder Minderfläche wird auf der Basis des dann zu ermittelnden Quadratmeterpreises ausgeglichen.

Eine Genehmigung nach § 90 (3) S. 1 SächsGemO ist für den Verkauf nicht erforderlich, da sichergestellt ist, dass der Kaufpreis mindestens dem Verkehrswert entspricht.

Der Käufer trägt alle Nebenkosten einschließlich Vermessung und Steuern des Grundstücksverkaufs.

5. Vorhaben

Der Käufer hat seinen Betriebssitz derzeit auf der Königsbrücker Landstraße. Er beabsichtigt auf dem zu erwerbenden städtischen Teilflurstück die bisherigen Firmenstandorte Klotzsche und Weixdorf zusammenzulegen.

Im Handelsregister ist als Geschäftsgegenstand eingetragen: Reparatur von Personenkraftwagen, Lastkraftwagen sowie Nutzfahrzeugen und der Handel mit Kraftfahrzeugen und Anhängern, Verkauf von Ersatzteilen, Disposition von Werkstattterminen, Fahrzeugüberführungen, vorbereitende Arbeiten zu Karosseriearbeiten.

Derzeit sind 13 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Mindestinvestitionssumme beträgt 3.000.000,00 Euro.

Des Weiteren werden zwei neue Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen und diese zusätzlich zu den bereits bestehenden 13 Arbeitsplätzen für die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Fertigstellung des Gesamtvorhabens (Neubau und Verlegung des Firmensitzes) erhalten.

Der Kaufpreis und die Investitionssumme werden aus Eigenmitteln, Darlehen und ggf. Fördermitteln der Sächsischen Aufbaubank (SAB) finanziert.

6. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Teilgrundstück hat einen Buchwert von 263.484,47 Euro und einen passiven Sonderposten von 20.012,76 Euro. Aus dem Verkauf dieses Teilgrundstückes für 602.970,00 Euro resultiert somit ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang mit Erlös und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens von insgesamt 359.498,29 Euro. Der anteilige Sonderposten für die Fördermittel wird ertragswirksam aufgelöst.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Name des Käufers (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan Verkaufsfläche

Anlage 3: finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert