

Vorlage Nr.: V0865/21
Datum: 25. Mai 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	18.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	31.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	16.06.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	23.06.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	07.07.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstücks in der Gemarkung Blasewitz

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Grundstück Wehlener Straße 3 - 5, bestehend aus den Flurstücken 573/1, 573/3, 574/3, 574/5 der Gemarkung Blasewitz, mit einer Gesamtfläche von 1.351 m², an die in der Anlage 1 bezeichnete Baugemeinschaft zu veräußern.
2. Die Veräußerung hat zum Kaufpreis in Höhe des Bodenrichtwertes zum Stichtag 31. Dezember 2018 in Höhe von 480 Euro/m², mithin insgesamt 648.480 Euro zu erfolgen.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt
Projekt/PSP-Element:	70.230011.771.019
Kostenart:	6821 0000
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	648.480 Euro (Kaufpreis)
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	509.541 Euro
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	
Kostenart:	

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	Flst. 573/1: 72.600 Euro
	Flst. 573/3: 1.903,50Euro
	Flst. 574/3: 61.560 Euro
	Flst. 574/5: 2.875,50 Euro
	Summe: 138.939 Euro
Verkehrswert:	1.300.000 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 573/1 (605 m²) und 574/3 (513 m²) der Gemarkung Blasewitz sind im Grundbuch von Blasewitz auf Blatt Nr. 2384, die Flurstücke 573/3 (91 m²) und 574/5 (142 m²) der Gemarkung Blasewitz sind im Grundbuch von Blasewitz auf Blatt Nr. 2110 vorgetragen. Eigentümerin ist die Landeshauptstadt Dresden auf Grundlage des Ersuchens des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz gemäß § 3 VZOG vom 17. Januar 2000, AZ: VZOG-14262000/08971-VZ 32c (Flurstück 573/3), AZ: VZOG-14262000/08972-VZ 32c (Flurstück 574/5), sowie Auflassung vom 24. November 2005 (Flurstücke 573/1 und 574/3).

2. Grundstücksbeschreibung

Das 1.351 m² große Grundstück (Lageplan siehe Anlage 2) befindet sich rund fünf Kilometer (Luftlinie) östlich der Dresdner Innenstadt auf linkselbischem Gebiet am Rand der Gemarkung Blasewitz. Es handelt sich um ein zurzeit ungenutztes, unbebautes, eingefriedetes Baugrundstück an der Wehlener Straße Ecke Ludwig-Hartmann-Straße.

Bei der Wehlener Straße handelt es sich um eine viel befahrene Hauptverkehrsstraße, welche von zwei Straßenbahnlinien befahren wird. Eine Haltestelle liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Die als Ortsstraße klassifizierte Ludwig-Hartmann-Straße wird ebenfalls von zwei Straßenbahnlinien befahren. Das Verkaufsgrundstück liegt somit an zwei Straßenfronten des ÖPNV an.

Das Grundstück ist durch die Wehlener Straße und die Ludwig-Hartmann-Straße erschlossen.

Laut rechtsgültigem Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil gekennzeichneten Bereich. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist nach Auskunft des Stadtplanungsamtes mit einem Wohngebäude mit untergeordneter, nicht störender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaubar. Die Trauf- und Firsthöhen haben sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines bekannten archäologischen Kulturdenkmals (Flächengräberfeld mit Brandgräbern aus der Bronzezeit).

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Unmittelbar neben dem Grundstück verlaufen Leitungen der DREWAG Netz GmbH, die auf Grund des § 12 der Niederspannungsanschlussverordnung zu dulden sind.

Die Flurstücke 574/3 und 574/5 sind im jeweiligen Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Energieanlagenrecht) zugunsten der Dresdner Verkehrsbetriebe AG belastet. Es handelt sich um unterirdische Fundamente der im angrenzenden öffentlichen Raum stehenden Masten der DVB. Diese Dienstbarkeiten sind von der Erwerberin zu übernehmen, beeinträchtigen die Bebaubarkeit des Grundstücks jedoch nicht.

Das Grundstück ist nicht mit Baulasten belastet.

3. Vermarktung

In Erfüllung des Stadtratsbeschlusses zu A0736/13 zur Förderung des Baus von selbstgenutztem Wohneigentum durch Bauherrengemeinschaften und des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau zu A0442/11 (Erstellung eines Kriterienkataloges in Anlehnung an die Hamburger „Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken“) wurde das Grundstück im Zeitraum vom 4. Februar bis 19. Mai 2016 öffentlich ausgeschrieben (Ausschreibungstext siehe Anlage 3).

Als Vergabekriterien wurden festgelegt:

- Kaufpreishöhe (Festpreis)
 - Mindestgebot in Höhe von 352.000 Euro; Anpassung entsprechend der Entwicklung der Bodenrichtwerte.
- Anforderungen an den Bieter
 - Verkauf nur an Baugemeinschaften mit mind. drei bis max. 20 Haushalten;
 - Nutzung der errichteten Wohnungen nur durch Mitglieder der Baugemeinschaft selbst, keine Wohnungserrichtung zur Vermietung oder Verkauf an Dritte.
- Bau- und Nutzungsverpflichtung
 - Verpflichtung zur Neubebauung innerhalb von drei Jahren und Nutzung von mind. zehn Jahren ab Fertigstellung ausschließlich für eigene Wohnzwecke und ggf. im untergeordnetem Umfang für eigene gewerbliche Nutzung;
 - Nachweis der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit durch Bestätigung des Stadtplanungsamtes.
- Projektbeschreibung
 - Verbale Erläuterung des Bauvorhabens und der Investitionssumme.
- Nachweis der Finanzierung
 - Plausibler Nachweis der Finanzierbarkeit des Kaufpreises durch entsprechende Guthaben- bzw. Finanzierungsbestätigungen.

Im Ergebnis der Ausschreibung ging ein Gebot der in der Anlage 1 näher bezeichneten Baugemeinschaft (im Folgenden: „die Baugemeinschaft“) ein. Da dieses Gebot die Auswahlkriterien erfüllte wurde der Baugemeinschaft die Verkaufsbereitschaft mitgeteilt. In der Folge wurden zahlreiche Gespräche und umfangreicher Schriftverkehr geführt. Die Baugemeinschaft nahm zwischenzeitlich Änderungen an ihrer Rechtsform vor und teilte dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung im Juni 2020 die Bereitschaft zum Abschluss eines Kaufvertrages mit. Erst

zu diesem Zeitpunkt hatten sich die Planungen der Baugemeinschaft verfestigt und eine ausreichende Anzahl von endgültig bauwilligen Mitgliedern gefunden.

Die Baugemeinschaft besteht aus 18 Erwachsenen und 14 Kindern. Sie plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Holzmassivbauweise samt Nutzung regenerativer Energien (Erdwärmehheizung) und moderner, urbaner Mobilitätslösungen (öffentliche Car-Sharing-Plätze, Fokus auf Nutzung von ÖPNV und Fahrrädern). Dach und Fassade sollen begrünt werden. Das Gebäude soll im Erdgeschoss barrierefreie Wohneinheiten vorweisen.

Architektenseitig wird das Vorhaben von einem renommierten Büro begleitet, das für ein ähnliches Projekt in einer ostdeutschen Großstadt zahlreiche Preisauszeichnungen und Anerkennungen (u. a. Sächsischen Staatspreis für Baukultur 2019, Holzbaupreis Sachsen, Anerkennung beim deutschen Holzbaupreis, 3. Preis beim KfW Award Bauen 2019 in der Kategorie Neubau) für nachhaltiges Bauen vorweisen kann.

4. Grundstückswert

Die Ausschreibung des Grundstückes erfolgte zum Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte der Landeshauptstadt Dresden vom 1. Januar 2015 in Höhe von 260,00 Euro/m², mithin insgesamt 352.000 Euro. Der Kaufpreis sollte der Anpassung entsprechend der Entwicklung der Bodenrichtwerte unterliegen.

Nach Mitteilung der Bereitschaft zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages durch die Baugemeinschaft veranlasste das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung bei der Kommunalen Bewertungsstelle die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes (siehe Anlage 4). Dieser beträgt nunmehr 962 Euro/m² bzw. insgesamt 1.300.000 Euro. Der Wert basiert auf Vergleichspreisen ähnlicher Kauffälle und spiegelt die gegenwärtige Marktsituation im Stadtteil Blasewitz wider. Aus diesem Grund konnte der Ermittlung des Grundstückswertes nicht der aktuelle Bodenrichtwert in Höhe von 480 Euro/m² gemäß der Bodenrichtwertkarte 2019 zugrunde gelegt werden.

5. Preisvorstellung der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft teilte dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung mit, einen Kaufpreis in Höhe von 1.300.000 Euro nicht aufbringen zu können. Die Verwaltung bot daraufhin den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einem Erbbauzins in Höhe von vier Prozent des Verkehrswertes, mithin jährlich 52.000 Euro, an.

Mit dem beigefügten Positionspapier (siehe Anlage 5) teilte die Baugemeinschaft ihre Bereitschaft zum Erwerb des Grundstückes zu einem Kaufpreis in Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes von 480 Euro/m², mithin 648.480 Euro mit. In Betracht komme ebenfalls der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einem Erbbauzins von zwei Prozent, mithin jährlich 26.000 Euro. Zur Begründung führt die Baugemeinschaft aus, dass sich aus einem Kaufpreis von 1.300.000 Euro Gesamtkosten von 4.100 Euro/m² ergeben, sich jedoch höchstens 3.500 Euro/m² finanzieren ließen. Hierfür wäre ein Kaufpreis von höchstens 648.480 Euro erforderlich. Ein Erbbauzins von vier Prozent würde eine der Tilgung eines Finanzierungskredits vergleichbare Belastung darstellen, hier sei allenfalls ein Erbbauzins von zwei Prozent finanzierbar. Zu einem höheren Kaufpreis/Erbbauzins käme ein Vertragsschluss nicht in Frage.

6. Verkaufsvorschlag der Verwaltung

Das Konzept der Baugemeinschaft erfüllt die Anforderungen der Ausschreibung und überzeugt daneben mit einem nachhaltigen, ökologischen Baukonzept. Die Baugemeinschaft plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Holzmassivbauweise mit Dach- und Fassadenbegrünung, die Nutzung von Erdwärme als Heizenergie und die Unterstützung moderner, urbaner Mobilitätsformen mit der Einordnung öffentliche Car-Sharing-Plätze. Neben einer erhofften Vorbildwirkung leistet das Projekt somit einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030.

In sozialer Hinsicht trägt ein Verkauf des Grundstücks an die Baugemeinschaft zur Bildung privaten Eigentums bei. Die Vergleichspreise auf dem freien Grundstücksmarkt zeigen deutlich, dass im Stadtteil eine große Nachfrage nach Baugrundstücken vorherrscht, was es insbesondere Familien mit Nachwuchs und mittlerem Einkommen deutlich erschwert, Zugang zu Wohneigentum zu finden. Das politische Ziel der Förderung von Baugemeinschaften ließe sich bei der Orientierung an Marktpreisen in weiten Teilen der Stadt nicht realisieren.

Die Baugemeinschaft hat die Baukosten des Projekts detailliert und nachvollziehbar dargelegt. Die Kostenschätzung lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben bei Grunderwerbskosten im Bereich des Verkehrswertes nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden kann. Nach Auskunft des Bauforums Dresden e.V. werden in Bauprojekten anderer Baugemeinschaften Gesamtkosten im Bereich von 3.300 bis 3.500 Euro/m² aufgewendet, wobei dies, wie auch im vorliegenden Projekt, den oberen Bereich der Spanne darstelle. Die Baugemeinschaft hat erklärt, dass ein höherer Kaufpreis sieben der 14 Mitglieder zum Ausstieg aus dem Projekt bewegen würde. Die lange Formierungsphase zwischen der Ausschreibung im Jahr 2016 und der Erklärung der Erwerbsbereitschaft im Jahr 2020 lässt nicht erwarten, dass sich die Baugemeinschaft kurzfristig wieder mit konkreter Kaufbereitschaft aufstellen kann. Somit wäre das Ausschreibungsverfahren ergebnislos zu beenden. Eine erneute Ausschreibung des Grundstücks für die Baugemeinschaft böte vor dem Hintergrund der anhaltend angespannten Lages des Grundstücksmarktes (und ggf. steigenden Finanzierungszinsen, welche den Grunderwerb weiter verteuern) keine Aussicht auf Erfolg.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Veräußerung zum aktuellen Bodenrichtwert 2018/2019 in Höhe von 480 Euro/m² befürwortet.

Die Vergabe eines Erbbaurechts (mit einem Erbbauzinssatz von zwei Prozent) wäre aus Sicht der Verwaltung zwar vorteilhafter als der Verkauf: Die Bestellung eines Erbbaurechts entspricht sowohl dem Ziel, Grundstücke dauerhaft im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden vorzuhalten, als auch Einfluss auf Ihre Nutzung nehmen zu können. Da die Baugemeinschaft jedoch den Erwerb des Grundstücks präferiert und die Ausschreibung eine Veräußerung zum Inhalt hatte, wird die Variante der Bestellung eines Erbbaurechts nicht weiterverfolgt.

7. Genehmigungsbedürftigkeit

Gemäß § 90 Abs. 3 der Sächsische Gemeindeordnung dürfen Vermögensgegenstände von Gemeinden in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind nach Sächs-GemO nur im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Da es sich vorliegend um eine Veräußerung unter dem Verkehrswert handelt, bedarf der Kaufvertrag der Genehmigung durch die

Landesdirektion.

Die Landesdirektion hat, der Argumentation der Verwaltung folgend (Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten, ökologische Nachhaltigkeit und Klimaschutz) ein öffentliches Interesse im Sinne der Sächsischen Gemeindeordnung bejaht und die Genehmigung einer Veräußerung zum Kaufpreis von 648.480 Euro in Aussicht gestellt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Angaben zur Baugemeinschaft (Gesellschaftsvertrag) - nicht öffentlich

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ausschreibungstext

Anlage 4: Wertermittlung vom 6. August 2020 - nicht öffentlich

Anlage 5: Stellungnahme der Baugemeinschaft vom September 2020 - nicht öffentlich

Dirk Hilbert