

Vorlage Nr.: V1027/21
Datum: 18. August 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.08.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	30.08.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.09.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Klotzsche	04.10.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	06.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.11.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstücks in der Gemarkung Hellerau

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Flurstücke 1131/2 und 1131/4 der Gemarkung Hellerau mit einer Größe von insgesamt 7.737 m² an den in der Anlage 1 benannten Erwerber zu einem Kaufpreis in Höhe von 1.160.000 Euro bzw. zu dem zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuellen Bodenwert, ggf. abzüglich der Rückbaukosten für die massive Zufahrt, zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	siehe Anlage 3
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:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	siehe Anlage 3
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:	580.275 Euro
Verkehrswert:	1.160.000 Euro

Bemerkungen:

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1131/2 und 1131/4 der Gemarkung Hellerau sind im Grundbuch von Hellerau auf Blatt 2481 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden mit einer Fläche von 1.248 m² (Flst. 1131/2) und 6.489 m² (Flst. 1131/4) vorgetragen. Die Landeshauptstadt Dresden hat das Eigentum im Rahmen eines Tauschvertrages mit der All-Bau AG + Co. Gewerbepark KG mit dem Ziel der Unternehmensansiedlung erworben.

2. Grundstückssituation

Die Flurstücke 1131/2 und 1131/4 befinden sich nördlich der Dresdner Innenstadt auf rechtselbischem Gebiet in der Gemarkung Hellerau.

Bei der Verkaufsfläche handelt es sich um das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Grundstück mit einer Größe von insgesamt ca. 7.737 m². Das voll erschlossene Grundstück ist gegenwärtig unbebaut. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1, Dresden-Hellerau Nr. 3, Rähnitz. Der Stadtrat hat am 1. November 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3046, Dresden-Hellerau Nr. 15, Rähnitz-Nord gefasst und eine Veränderungssperre Nr. 3046 als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den künftigen Bebauungsplan Nr. 3046. Dieser hat das Ziel der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen und soll die Entwicklung von Industrie- und Störfallbetrieben absichern. Nach § 3 Abs. 1 a) der Satzung dürfen in den von der Veränderungssperre betroffenen Gebieten Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden. Nach § 3 Abs. 2 der Satzung kann davon eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Erwerberin hat hiervon Kenntnis und Gelegenheit, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Vorfeld des Vertragsschlusses zu klären.

Das Grundstück ist im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH belastet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Zufahrt. Diese wurde vom Erwerber aus dem zwischenzeitlich rückabgewickelten Kaufvertrag aus dem Jahr 2011 errichtet. Im Zuge der Rückabwicklung wurden die geschätzten Rückbaukosten vom an den damaligen Käufer zu erstattenden Kaufpreis in Abzug gebracht.

3. Wertermittlung

Die Kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Dresden hat den Bodenwert des Grundstücks zum Stichtag 2. Juni 2021 mit 1.160.000 Euro ermittelt. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht erhoben.

Sofern der Kaufvertrag nicht innerhalb von zwölf Monaten ab dem vorgenannten Stichtag geschlossen werden kann, wird im Hinblick auf Punkt IV. Ziff. 1 Satz 2 der Verwaltungsvorschrift kommunale Grundstücksveräußerung eine erneute Wertermittlung erforderlich und der Kaufpreis dementsprechend angepasst werden.

Der Kaufpreis fließt dem Budget des Amtes für Wirtschaftsförderung zu und kann daher auch hinsichtlich des Ertrages für Maßnahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

Für die auf dem Grundstück befindliche massive Zufahrt können Rückbaukosten in Ansatz gebracht werden. Sofern der Käufer diese geltend macht, wird eine Kaufpreisreduzierung um 27.450 Euro erfolgen.

4. Information zum Käufer/keine Ausschreibungspflicht

Das Verkaufsobjekt grenzt an das Grundstück An der Bartlake 5 (Flurstücke 1133/1 und 1133/2 der Gemarkung Hellerau), welches im Erbbaurecht an eine Forschungseinrichtung vergeben ist. Der Erbbaurechtsnehmer plant einen Erweiterungsbau mit Reinräumen, Laboren und/oder Büros. Zu diesem Zweck soll die Veräußerung an den Eigentümer des Nachbargrundstücks (Erbbaurechtsgeber) erfolgen, sodass dieser das Erbbaurecht zugunsten des Erbbauberechtigten auf die Flurstücke 1131/2 und 1131/4 erstrecken kann.

Eine rechtliche Pflicht zur Ausschreibung besteht damit nicht (vgl. auch Ziffer V., Satz 2, 3. Anstrich der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke).

Auch sachlich ist eine Ausschreibung auf Grund der räumlichen Erweiterung der benachbarten Forschungseinrichtung nicht geboten.

5. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück hat einen Buchwert von 580.275 Euro.

Mit dem Verkauf ist somit ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung des passiven Sonderpostens in Höhe von 579.725 Euro zu buchen. Sofern ein Abzug der Rückbaukosten vom Kaufpreis erfolgt, beträgt der außerordentlicher Ertrag 552.275 Euro. (Hinweis: In der Anlage 3 wurde der Abzug der Rückbaukosten in Ansatz gebracht.)

Der Kaufpreis fließt dem Budget des Amtes für Wirtschaftsförderung zu und kann daher auch hinsichtlich des Ertrages für Maßnahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Angaben zum Käufer – nicht öffentlich -
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Finanzielle Auswirkungen