

Vorlage Nr.: V1114/21
Datum: 30. September 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	28.09.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	04.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	03.11.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	09.11.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.12.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück Altenberger Straße 83

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, an dem Grundstück Altenberger Straße 83, Teilfläche von etwa 14.310 m² des Flurstücks 92/7 der Gemarkung Seidnitz, zugunsten des in der Anlage 1 benannten Berechtigten ein Erbbaurecht für die Dauer von 50 Jahren zum Zweck des Betriebs eines Gymnasiums oder einer Gemeinschaftsschule zu bestellen. Der jährliche Erbbauzins beträgt 50.100 Euro/Jahr beziehungsweise 2,5 Prozent des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Wertes des Grundstücks.

bereits gefasste Beschlüsse:

A 551-73-1998

A0377/17 vom 28./29. Juni 2018

V1792/17 vom 25. Januar 2018

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

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

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:

Teilergebnishaushalt/-rechnung: Ergebnishaushalt

Produkt: 10.100.11.1.3.04

Kostenart: 34112000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich: 50.100,00 Euro

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr: 310.763,00 Euro (Kostenart 50194800)

Außerordentlicher Aufwand/Jahr: 335.878,00 Euro (Kostenart 51390000)

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwerte:

	Anlagennummer	Buchwert (31.12.2021) in Euro	pass. SoP (31.12.2021) in Euro
Grund und Boden	1200000936	186.030,00	-

Aufbauten	2000002761	316.332,00	- 300.450,00
	2500000642	19.544,00	- 10.313,00
	2000001362	1,00	-
	2500000357	1,00	-
Summe Aufbauten		335.878,00	- 310.763,00

Verkehrswert: 1.850.000,00 Euro

Bemerkungen: Ermittelt wurde der bedarfsträgerspezifische Wert

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 92/7 der Gemarkung Seidnitz ist im Grundbuch von Seidnitz auf Blatt Nr. 48 eingetragen. Eigentümerin ist die Landeshauptstadt Dresden. Die Eintragung erfolgte außerhalb des Zuordnungsplanes ohne Eigentumswechsel am 24. Juni 1996.

2. Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 92/7 liegt im Stadtteil Tolkewitz/Seidnitz-Nord im Stadtbezirk Blasewitz an der Altenberger Straße (westlich) und Hausdorfer Straße (nördlich). Östlich schließen sich die Freie Evangelische Grund- und Oberschule und eine Kindertagesstätte an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB. Es existiert ein Aufstellungsbeschluss zum Rahmenplan Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche von ca. 275 m² öffentlich gewidmeter Verkehrsraum der Altenberger Straße, hierauf befinden sich Anlagen der öffentlichen Beleuchtung.

Das Grundstück ist mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH (eine Trinkwasser- sowie zwei Fernwärmeleitungsrechte) und der Deutschen Telekom AG, Bonn, belastet.

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen, unterkellerten und grundhaft sanierungsbedürftigem ehemaligen Schulgebäude (Typ Dresden Atrium, Baujahr: 1975) sowie einer Sporthalle bebaut. Die Schule war bis zum Jahr 2008 in Betrieb und stand anschließend bis 2016 leer. In den Jahren 2016 und 2017 wurde das Erdgeschoss als Unterkunft für Asylsuchende genutzt. Gegenwärtig steht das Gebäude leer. Die Turnhalle wird vom Schulverwaltungsamt als Lager für Schulmöbel genutzt.

Für das Grundstück sind bisher keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 BauGB ff. entstanden und werden nach derzeitiger Rechts- und Sachlage auch künftig nicht mehr entstehen.

Das Grundstück ist medientechnisch voll erschlossen. Es befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs - Historischer Ortskern (Mittelalter) sowie Siedlungsspuren (Frühneolithikum). Ein Altlastenverdacht besteht nicht, jedoch befindet sich das Grundstück vollständig innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Es liegt eine radiologische Beeinflussung (Radonrisikoklasse 1) vor. Die Lärmbelastung entlang der Altenberger Straße beträgt Tags bis zu 70 db (A).

3. Grundstückswert

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Das Erbbaurecht wird mit der entsprechenden Zweckbindung „Betrieb eines Gymnasiums“ bestellt, sodass die öffentliche Nutzung als Gemeinbedarfsfläche aufrecht erhalten bleibt. Derartige Flächen haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 3. Juni 2019 dementsprechend einen bedarfsträgerspezifischen Wert des Grundstücks ermittelt, welcher einen Preis abbildet, der den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien gerecht wird. Dieser bedarfsträgerspezifischen Wert beträgt 1.850.000 Euro.

4. Vermarktung

Im Zeitraum vom 5. September bis 5. November 2019 wurde eine ca. 14.310 m² große Teilfläche des Grundstücks zur Vergabe eines auf 50 Jahre befristeten Erbbaurechts öffentlich angeboten, die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen werden nicht vom Erbbaurecht umfasst.

Die wesentlichen Ausschreibungskriterien lauteten wie folgt:

- Mindestgebot für den zu zahlenden Erbbauzins: 46.250,00 Euro/Jahr. Dies entspricht einer für die vorgesehene Nutzung ortsüblichen Verzinsung von 2,5 Prozent des bedarfsträgerspezifischen Wertes.
- Nutzungskonzeption:
 - ausschließliche Nutzung des Grundstücks für die Errichtung und Betreibung einer allgemeinbildenden Schule, vorzugsweise für ein Gymnasium; alternativ auch eine Grund- und Oberschule.
 - Verpflichtung zur Durchführung des Investitionsvorhabens innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen des entsprechenden Baurechts.
- Baukonzeption:
 - Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen – u. a. Bildung eines städtebaulichen Auftakts in das zu entwickelnde Neubaugebiet, Verbesserung der Erschließung und Vernetzung der angrenzenden Gebiete;
 - Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Altendorfer Straße und Berthelsdorfer Weg;
 - Verpflichtung des Bieters zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs.

- Finanzierungskonzept:
 - Schlüssige Darstellung der Finanzierung (Eigen- und Drittmiteinsatz) baulicher Maßnahmen und des dauerhaften Betriebs.
- Referenzen:
 - Referenzen für die Errichtung und die Betreibung von Schulen in freier Trägerschaft in ähnlicher Größenordnung.

(Auf die detaillierten Inhalte des als Anlage zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Ausschreibungstextes wird verwiesen.)

In der Auswertung sollten das Nutzungs- und Baukonzept mit jeweils 30 Prozent, das Finanzierungskonzept mit 20 Prozent, die gebotene Höhe des Erbbauzinses und die Referenzen mit jeweils 10 Prozent gewichtet werden.

5. Bewertung der Gebote/Auswahlverfahren

Im Ausschreibungsverfahren gingen zwei Gebote ein. Die Bieter werden im Folgenden als Bieter 1 und Bieter 2 bezeichnet. Bei dem in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagenen künftigen Erbbauberechtigten handelt es sich um Bieter 2.

Die Auswertung der Gebote wurde gemeinschaftlich durch je einen Teilnehmer des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung, des Stadtplanungsamtes und des Schulverwaltungsamtes vorgenommen. Die als Anlage beigefügte Bewertungsmatrix berücksichtigte die in der Ausschreibung vorgegebenen Gewichtungsverhältnisse der unter 3. genannten Bewertungskriterien.

Das Gebot des Bieters 1 beinhaltete den Mindesterbbauzins von 46.250 Euro/Jahr, das Gebot des Bieters 2 lautete auf 50.100 Euro. Bieter 1 sah die Sanierung des Schulgebäudes und die Nutzung als einzügige Gesamtschule mit den Klassen eins bis 13 (höchster Abschluss: Abitur) nebst Kindergarten, Sporthalle und Freiflächen vor. Die Nutzung sollte ab dem Schuljahr 2022/2023 zunächst in Containern stattfinden, die Herstellung des letzten Bauabschnittes war für das Jahr 2034 vorgesehen. Bieter 2 überzeugte demgegenüber mit der Planung des Neubaus eines dreizügigen Gymnasiums samt Dreifeldhalle innerhalb des geforderten Zeitraumes von drei Jahren.

Die Baukonzeption des Bieters 1 vermochte mit der planerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen gegenüber dem Bieter 2 zu überzeugen, die Grobkostenschätzung des Bieters 2 erwies sich jedoch als wesentlich nachvollziehbarer.

Das Finanzierungskonzept des Bieters 1 wurde im Hinblick auf die Sicherheit der Eigenmittel als wenig nachvollziehbar eingeschätzt, so war beispielsweise die Kalkulation von Mieteinnahmen nicht hinterlegt (auch im Hinblick auf den weit in der Zukunft liegenden Fertigstellungszeitplan). Zudem wurden erwartete (Groß-) Spenden als Grundlage der Finanzierung herangezogen. Die kalkulierten Fördermittel konnten wegen ausgelaufener Förderprogramme nicht nachvollzogen werden. Eine bankenseitige Finanzierungsbestätigung wurde nicht vorgelegt. Bieter 2 konnte hingegen Eigen- und Drittmittel nachvollziehbar darstellen und die Finanzierungsbestätigung über 18 Mio. Euro (Eigenkapitalanteil: 4,5 Mio. Euro) eines anerkannten Kreditinstitutes nachweisen.

In Puncto Referenzen überzeugte Bieter 2. Der Nachweis der Errichtung und Betreibung einer Schule in ähnlicher Größenordnung kann seitens der Verwaltung bestätigt werden. Bieter 1 konnte keine gleichwertigen Referenzen vorweisen, lediglich das beauftragte Planungsbüro verfügt über Erfahrung im Bereich der Schulsanierung.

Beide Bieter verpflichteten sich zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs.

Im Ergebnis konnte sich das Gebot des Bieters 2 mit einem deutlichen Punktevorsprung gegenüber dem Gebot des Bieters 1 durchsetzen. Wenngleich die städtebauliche Konzeption nicht vollumfänglich zu überzeugen vermochte und im Wettbewerbsverfahren kritisch zu beleuchten sein wird, war die Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Glaubhaftmachung der Umsetzung innerhalb des vorgegebene Zeithorizonts wesentlich überzeugender.

Aus diesen Gründen wird der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit dem Bieter 2 vorgeschlagen.

6. Wesentliche Inhalte des Erbbaurechtsvertrages

Der Erbbaurechtsvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der Durchführung eines mehrstufigen städtebaulich-architektonischen Entwurfs- bzw. Ideenwerkstattverfahrens und des Vorliegens einer Baugenehmigung geschlossen. Die Vermessung des Vertragsgrundstückes hat auf Kosten des Erbbauberechtigten zu erfolgen. Das Erbbaurecht wird für die Dauer von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch bestellt. Der Nutzungszweck lautet auf „Betrieb eines Gymnasiums“. Die Möglichkeit zum Betrieb einer Gesamtschule wird ebenfalls eröffnet. Der Erbbauberechtigte darf das bestehende Gebäude abreißen und hat das Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Erlangung des Baurechtsutzungsfertig umzusetzen, andernfalls können Vertragsstrafen verhängt werden. Der regelmäßige Erbbauzins beträgt 50.100,00 Euro pro Jahr beziehungsweise 2,5 Prozent des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Wertes des Grundstücks und wird wertgesichert.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Landeshauptstadt Dresden zur Herstellung und Unterhaltung eines Geh- und Radeweges in Verlängerung des Berthelsdorfer Weges bis zur Altenberger Straße. Das Recht der Landeshauptstadt Dresden zur Nutzung des Weges wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Rahmenplans Nr. 787, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz beabsichtigt die Landeshauptstadt Dresden mittel- bis langfristig die Veränderung bestehender bzw. den Neubau öffentlicher Verkehrsflächen, wie bspw. die Verlängerung der Hepkestraße in südöstlicher Richtung, den Ausbau der Altenberger Straße und/oder den Neubau einer Verbindungsstraße zwischen der verlängerten Hepkestraße und dem Berthelsdorfer Weg. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Landeshauptstadt Dresden, auf Anforderung die für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen Flächen (etwa 400 m²) aus dem Erbbaurecht am Grundstück freizugeben.

7. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das im Erbbaurecht zu vergebende Grundstück hat einen Buchwert von 186.030 Euro. Mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages entstehen ein außerordentlicher Aufwand (Abgang der Aufbauten) in Höhe von 335.878 Euro und ein außerordentlicher Ertrag (Auflösung passiver Sonderposten) in Höhe von 310.763 Euro. Der Erbbauzins in Höhe von 50.100,00 Euro wird als laufender Ertrag ausgewiesen. Entsprechend Beschlusspunkt 2 der Beschlussnummer A 551-73-1998 werden die Erträge vom Schulverwaltungsamt zum Zwecke der Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung sowie zur Verbesserung des Ausstattungsgrades der zu erhaltenden Schulen vereinnahmt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Angaben zum Erbbauberechtigten/Bieter 2 (nicht öffentlich)

Anlage 2 - Ausschreibungstext mit Lageplänen

Anlage 3 - Tabellen zur Auswertung der Gebote

Dirk Hilbert