

Vorlage Nr.: V1094/21
Datum: 6. Oktober 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	05.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	11.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.11.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	10.11.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.12.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf des Grundstückes Rosenstraße/Freiberger Platz

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Flurstück 3214 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 3212 jeweils der Gemarkung Altstadt I mit insgesamt ca. 826 m² an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von 1.300.000,00 Euro zum Zwecke der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu verkaufen.

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:

1.289.777,90 Euro/2021

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Anlage 1300006531 1.890,00 Euro

Anlage 1100003275 700,00 Euro

Anlage 1100006332 (Bäume) 6.449,00 Euro

Anlage 3400000997 (Gehweg) 1.828,00 Euro

Anlage 1100007115 (Aufwuchs) 19.782,10 Euro

Verkehrswert: 1.300.000,00 Euro

Bemerkungen:

Klimacheck:

Begründung:

a. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 3212 der Gemarkung Altstadt I mit einer von Größe 2.196 m² sowie das Flurstück 3214 der Gemarkung Altstadt I mit einer Größe von 126 m² sind im Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Blatt 903, als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen.

Die Grundstücke befinden sich aufgrund Ersuchen des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz gemäß § 3 VZOG vom 06.07.2000, AZ: VZOG – 14262000/10116-21c eingetragen am 6. September 2000, im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

b. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Dresden im Stadtbezirk Altstadt an der Annenkirche in guter Ortslage. Die Lage ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan. Das Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht restitutions-belastet.

Im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojektes „Dresden-West/Friedrichstadt“ wurde im Jahre 2011 auf den Flurstücken 3212 und 3214 die Fördermaßnahme „Aufwertung Vorplatz Annenkirche“ mit EFRE-Fördermitteln realisiert. Es handelt sich dabei um eine hochwertig gestaltete Park- und Grünanlage. Im Ergebnis der Prüfung durch die Landesdirektion Sachsen steht eine Rückforderung von Fördermitteln nicht im Raum. Anderenfalls übernimmt die Käuferin die erforderliche Rückzahlung von Fördermitteln.

Das Flurstück Nr. 3214 ist öffentlich gewidmet und dient als Gehweg.

c. Vermarktung

Die Käuferin hat bereits das Flurstück 3213 der Gemarkung Altstadt I erworben. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt soll der auf diesem Grundstück neu zu errichtende Baukörper in östliche Richtung verlängert werden, um die Fläche des Freiburger Platzes abzufangen. Eine eigenständige Entwicklung von zwei Baukörpern entlang der Rosenstraße und parallel zum Platz an der Annenkirche, sei es als eigenständige Baukörper oder als zwei durch eine Brandwand getrennte Baukörper, wird städtebaulich abgelehnt.

Aus diesem Grund wurde auf eine Ausschreibung des städtischen Grundstückes verzichtet sowie deren Einlage in die WID Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG verworfen.

Die Eigentumsverhältnisse an dem so entstehenden einheitlichen Gesamtgebäude können nicht in Grundstückseigentum einerseits und Erbbaurecht andererseits aufgeteilt werden (§ 1 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz). Daher ist hinsichtlich der beschlussgegenständlichen Flächen ein Verkauf und nicht die Bestellung eines Erbbaurechtes vorgesehen.

d. Verkehrswert

Durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden wurde mit Gutachten vom 11. Dezember 2020 ein Verkehrswert in Höhe von 1.300.000,00 Euro ermittelt. Der Kaufpreis beträgt somit 1.300.000,00 Euro.

e. Vorhaben

Die Käuferin beabsichtigt, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ein Wohn- und Geschäftshaus mit 29 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von insgesamt 3.071 m² nebst Tiefgarage mit 35 Stellplätzen zu errichten. Das veranschlagte Investitionsvolumen beträgt ca. 9.500.000,00 Euro. Vor Einreichung des Bauantrages wird die Käuferin in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein gutachterliches Verfahren zur Baukörper- und Fassadengestaltung durchführen. Zur Kompensation des durch das Bauvorhaben erforderlichen Eingriffes in die mit Fördermitteln gestaltete Grünfläche verpflichtet sich die Käuferin, eine architekturgebundene Fassadenbegrünung und eine extensive Dachbegrünung zu realisieren. Bezogen auf den durch den Zukauf der städtischen Fläche zugewonnenen Wohnflächenanteil wird die Käuferin 30 Prozent der zu errichtenden Wohnfläche als Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Die Verpflichtungen der Käuferin werden im Kaufvertrag entsprechend verankert.

Der Kaufpreis und die Investitionssumme werden aus Eigenmitteln sowie Krediten finanziert. Die Bonität der Käuferin konnte als dem Vorhaben angemessen festgestellt werden.

f. Bilanz

Das Grundstück einschließlich der zugehörigen Bäume und des Gehweges ist in der Bilanz der Landeshauptstadt Dresden unter den Anlagennummern 1300006531, 1100003275, 1100006332, 3400000997 und 1100007115 mit einem Buchwert von 30.649,10 EUR ausgewiesen. Da es sich bei dem Verkaufsgenstand gegenwärtig um eine Grünfläche handelt, sind die Grundstücke bislang mit geringen Werten im Anlagevermögen der Landeshauptstadt Dresden enthalten. Der außerordentliche Ertrag aus der Auflösung passiver Sonderposten beträgt 19.693,21 Euro und wird auf dem Sachkonto 50194800 gebucht.

Der gesamte außerordentliche Ertrag aus Anlagenabgang und Auflösung passiver Sonderposten beziffert sich somit auf 1.289.044,11 Euro.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Name des Käufers – nicht öffentlich –
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Finanzielle Auswirkungen