

Anfrage Nr.: AF1764/21

Datum: 30.09.2021

A N F R A G E

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Gegenstand:

Anfrage zu Vorlage V0507/20-01 - Verkauf des Sachsenbades

Einleitung:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

am 12. Mai beschloss der Stadtrat aufgrund der Vorlage V0507/20-01 den Verkauf des Sachsenbades an einen privaten Investor. Grundlage war eine Konzeptausschreibung mit konkreten Voraussetzungen für den Verkauf und eines in der Anlage 5 der Vorlage beschriebenen Konzeptes des Investors.

Dazu bitte ich um die Beantwortung der folgenden Fragen.

Fragen:

1. Wie weit sind die Verkaufsverhandlungen gediehen?

Laut Vorlage sollen zur Sicherung des Konzeptes und zum Erhalt des Bauwerkes in dem Vertragswerk Durchführungsfristen, Rückabwicklungsoptionen sowie Vorkaufs- und Rückkaufsrechte vertraglich gesichert werden. (s. V0507/20-01 S. 8)

Laut Vorlage und Konzept sollen folgende Punkte verwirklicht werden:

- Andere Nutzungen sind nach diesem Beschluss grundsätzlich vorstellbar, wenn eine denkmalgerechte Sanierung erfolgt. Im Falle, dass andere Nutzungen angestrebt sind, sollte, um der historischen Nutzung des Schwimmbades zu entsprechen, das Medium Wasser zumindest in Teilbereichen in die künftige Nutzung integriert werden. (s. V0507/20-01 S. 5)

- Der Käufer will das Kulturdenkmal Sachsenbad mit einem modernen, bedarfsorientierten und attraktiven Nutzungskonzept wiederbeleben. Laut dem vorgelegten Konzept soll das Sachsenbad als sog. Innovations-Campus Arbeitsflächen mit Orten der Erholung verbinden und zugleich das Gebäude wieder für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Eine „homogene Nutzungsmischung“ steht nach dem Vorhaben des Käufers im Vordergrund. Das Konzept beinhaltet die Umnutzung zu einer Kombination aus modernen Arbeitswelten in Form von innovativen Großraumbüros (u. a. für Co-Working, Start-Ups und/oder Life-Science-Unternehmen), Gastronomie sowie ein Spa mit Sauna und großem Yogastudio. Das Ziel sei „eine funktionale und nachhaltige Nutzungsidee, die Schaffung eines Mehrwertes und die Nutzung von Synergien für die Region und ihre Menschen“ (s. V0507/20-01 S. 7).
2. **Wurde die Umsetzung des in der Vorlage beschriebenen Konzeptes, (s. o.) vertraglich gesichert? Wenn ja, wie wird die Umsetzung gesichert und welche Konsequenzen entstehen bei Nichteinhaltung des beschriebenen Angebotes?**
 3. Der Investor beschreibt sein Investitionsvolumen in Höhe von 10 Mio. Euro. Im Wirtschaftlichkeitskonzept der STESAD werden Kostenschätzungen für ein ähnlich gelagertes Konzept zur Sanierung des Sachsenbades mit 16,7 Mio. Euro beziffert.
 - a. **Wie erklärt sich die Verwaltung die große Differenz in der Bausumme zum Wirtschaftlichkeitskonzept der STESAD-Variante 1?**
 - b. **Kann der Investor zusichern, dass er das Konzept trotz der großen Differenz umsetzen kann?**
 - c. **Inwiefern hat die Stadtverwaltung geprüft, ob es sich bei dem durch den Investor aufgezeigten Kostenszenario um ein realistisches Konzept handelt? Auf Grund welcher Fakten beruht die diesbezügliche Einschätzung der Stadtverwaltung?**
 4. Der Käufer wird im abzuschließenden Kaufvertrag verpflichtet, unter Beachtung des geltenden Baurechtes und der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen das aufstehende Gebäude des Sachsenbades mit einem Investitionsvolumen von netto 10 Millionen Euro gemäß dem als Anlage 5 beigefügten Bau- und Nutzungskonzept zu sanieren und nach erfolgter Fertigstellung zehn Jahre entsprechend diesem Konzept zu nutzen. Der Kaufvertrag enthält eine Regelung zur Erhebung einer Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der Investitionsrealisierung sowie eine Rückübertragungsverpflichtung zugunsten der Landeshauptstadt Dresden.

Wie wird dieser Passus im Kaufvertrag umgesetzt? Wie hoch wird die Vertragsstrafe bei Nichterfüllung festgesetzt und in welchen Fällen wird die Rückübertragungsverpflichtung zugunsten der LHD wirksam?
 5. **Wie wird die dringend nötige Dachsicherung des Sachsenbades noch in diesem Jahr sichergestellt?**
 6. Der Verkehrswert des Sachsenbades und der zu veräußernden Grundstücke wird in der Vorlage (V0507/20-01 S. 3) wie folgt beschrieben:
 Werte der Anlagenbuchhaltung:
 Buchwert zum 31.12.2019:

Anlage 800653 und 1200001095:	61.237,50 Euro (Grund und Boden Flurstück 263 b)
Anlage 1100002966:	3.047,50 Euro (Grund und Boden Flurstück 960)
Anlage 800628:	1,00 Euro (Gebäude ehemaliges Sachsenbad)
Anlage 800629:	1,00 Euro (Lager)
 Summe der Buchwerte:	 64.287,00 Euro

Verkehrswert: 1.040.000,00 Euro (Stand 2. Juni 2020)
Laut Antwort zur AF1495/21 von Stadträtin Pia Barkow wurde eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens beauftragt.
Liegt das neue Verkehrsgutachten vor und wie setzt sich der neue Verkehrswert zusammen? Bitte schlüsseln Sie die Werte gemäß der Vorlage (s. o.) auf.

Kati Bischoffberger