



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrates  
Kati Bischoffberger

GZ: (OB) 6 65.74

Datum: 27. OKT. 2021

## Anfrage zu Vorlage V0507/20-01 – Verkauf des Sachsenbades AF1764/21

Sehr geehrte Frau Bischoffberger,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil sie nicht „knapp gehalten“ im Sinne von § 19 Abs. 1 GO SR ist und weil sie keine einzelne Angelegenheit im Sinne von § 28 Abs. 6 SächsGemO betrifft.

Mit der Anfrage sollen eine Vielzahl unterschiedlichster Vorgänge und teilweise lediglich erwartete Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Verkauf des Sachsenbades hinterfragt werden, die sich seit der Beschlussfassung zu V0507/20-01 zugetragen haben oder zugetragen haben könnten oder erst noch ereignen sollen. In der Gesamtschau dienen die Fragen der ganz allgemeinen Ausforschung über den Umsetzungsstand des vorgenannten Beschlusses. Damit handelt es sich nicht mehr um nur eine einzelne Angelegenheit im Sinne eines „konkreten Lebenssachverhaltes“ (SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“). Ferner müsse der Sachverhalt „überschaubar“ sein. Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist der Bezug der Anfrage zu einem ganz bestimmten Ereignis, Vorfall oder Geschehen erforderlich; vgl. VG Chemnitz, Urteil vom 6. November 2013 (1 K 549/13). Daran fehlt es hier.

Soweit ich ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Anfrage habe, beantworte ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch wie folgt:

**„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.“**

**1. Wie weit sind die Verkaufsverhandlungen gediehen?**

Laut Vorlage sollen zur Sicherung des Konzeptes und zum Erhalt des Bauwerkes in dem Vertragwerk 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).“**

Derzeit finden abschließende Vertragsverhandlungen statt. Der Abschluss des Kaufvertrages ist für den 27. Oktober 2021 vorgesehen.

**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?“**

Die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossenen Verpflichtungen werden vertraglich vereinbart (Sanierung, Nutzung und Durchführungsfristen) und mit Vertragsstrafen und Rückübertragungsrechten abgesichert.

- 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?“**

Die Differenz in der Kostenschätzung ist nach der vom Investor dazu vorliegenden Ausführung in dem von ihm geplanten Nutzerbedarfsprogramm, den Vergabebedingungen und dem Erhalt der inneren Bausubstanz begründet. Der vom Käufer erstellten Kostenplanung liegt ein Nutzerbedarfsprogramm zugrunde, deren Inhalte in enger Abstimmung mit den künftigen Nutzern entwickelt wurde. Die Ausstattungen sollen im weiteren Sinne bedarfsangepasst durch die Nutzer erfolgen und nur durch behutsame Eingriffe in die vorhandene bauliche Substanz soll der besondere Charakter des Sachsenbades bewahrt bleiben. Bei der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen ist der Käufer nicht an das öffentliche Vergaberecht gebunden. Die beim Käufer vorhandenen Netzwerke versetzen diesen in die Lage, den jeweiligen baulichen Anforderungen exakt zugeschnittene Leistungen gegenüberzustellen.

- b. „Kann der Investor zusichern, dass er das Konzept trotz der großen Differenz umsetzen kann?“**

Offenkundig gibt es ein Wirtschaftlichkeitskonzept für die vom Käufer geplanten Maßnahmen, zu denen sich der Käufer im abzuschließenden Kaufvertrag verpflichtet. Im Weiteren greifen vorgenannte Sicherungsmittel.

- 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?“**

Das vom Investor eingereichte Gebot beinhaltet neben den Angaben zum Vorhaben auch Referenzen für Bauvorhaben, bei denen es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt. Im Rahmen der mit dem Käufer geführten Gespräche wurde nachvollziehbar dargelegt, dass das im Gebot enthaltene Sanierung- und Nutzungskonzept realisiert werden kann.

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?“**

Es ist geplant eine Vertragsstrafe zu vereinbaren. Diese bemisst sich in der Höhe eines Anteils an den vorgesehenen Gesamtinvestitionskosten.

Erfüllt der Käufer seine Verpflichtung zur Nutzung nicht, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe für nicht vertragsgemäß genutzter Fläche pro Monat verpflichtet.

Die Landeshauptstadt Dresden kann von dem Kaufvertrag zurücktreten

- falls der Käufer nicht einen vollständigen Bauantrag und/oder einen Bauantrag abweichend von den vereinbarten Inhalten einreicht oder
- falls der Bauantrag gemäß der vereinbarten Sanierungs- und Nutzungsverpflichtungen bzw. gemäß dem Nutzungskonzept des Käufers, bestandskräftig abgelehnt wurde oder
- sofern der Käufer nicht innerhalb eines Zeitraumes mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen hat.

- Die ebenfalls vertraglich verhandelte Rückübertragungsverpflichtung des Käufers an den Verkäufer wird wirksam, sofern der Käufer gegen das im Vertrag vereinbarte Weiterveräußerungsverbot verstößt.

5. **„Wie wird die dringend nötige Dachsicherung des Sachsenbades noch in diesem Jahr sichergestellt?“**

Der Käufer erhält unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages den Besitz am Objekt und ist somit ab Besitzübergang in der Verkehrssicherungspflicht. Der Kaufvertrag wird eine Verpflichtung des Käufers beinhalten, unmittelbar nach erfolgtem Besitzübergang das Dach vor weiteren Witterungseinflüssen zu sichern, so dass eine Verschlechterung der Bausubstanz des Gebäudes abgewendet wird.

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.“

Zu dem Objekt liegt ein aktuelles Verkehrswertgutachten, erstellt am 6. Juli 2021 vor. Der Verkehrswert wurde in Höhe von 1.100.000 Euro festgestellt. Der Kaufpreis entspricht diesem aktualisierten Verkehrswert. Der Verkehrswert wurde nach einschlägigen Wertermittlungsvorschriften ermittelt und setzt sich aus dem Wert für Grund und Boden und Gebäude zusammen. Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das denkmalgeschützte Bestandgebäude erst nach grundhafter Sanierung genutzt werden kann.

Es handelt sich bei den oben abgebildeten Buchwerten um Werte der Anlagenbuchhaltung. Hierauf hat ein geänderter Verkehrswert keinen Einfluss. Da der Verkehrswert über der Summe der für das Objekt ermittelten Buchwerten liegt, wird als finanzielle Auswirkung in der Anlagenbuchhaltung die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Objektes als außerordentlicher Ertrag ausgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert