



Vorlage Nr.: V1213/21
Datum: 10. November 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	09.11.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	15.11.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.12.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	08.12.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	12.01.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf des Grundstückes Vorwerkstraße

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, das Flurstück 120 der Gemarkung Friedrichstadt mit einer Größe von insgesamt 1.330 m² an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von 510.000,00 Euro zum Zwecke der Wohnbebauung zu verkaufen. Die Einnahmen sind in gleicher Höhe als Ausgabenbudget zur Verfügung zu stellen.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	1
Projekt/PSP-Element:	Einzahlung: 70.610011.700.100 (SP Sanierungsgebiet Friedrichstadt) Auszahlung: 70.610011.715 (SP Sanierungsgebiet Friedrichstadt)
Kostenart:	Einzahlung: 68210000 Auszahlung: 78113000
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	520.879,40 Euro/2022
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	520.879,40 Euro/2022
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	1
Produkt:	10.100.11.1.3.04 (Grundvermögen/Eigentümeraufgaben)
Kostenart:	50610000
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	430.286,20 Euro/2022
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:	90.593,20 Euro
Anlage 800675	
Verkehrswert:	510.000,00 Euro
Ausgleichsbetrag:	10,879,49 Euro

Bemerkungen:

Klimacheck:

Die Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen und Stadtklima werden im Rahmen dieser Vorlage nicht dargestellt, da Grundlage der Vorlage kein konkretes Bauvorhaben, sondern die Veränderung eines Grundstückes ist.

Begründung:

a. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 120 der Gemarkung Friedrichstadt mit einer von Größe 1.330 m² ist im Grundbuch von Dresden-Friedrichstadt, Blatt 460, als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Die Stadt hat das Grundstück im Jahre 2015 mit Städtebaufördermitteln auf der Grundlage des am 16. Dezember 2004 vom Stadtrat beschlossenen Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Friedrichstadt erworben.

b. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Altstadt etwa 2 km nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Friedrichstadt innerhalb des Sanierungsgebietes S-11 Dresden-Friedrichstadt und ist unbebaut und ungenutzt. Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 2). Das Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht restitutionsbelastet.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB und nach § 174 BauGB (Erhaltungssatzung). Das Grundstück ist nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Mobilität mit zwei Wohngebäuden (Vorder- und Hinterhaus) mit untergeordneter, nicht störender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses bebaubar. Die Trauf- und Firsthöhen haben sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

c. Vermarktung

Das Objekt wurde im September 2019 erstmals zweckgebunden für Bauherrengemeinschaften und damit zur Erfüllung des Stadtratsbeschlusses A0736/13 – Förderung des Baus von selbstgenutztem Wohnraum durch Bauherrengemeinschaften zum Festpreis (Verkehrswert) zum Verkauf ausgeschrieben. Demnach waren für die Auswahl des Vertragspartners unter anderem das Maß der baulichen Nutzung, das Mehrgenerationenwohnen sowie die Beiträge zur CO₂-Reduzierung entscheidend.

Im Ergebnis der Ausschreibung gingen fünf Gebote für das Grundstück ein. Im Ergebnis der Prüfung der Gebote unter Einbeziehung des Amtes für Stadtplanung und Mobilität wurden zwei Gebote als gleichwertig bewertet, so dass zwischen diesen beiden Geboten das Los entscheiden musste.

Nach Rücksprache mit der STESAD GmbH, welche die Planungen für die WID übernimmt, ist das Grundstück für den sozialen Wohnungsbau und somit für eine mögliche Übertragung an die WID aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht geeignet.

Der Erwerb des Grundstückes erfolgte mit Städtebaufördermitteln. Da es sich bei dem Verkaufserlös nach Richtlinie der städtebaulichen Erneuerung um eine städtebauliche erneuerungsbedingte Einnahme handelt, welche in der bis zum November dieses Jahres zu erstellenden Gebietsabrechnung berücksichtigt werden und daher vorfinanziert werden muss, ist der Verkaufserlös direkt im Haushalt des Amtes für Stadtplanung und Mobilität zu vereinnahmen. Daher ist hinsichtlich des beschlussgegenständlichen Grundstückes ein Verkauf und nicht die Bestellung eines Erbbaurechtes vorgesehen.

d. Verkehrswert

Durch die Kommunale Bewertungsstelle wurde mit Wertermittlung vom 24. Juni 2019 ein Verkehrswert in Höhe von 346.500,00 Euro ermittelt, wobei dieser Wert gemäß der Ausschreibung der Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung unterliegen sollte. Auf dieser Grundlage wurde mit aktualisierter Wertermittlung der Kommunalen Bewertungsstelle vom 29. Januar 2021 nunmehr ein Verkehrswert in Höhe von 510.000,00 Euro ermittelt, welcher gleichzeitig den Kaufpreis bildet. . Zusätzlich ist durch die Käuferin ein nicht im Kaufpreis enthaltener Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gemäß § 154 Baugesetzbuch in Höhe von 10.879,40 EUR zu zahlen.

e. Vorhaben

Die Käuferin beabsichtigt, unter Berücksichtigung der sanierungs- und planungsrechtlichen Vorgaben zwei Wohngebäude (Vorder- und Hinterhaus) und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses zur Eigennutzung nach KfW55-Standard mit Dachbegrünung zu errichten. Das Hinterhaus wird in Holzrahmenbauweise errichtet. Die Energieversorgung beider Häuser erfolgt über das Fernwärmenetz und über PV-Anlagen. Im Hof werden eine Lastenradleihstation nebst Bike-Port und zwei Elektro-Car-Sharing-Plätze eingeordnet. Somit leistet das Projekt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030. Das veranschlagte Investitionsvolumen beträgt mindestens 3.700.000,00 Euro. Gemäß den Ausschreibungskriterien wird in den Kaufvertrag eine Verpflichtung der Käuferin dahingehend aufgenommen, dass die Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung zu errichten sind und ab Fertigstellung des Bauvorhabens mindestens zehn Jahre durch den Erwerber selbst zu nutzen sind. Diese Verpflichtung wird durch eine Rückkauflassungsvormerkung und eine Sicherungsgrundschuld für die im Falle der Weiterveräußerung oder Vermietung zu entrichtende Vertragsstrafe in Höhe von 10 Prozent der Investitionssumme im Grundbuch gesichert.

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 ist in der Bilanz der Landeshauptstadt Dresden unter der Anlagennummer 800675 mit einem Buchwert von 90.593,20 EUR ausgewiesen. Der Verkaufserlös beträgt 510.000,00 EUR. Der Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung beträgt 10.879,40 EUR. Die Differenz zwischen dem Verkaufserlös, Ausgleichsbetrag und dem Buchwert in Höhe von 430.286,20 EUR wird in der Ergebnisrechnung als außerordentlicher Ertrag wirksam. Die aus dem Verkauf erzielten städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen müssen für eine drohende Fördermittelrückzahlung und daher als Ausgabenbudget bereitgestellt werden. Die passiven Sonderposten auf der Anlage 800675 sind mit dem Verkauf des Grundstückes zurück in die Verbindlichkeiten aus noch nicht zweckgerecht verwendeten investiven Zuwendungen umzubuchen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Name des Käufers (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan

Dirk Hilbert