

Vorlage Nr.: V1316/21
Datum: 19. Januar 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.01.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	24.01.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.03.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	16.03.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	06.04.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.04.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf des Grundstückes Fiedlerstraße 30

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Flurstück 112 der Gemarkung Altstadt II mit einer Größe von 2.400 m² an die in der Anlage 1 benannte Käuferin zum Zwecke des Abrisses und der Neuerrichtung eines Geschäftshauses, welches der Wissenschaft/Forschung/Biotechnologie dienen soll, zum Verkehrswert zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	1
Projekt/PSP-Element:	70.230011.771.019 (Veräußerung von Grundstücken)
Kostenart:	68210000
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	2022
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
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:	5061000
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	2022
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Anlage 3

Verkehrswert:

siehe Punkt 7 der Begründung

Bemerkungen:

Klimacheck:

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

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 112 der Gemarkung Altstadt II ist im Grundbuch von Altstadt II auf Blatt Nr. 132 eingetragen. Eigentümerin ist die Landeshauptstadt Dresden. Die Eintragung erfolgte gemäß Auflassung vom 20. Dezember 1995 (UR-Nr. 3042/1995 Notar Dr. Stern) in Dresden am 10. Juni 1996.

2. Grundstücksbeschreibung, bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 112 liegt in der Gemarkung Altstadt II an der Fiedlerstraße. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB. Eine Wohnnutzung ist auf dem Grundstück nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

Auf dem Grundstück sind gemäß Stellungnahmen der Medienträger (SachsenNetze, Telekom und Eigenbetrieb Stadtentwässerung) Anlagen vorhanden, welche gegebenenfalls mit einem Verkauf dinglich gesichert werden müssen.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, unterkellerten und grundhaft sanierungsbedürftigen Bürogebäude bebaut. Auf dem Gebäude wurde eine Photovoltaikanlage errichtet.

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. Ein Altlastenverdacht besteht nicht, jedoch befindet sich das Grundstück vollständig innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Die Lärmbelastung entlang der Fiedlerstraße beträgt Tags bis zu 65 db (A) und nachts bis zu 55 db (A). Das Grundstück liegt teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Elbe sowie in der stadtklimatischen Sanierungszone.

3. Nutzung

Das Bürogebäude wird gegenwärtig vom Schulverwaltungsamt genutzt.

Durch die voraussichtliche Aufgaben- und Strukturveränderung des Schulverwaltungsamtes, welches Aufgaben aus dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung sowie dem Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen übernimmt, wird es zu einem Aufwuchs um 53 Mitarbeiter*innen auf voraussichtlich 176 Mitarbeiter*innen vor Ort kommen.

Der bisherige Hauptstandort Fiedlerstraße 30 ist als Unterbringungsstandort für das neue Schulverwaltungsamt aufgrund der begrenzten Kapazitäten nicht mehr geeignet. Ein Auszug ist im ersten Quartal 2023 beabsichtigt. Der Kaufvertrag mit der Erwerberin wird dahingehend gestaltet, dass Besitz- und Eigentumsübergang an den Auszugstermin des Schulverwaltungsamtes aus der Fiedlerstraße 30 gekoppelt werden und keine zusätzlichen Kosten für die Landeshauptstadt Dresden diesbezüglich entstehen. Außerdem ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Standards für die Arbeit der Verwaltung.

Andere kommunale Nutzungen für Grundstück bzw. Gebäude liegen absehbar nicht vor.

Die auf dem Gebäude Fiedlerstraße 30 befindliche Photovoltaikanlage soll demontiert und nach Fertigstellung auf dem Gebäude des Lebensmittelüberwachungsamtes auf der Oskar-Röder-Straße 8 b im Jahr 2022 errichtet werden.

4. Vergabe an die TechnologieZentrumDresden GmbH (TZD GmbH)

Das Grundstück Fiedlerstraße 30 soll zukünftig durch die TechnologieZentrumDresden GmbH (TZD GmbH) genutzt werden. Eine schriftliche Interessensbekundung gegenüber der Landeshauptstadt Dresden liegt vor.

Die Landeshauptstadt Dresden hält 25 Prozent der Gesellschaftsanteile und hat den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung. Mehrheitsgesellschafter ist die Technische Universität Dresden, welche 50 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Die übrigen Gesellschaftsanteile sind im Besitz der Ostsächsischen Sparkasse Dresden.

Unweit des Grundstück Fiedlerstraße 30 betreibt die TZD GmbH am Tatzberg bereits ein vollständig vermietetes Bioinnovationszentrum. Aus- und Neugründungen im Bereich der Biotechnologie, aber auch verwandter Technologiezweige wie LifeScience oder eHealth suchen weiterhin gezielt die Nähe zum Campus des Universitätsklinikums Dresden und profitieren dabei von kurzen Wegen und einem wissenschaftlich geprägten Umfeld.

Die hohe Auslastung bestehender Angebote im Umkreis sowie die prädestinierte Lage des Grundstücks Fiedlerstraße 30 sind geeignet, dort durch die TZD GmbH ein Technologie- und Gründerzentrum mit dieser Nutzungsausrichtung entstehen und betreiben zu lassen. Damit kann unmittelbar durch die Landeshauptstadt ein wichtiger Beitrag zur Stärkung Dresdens als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort geleistet werden.

5. Verzicht öffentliche Ausschreibung und Vergabe eines Erbbaurechtes

In Abschnitt V. der Verwaltungsvorschrift Kommunale Grundstücksveräußerung ist grundsätzlich ein öffentliches Anbieten von Grundstücken vorgeschrieben. Nicht öffentlich angeboten werden müssen u. a. Erweiterungsflächen bei Gewerbegebieten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung des unweit entfernten Bioinnovationszentrums der TZD GmbH. Dieser Standort und die Erweiterung an der Fiedlerstraße liegen im räumlichen Einzugsbereich des Universitätsklinikums und interagieren in fachlicher Hinsicht mit den dortigen Einrichtungen. Es liegt daher ein zusammengehöriger räumlicher Wirkungsbereich der bestehenden und der geplanten Einrichtungen der TZD GmbH vor, der als solcher ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Daher sollte in diesem Einzelfall auf die Ausschreibungspflicht verzichtet werden.

Als Alternative zum Grundstücksverkauf wurde die Vergabe eines Erbbaurechts an die TZD GmbH geprüft. Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung mit anderen Vertragspartnern der Landeshauptstadt wäre für die geplante gewerbliche Nutzung ein jährlicher Erbbauzins von 6 bis 7 Prozent des Grundstücksverkehrswertes und dessen Anpassung gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zu vereinbaren. Es ist einzuschätzen, dass ein solcher Zinssatz auf absehbare Zeit deutlich über dem Kapitalmarktzins zur Finanzierung eines Grundstückskaufpreises liegen wird. Die mit dem Erbbaurecht verbundene langfristige Einflussmöglichkeit kann die Landeshauptstadt Dresden durch ihre Stellung als Mitgesellschafter ausüben, sodass in diesem Fall der für das Unternehmen wirtschaftssichere Verkauf realisiert werden soll.

6. Beabsichtigte Nutzung des Grundstückes durch die TZD GmbH

Die TZD GmbH plant die Finanzierung und die Durchführung des Abrisses der vorhandenen Bebauung und einen Neubau.

Der Neubau soll als 4-geschossiges Labor- und Bürogebäude mit zentralen Dienstleistungseinrichtungen erfolgen. Das Gebäude soll die vorhandene Baulinie entlang der Fiedlerstraße aufnehmen. Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden auf dem Grundstück erstellt.

Es wird darauf hingewirkt, dass die Richtlinie „Dresden baut grün“ bei der Planung und der Errichtung des Gebäudes angewendet wird.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert für ein vergleichbares unbebautes Grundstück beträgt gemäß Wertermittlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden 1.450.000,00 Euro. Von diesem Wert sind noch die Abrisskosten für das Gebäude sowie die Umsetzung der auf dem Gebäude Fiedlerstraße 30 montierten Photovoltaikanlage in Abzug zu bringen. Diese werden in einem separaten Gutachten ermittelt, welches noch nicht vorliegt.

Ein Leerstand des Gebäudes soll vermieden werden. Daher ist beabsichtigt, parallel zum Auszug des Schulverwaltungsamtes den Besitz- bzw. Eigentumsübergang an die TZD GmbH zu ermöglichen. Die sich daraus ergebende Zeitschiene erfordert eine Behandlung der Vorlage in den Gremien im ersten Halbjahr 2022. Um diese zeitlichen Vorgaben einhalten zu können, erfolgt die Wertermittlung sowie die Ermittlung der Abbruchs- und Umsetzungskosten parallel zur Einbringung dieser Vorlage.

8. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Das zu veräußernde Grundstück hat einen Buchwert von insgesamt 1.110.425,39 Euro. Die Ermittlung des außerordentlichen Ergebnisses erfolgt nach Feststellung der Kosten für den Abriss des Gebäudes und die Umsetzung der Photovoltaikanlage und wird dann in der Bilanz entsprechend ausgewiesen.

9. Geplante kaufvertragliche Regelungen

Zur Sicherung der Grundlage der ausschreibungsfreien Vergabe zum Verkehrswert soll mit der TZD GmbH im Kaufvertrag die Nutzung des Grundstücks für „den Bau und Betrieb eines Innovationszentrums“ vereinbart, Abweichungen der Zustimmung der Landeshauptstadt unterstellt und bei Zuwiderhandlung mit dem Rükckerwerbsrecht verbunden werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Angaben zum Käufer (nicht öffentlich)
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Werte der Anlagenbuchhaltung

Dirk Hilbert