

Vorlage Nr.: V1506/22
Datum: 17. Mai 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.05.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	23.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.06.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Plauen	30.08.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	07.09.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	14.09.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf der Flurstücke 230/102, 230/107 (Baufeld 9/I) und 230/103, 230/106 (Baufeld 9/III) der Gemarkung Coschütz im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Flurstücke 230/102, 230/107, 230/103 und 230/106 der Gemarkung Coschütz mit insgesamt 3.729 m² an die in Anlage 1 genannte Käuferin zum Kaufpreis von insgesamt 371.000,00 Euro zu verkaufen. Im Kaufpreis ist ein Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 101.002,77 Euro enthalten.

Sofern mit der Veräußerung von Grundstücken im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee Mehreinzahlungen erzielt werden, können diese zugunsten des Projektes 70.809000 – SP_Investitionsprogramm A80 budgeterhöhend für die Gewerbeflächenentwicklungen eingestellt werden. Über die Verwendung entscheiden die Gremien im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

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:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

241.873,85 Euro

Verkehrswert:

371.000,00 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 Veräußerung eines Grundstücks ist.

Begründung:

a) Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Stuttgarter Straße, Flurstücke 230/102 und 230/107, und Tübinger Straße, Flurstücke 230/103 und 230/106 (alle Gemarkung Coschütz), sind im Grundbuch von Coschütz, Blatt 1803 vorgetragen. Sie befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Alle vier Flurstücke sind aus dem vielfach zergliederten historischen Flurstück 230/4 hervorgegangen, das mit Urkunde des Notars Becker, UR-Nr. 1627/1992 vom 7. Dezember 1992 durch die Landeshauptstadt Dresden erworben wurde.

b) Grundstücksbeschreibung

Die Flurstücke liegen im Südwesten der Landeshauptstadt Dresden innerhalb des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee, 1. Bauabschnitt, nahe des Autobahnzubringers für die Autobahn A 17. Sie sind unbebaut.

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee wurden die Flurstücke saniert sowie verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Die Flurstücke (230/102, 230/107, 230/103, 230/106) mit Größen von 2.485 m², 7 m², 1.232 m² und 5 m² liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96, Dresden Coschütz/Gittersee, Gewerbegebiet, 1. Bauabschnitt, sind mit einer Grundflächenanzahl (GRZ) von 0,7, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m bebaubar und gewerblich nutzbar.

c) Vermarktung

Die Flurstücke wurden in der damaligen Gesamtheit seit 2013 mehrfach erfolglos zum Verkauf ausgeschrieben.

Für die Flächen auf den Flurstücken 230/102, 230/107 (Baufeld 9/I) und 230/103, 230/106 (Baufeld 9/III) ging der Landeshauptstadt Dresden im April 2019 der Kaufantrag des in Anlage 1 benannten Unternehmens (Besitzgesellschaft) ein. Es bekundete konkret sein Interesse am dringenden Erwerb der Baufelder 9/I und 9/III zur Nutzung durch die verbundene Betriebsgesellschaft. Dieses Unternehmen hat seinen Sitz bereits seit seiner Gründung im April 2015 im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee und verfolgt das Ziel, seine Geschäftstätigkeit künftig auf diese Flurstücke zu erweitern und sich dabei zu vergrößern. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde der Verkauf auf Bitte des Unternehmens auf das Jahr 2022 verschoben.

d) Unternehmen und Vorhaben

Die Betriebsgesellschaft ist ein auf innovative Verpackungslösungen und Sondermaschinen spezialisiertes Unternehmen und zählt zu den wenigen international aktiven sächsischen Verpackungsmaschinenbauern. Das Unternehmen bietet seinen Kunden das komplette Leistungsspektrum (Planung/Projektierung, Entwicklung, Montage, Inbetriebnahme und Erprobung)

schlüsselfertiger Maschinen und Anlagen aus einer Hand. Diese Maschinen werden speziell von Kunden aus den Bereichen Pharma, Kosmetik und Lebensmittelverarbeitung geschätzt. Insbesondere auf dem Gebiet der sogenannten Sachetverpackung ist die Technologie des Unternehmens weltweit führend. Der Auftragsvorlauf reicht bis weit in das Jahr 2022, davon mehrere Großaufträge von Pharma- und Kosmetikkonzernen. Die Exportquote liegt zwischen 50 bis 70 Prozent.

Zur Standort-Erweiterung ist auf den zum Kauf beantragten Baugrundstücken 9/I und 9/III im Gewerbepark Coschütz-Gittersee der Bau einer Fertigungs-/Montagehalle mit Technikum für Maschinenerprobungen, eines Kundendienst-/Servicecenters sowie eines Entwicklungs-/Verwaltungsgebäudes beabsichtigt. Die Standorterweiterung und der damit verbundene Neubau sind dringend notwendig, um das zukünftige Unternehmenswachstum abzusichern.

Die in Anlage 1 benannte Käuferin (Besitzgesellschaft) ist ein nicht förderfähiges Unternehmen gemäß der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), das zum Zwecke der Erleichterung der Finanzierung das Investitionsvorhaben für das GRW-förderfähige Unternehmen (Betriebsgesellschaft) realisiert. Das geplante Bauvorhaben wird durch die Käuferin durchgeführt und nach Fertigstellung an das förderfähige Unternehmen vermietet. Nutzer des Grundstücks einschließlich der dann errichteten Gebäude wird ausschließlich das förderfähige Unternehmen sein. Für die Umsetzung des Vorhabens unter Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 96, Dresden-Coschütz/Gittersee; Gewerbegebiet, 1. Bauabschnitt, enthaltenen Festsetzungen wird ein Mindestinvestitionsumfang von 2.000.000,00 Euro benannt.

Für die Investition, den Mietvertrag und die vorgesehene Erhaltung bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen werden entsprechende Pflichten der Käuferin und der Nutzerin kaufvertraglich vereinbart und abgesichert.

e) Kaufpreis und Kosten

Der Verkehrswert der Baufelder I und III, bestehend aus den Flurstücken 230/102, 230/107 sowie 230/103, 230/106, wurde durch Aktualisierung der Wertermittlung der Kommunalen Bewertungsstelle vom 15. September 2021 mit 371.000,00 Euro ermittelt. Dieser Wert entspricht dem aktuellen Bodenwert für das Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee.

Der Kaufpreis wird in Höhe von 371.000,00 Euro (rund 100 Euro/m²) vereinbart. Der Verkauf erfolgt ohne Ausschreibung und damit ohne Preiswettbewerb. Gemäß VwV Kommunale Grundstücksveräußerung kann auf eine Ausschreibung verzichtet werden, wenn es sich um eine Erweiterungsfläche handelt. Die Pflicht zum öffentlichen Anbieten besteht nicht.

Der Kaufpreis fließt dem Budget des Amtes für Wirtschaftsförderung zu und kann daher auch hinsichtlich des Ertrages für Maßnahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Sofern mit der Veräußerung von Grundstücken im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee Mehreinzahlungen erzielt werden, können diese zugunsten des Sammelprojektes (SP)_Investitionsprogramm im Amt für Wirtschaftsförderung (Amt 80) budgeterhöhend für Gewerbeflächenentwicklungen eingestellt werden. Über die Verwendung entscheiden die Gremien im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

In dem Kaufpreis ist der Ablösebetrag für Erschließungsmaßnahmen bezüglich der Flurstücke 230/102, 230/107 und 230/103, 230/106 in Höhe von 101.002,77 Euro enthalten. Die Käuferin trägt alle Nebenkosten einschließlich Steuern des Grundstücksverkaufes.

f) Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die zu veräußernden Flurstücke haben Buchwerte von 241.873,85 Euro. Für die zur Erschließung vereinnahmten Fördermittel waren jeweils passive Sonderposten gebildet worden. Die Sonderposten in Höhe von 29.757,42 Euro sind nunmehr aufzulösen.

Mit dem Verkauf der Flurstücke ist ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang und ertragswirksamer Auflösung der passiven Sonderposten in Höhe von 158.883,57 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Name des Käufers (nicht öffentlich)
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert