

Vorlage Nr.: V1584/22
Datum: 1. Juni 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	31.05.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	13.06.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	15.06.2022	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	22.06.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.06.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verkauf eines Grundstücks in der Gemarkung Reick

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das Flurstück 132/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 270/1 der Gemarkung Reick mit einer Größe von ca. 100 m² an den in der Anlage 1 benannten Erwerber für den zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuellen Verkehrswert, mindestens aber für 550.000,00 Euro zu veräußern.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	A65
Projekt/PSP-Element:	70.230011.771.019
Kostenart:	68210000
Investitionszeitraum/-jahr:	
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	550.000 Euro (2022)
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	A65
Produkt:	10.100.11.1.3.04
Kostenart:	50610000
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	515.539,80 (2022)
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwerte:	Flurstück 132/1: 32.947,50 Euro (Anlage 1200000995)
	TF Flurstück 270/1: 1.505,70 Euro (Anlage 1300008646)
	BSZ_BuT Schule (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001251);
	BSZ_BuT Schule (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001252);
	BSZ_BuT Garagen (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001253);

	BSZ_BuT Zwischenbau (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001615);
	BSZ_BuT Werkstatt (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001616);
	BSZ_BuT Zwischenbau (Ruine): 1,00 Euro (Anlage 2000001732);
	BSZ_BuT Außenanlagen: 1,00 Euro (Anlage 2000000126)
Verkehrswert:	432.900,00 Euro

Bemerkungen:

Klimacheck

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

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 132/1 ist im Grundbuch von Reick auf Blatt 691 mit einer Größe von 4.393 m² vorgetragen. Die Eintragung der Landeshauptstadt Dresden als Eigentümerin geht zurück auf das Ersuchen des Präsidenten der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben gem. § 3 VZOG vom 19.11.1996, AZ: S 8000 00 2573 L; vom 12.03.1997 AZ: S 8000 00 2921 L und S 8000 00 825 L.

Das Flurstück 270/1 ist im Grundbuch von Reick auf Blatt 45 mit einer Größe von 9.147 m² vorgetragen. Eigentümerin ist die Landeshauptstadt Dresden.

2. Grundstückssituation und Bebauung

Die beschlussgegenständlichen Flurstücke sind im Lageplan (Anlage 2) dargestellt. Sie befinden sich im Stadtteil Seidnitz/Dobritz, im südöstlichen Stadtgebiet, in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Gaswerk samt den Gasometern in der Gasanstaltstraße.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist die Flurstücke als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad aus. Der Rahmenplan Nr. 789 „Wissenschaftsstandort-Ost“ sieht eine Bebauung mit einem zwei- bis dreigeschossigen Einzelgebäude vor.

Die Flurstücke sind als Teil eines Altstandorts im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 62/202010 „Gaswerk Reick“ registriert. Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu mehreren Kulturdenkmalen sind Belange des Denkmalschutzes von Bedeutung.

Die Flurstücke sind im Grundbuch lastenfrei vorgetragen.

Auf dem Flurstück 132/1 befindet sich ein leerstehender Gebäudekomplex, bestehend aus einem ehemaligen Verwaltungs- sowie einem Schulgebäude samt Zwischenbau, Werkstatt und Garage. Die Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand und können abgebrochen werden.

3. Wertermittlung

Der erschließungsbeitragsfreie Verkehrswert des bebauten Flurstücks 132/1 wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zum Stichtag 20. April 2021 in Höhe von 420.000,00 Euro ermittelt.

Die ca. 100 m² Teilfläche des Flurstücks 270/1 war nicht Gegenstand der Bewertung. Ausgehend von einem identischen Bodenwertansatz in Höhe von 129 Euro/m² (Bodenwert ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten und objektspezifischen Merkmalen) ergibt sich ein Bodenwert von 12.900,00 Euro, mithin ein Gesamtwert der beschlussgegenständlichen Flurstücke in Höhe von 432.900,00 Euro.

Da der Kaufvertrag nicht innerhalb von zwölf Monaten ab dem vorgenannten Stichtag geschlossen werden kann, ist im Hinblick auf Punkt IV. Ziff. 1 Satz 2 der Verwaltungsvorschrift kommunale Grundstücksveräußerung eine erneute Wertermittlung erforderlich. Die Veräußerung erfolgt für den zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuellen Verkehrswert, mindestens aber für 550.000,00 Euro.

4. Erwerber/Bauvorhaben

Die Veräußerung der beschlussgegenständlichen Flurstücke ist an den in Anlage 1 benannten Erwerber vorgesehen.

Bei diesem handelt es sich um ein industrielles Elektrolyseunternehmen, welches bereits einen Forschungs- und Produktionsstandort in Nachbarschaft zu den städtischen Flurstücken unterhält.

Der Erwerb der städtischen Flächen erfolgt vor dem Hintergrund der geplanten Standorterweiterung. Auf dem Flurstück 132/1 sollen ein Bürogebäude sowie eine Produktionsstätte entstehen.

Die Veräußerung dient somit dem Zweck der Erweiterung eines bestehenden Unternehmens an einem Gewerbestandort, weshalb von einer öffentlichen Ausschreibung abgesehen wurde. Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines Unternehmensstandortes mit einheitlichen Eigentumsverhältnissen an mehreren Grundstücken und grenzüberschreitender Bebauung scheidet die Vergabe eines Erbbaurechts aus.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 550.000,00 Euro wurde in Ansehung des Umstandes der freihändigen Vergabe des Grundstücks ohne vorheriges Ausschreibungsverfahren vereinbart. Damit wird berücksichtigt, dass bei einem öffentlichen Anbieten in der Regel Preise oberhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes erzielt werden und Marktteilnehmende gegebenenfalls eine zumindest teilweise Weiternutzung von Bestandsgebäuden in Erwägung ziehen könnten, wodurch keine wertmindernden Abschläge durch Baufeldfreimachungen in Ansatz zu bringen wären.

Die Teilfläche des Flurstücks 270/1 kommt perspektivisch für eine Erweiterung der Gehbahn der Gasanstaltstraße in Betracht. Konkrete Planungen hierzu liegen nicht vor. Im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag soll daher ein Rückkaufrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden vereinbart werden. Sollte sich die Planung nicht realisieren, verbleibt keine unwirtschaftliche Restfläche im Eigentum der Stadt.

5. Darstellung im Haushalt/in der Bilanz

Die zu veräußernden Flurstücke haben einen Buchwert von 34.460,20 Euro.

Mit dem Verkauf ist somit ein außerordentlicher Ertrag aus Anlagenabgang in Höhe von 515.539,80 Euro zu buchen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Angaben zum Erwerber (nicht öffentlich)
Anlage 2	Lageplan

Dirk Hilbert