

Landeshauptstadt Dresden  
Die Oberbürgermeisterin



## **N I E D E R S C H R I F T**

**zum öffentlichen Teil**

**der 41. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften (FL/041/2011)**

**am Montag, 23. Mai 2011,**

**16.00 Uhr**

**im Neuen Rathaus, Lichthof,  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

**Beginn der Sitzung:** 16.00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 19.50 Uhr

**Anwesend:**

Stellvertretender Vorsitzender  
Hartmut Vorjohann

Vertretung für Frau Helma Orosz

CDU-Fraktion  
Dr. Georg Böhme-Korn  
Peter Krüger  
Monika Schiemann  
Silke Schöps

Fraktion DIE LINKE.  
Jens Matthis

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Dr. Wolfgang Daniels  
Andrea Schubert

SPD-Fraktion  
Thomas Blümel

BürgerBündnis / Freie Bürger Fraktion  
Christoph Hille

Stellvertretende Mitglieder  
Jens Genschmar  
André Schollbach

Vertretung für Herrn Holger Zastrow  
Vertretung für Herrn Tilo Kießling (ab 18 Uhr)

**Abwesend:**

Vorsitzende  
Helma Orosz

Fraktion DIE LINKE.  
Tilo Kießling

FDP-Fraktion  
Holger Zastrow

**Verwaltung:**

Herr Schreiter  
Herr Weihermüller  
Frau Röder  
Herr Blechschmidt  
Frau Bartsch  
Herr Bürgermeister Seidel  
Frau Dietze  
Herr Koettnitz  
Herr Szuggat  
Herr Dörfers

Liegenschaftsamt  
AL Steuer- und Stadtkassenamt  
RB Zentrale Technische Dienstleistungen  
RB Zentrale Technische Dienstleistungen  
GB Finanzen und Liegenschaften  
Beigeordneter für Soziales  
Sozialamt  
AL Straßen- und Tiefbauamt  
AL Stadtplanungsamt  
Bauaufsichtsamt

**Gäste:**

Herr Redemund  
Frau Leiteritz

DNN  
Vorsitzende GPR zu TOP 6

**Schritfführerin:**

Frau Rülke

Büro der Oberbürgermeisterin

# T A G E S O R D N U N G

## Öffentlich

- |          |  |                                  |
|----------|--|----------------------------------|
| <b>1</b> | Vergabe eines Erbbaurechtes für das Grundstück Hübnerstraße 11                       | <b>V0998/11<br/>beschließend</b> |
| <b>2</b> | Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 417/27 der Gemarkung Friedrichstadt | <b>V0999/11<br/>beschließend</b> |

## Nicht öffentlich

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>3</b>  | Errichtung eines Wohnheims für Asylbewerber/-innen als öffentliche Einrichtung gemäß § 7 Abs. 4 Buchstabe I der Hauptsatzung i. V. m. § 10 SächsGemO auf der Großenhainer Straße 92 in 01127 Dresden, Gemarkung Pieschen, Flurstück Nr. 469 | <b>V0963/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>4</b>  | Rückwirkende Kostensatzveränderung zum 1. Januar 2011 im Übergangswohnheim Pillnitzer Landstraße 273.   | <b>V0973/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>5</b>  | Leistungen für Bildung und Teilhabe in der Landeshauptstadt Dresden (Bildungspaket)   | <b>V1035/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>6</b>  | Standortuntersuchung für ein neues Verwaltungszentrum in Dresden  | <b>V1006/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>7</b>  | Satzung zur Änderung der Spielautomatensteuersatzung der Landeshauptstadt Dresden   | <b>V1052/11<br/>beratend</b>                    |
| <b>8</b>  | Bericht zur Erfüllung des Stadtratsbeschlusses vom 18. März 2010 - Zuschusserhöhung zu Gunsten der Stadion Dresden Projektgesellschaft mbH  | <b>A0321/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>9</b>  | Reinigung der Dresdner Schulen als Unterkünfte des Evangelischen Kirchentages 2011  | <b>A0359/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>10</b> | Unserer Verantwortung gerecht werden - sofortiger Verzicht der Stadtwerke DREWAG auf Atomstrom  | <b>A0361/11<br/>beratend<br/>(federführend)</b> |
| <b>11</b> | Informationen/Sonstiges   |   |

**Herr Bürgermeister Vorjohann** eröffnet und leitet die 41. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften. Zur Sitzung wurde form- und fristgerecht geladen. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

### **Zur Tagesordnung:**

Es müssen folgende Tagesordnungspunkte vertagt werden:

TOP 3 - Vorlage Nr. V0963/11

TOP 10 - Antrag Nr. A0361/11

Der Vorsitzende verweist auf die gemeinsame Sitzung mit den Ausschüssen Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit und Stadtentwicklung und Bau zu TOP 6 um 18 Uhr.

Es gibt keine Wünsche zur Tagesordnung seitens der Ausschussmitglieder. Es besteht Einvernehmen zur modifizierten Tagesordnung.

### **1 Vergabe eines Erbbaurechtes für das Grundstück Hübnerstraße 11**

**V0998/11  
beschließend**

**Herr Bürgermeister Vorjohann** erinnert daran, dass die Vorlage bereits in der letzten Sitzung auf der Tagesordnung stand und zu Beginn der Sitzung vertagt worden sei. Der Ausschuss hatte um den Entwurf des Erbbaurechtsvertrages gebeten.

**Herr Schreiter**, Liegenschaftsamt, begründet und erläutert die Vorlage. Es sei vorgesehen, am Grundstück für den Betreiber des Objektes Jugendherberge „Rudi Arndt“ gGmbH ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren zu bestellen. Der Erbbauzins soll jährlich 4 Prozent des ermittelten Verkehrswertes betragen, was dem üblichen Erbbauzins entsprechen würde. Der Zweck des Erbbaurechtes sei der Betrieb einer Jugendherberge.

In seinen weiteren Ausführungen geht er auf den Verkehrswert und die Vermarktung ein.

Herr Schreiter weist darauf hin, dass die Monatsmiete nicht kostendeckend sei. Es wäre zudem ein Sanierungsstau zu verzeichnen. Die Sanierungskosten würden teilweise aus nutzungsspezifischen Änderungen resultieren. Abgesehen davon, dass sich die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch die Miete nicht refinanzieren würden, wäre die Stadt aufgrund der nutzungsspezifischen Änderungen an die Nutzung des Objektes als Beherbergungsstätte gebunden. Beim Ausfall der Mieter wäre es fraglich, ob das Objekt weiter als Jugendherberge genutzt würde. Unter Abwägung aller Interessen bliebe nur der Verkauf bzw. der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Die Jugendherberge „Rudi Arndt“ auf der Hübnerstraße 11 könne in verschiedenen Punkten direkt mit dem Jugendgästehaus Maternistraße 22 verglichen werden. Dieses Objekt sei ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Der mit dem Betreiber im Jahr 1996 abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag habe eine Laufzeit bis 2060 mit einem jährlichen Erbbauzins von 4 Prozent vom Verkehrswert. In der Maternistraße wären durch den Erbbaurechtsnehmer erhebliche Investitionen erforderlich gewesen, um den Betrieb als Jugendherberge in der derzeitigen Form zu ermöglichen. Im Vergleich der beiden Objekte informiert er über die Ausstattung, die Kategorie und die Preise, wobei der augenfälligste Unterschied in der Größe bestehe.

Der Jugendherberge „Rudi Arndt“ gGmbH werde eine gute Bonität bescheinigt. Die Konditionen für den Erbbaurechtsvertrag sollten sich weitgehend an den Konditionen für den Erbbaurechtsvertrag Maternistraße orientieren, um Wettbewerbsnachteile auszuschließen.

**Herr Stadtrat Hille** bezieht sich auf Seite 4 des vorliegenden Erbbaurechtsvertragsentwurfes, wo unter § 1 Punkt 4 formuliert ist, dass der Erbbauberechtigte die Sanierung des Bauwerkes bis zu einem bestimmten Termin, der noch offen gelassen wurde, zu realisieren habe. Das Gutachten sei gestaffelt in kurz-, mittel- und langfristige Sanierungsschritte. Was wäre mit diesem Termin gemeint?

**Herr Schreiter** führt aus, dass es sich bei dem vorliegenden Erbbaurechtsvertrag um einen Standardvertrag handele. Die Sanierung eines Objektes sei grundsätzlich mit Bestandteil eines Erbbaurechtsvertrages. Die Hübnerstraße wäre aber im Betrieb. Auch wenn es einen Sanierungsstau gebe, sei der Zustand nicht schlecht. Die Maßnahmen müsse man nicht heute und morgen umsetzen. Über diesen Punkt könne verhandelt werden. Man sollte ihn aber nicht herausnehmen.

**Herr Stadtrat Dr. Daniels** möchte wissen, ob es juristische Möglichkeiten gebe, solche Punkte einzufordern, wenn nach so und so viel Jahren nichts passiert sei.

**Herr Schreiter** antwortet, dass man es vertraglich vereinbaren müsse, wenn man etwas einfordern wolle. Das werde in der Regel nicht gemacht. Es sei aber Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages, an dem sich beide Seiten zu halten haben. Wenn jemand seinen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag nicht nachkomme und das Gebäude z. B. verfalle, könne man Maßnahmen ergreifen. In der Regel sei das aber nicht der Fall.

**Herr Stadtrat Matthias** fragt, wie sich der allgemein übliche Erbbauzins von 4 Prozent mit einer spezifischen Zweckbindung verhalte. Durch die Zweckbindung werde die wirtschaftliche Verwertbarkeit bewusst eingeschränkt. Er könne sich erinnern, dass man bei anderen Objekten dann den Erbbauzins reduziert habe. Er denke z. B. an freie Schulen, Kindergärten usw.

**Herr Schreiter** äußert, dass man das nicht vergleichen könne. Bei der Jugendherberge handele es sich um einen Beherbergungsbetrieb, wie auch bei der Maternistraße. Freie Träger, z. B. Schulträger, würden in der Regel nicht in ein funktionierendes Objekt einziehen, sondern es müsse zunächst hergestellt werden. Er erinnert daran, dass man beispielsweise den Erbbauzins über eine gewisse Zeit gestaffelt habe und bei einem Endwert herausgekommen sei. Der Erbbauzins von 4 Prozent wäre direkt vergleichbar mit der Maternistraße. Eine Zweckbindung gebe es bei einem Erbbaurechtsvertrag in jedem Fall. Für einen Beherbergungsbetrieb könne im Normalfall ein höherer Erbbauzins verlangt werden. Man bleibe bei den 4 Prozent, was auch dem Erbbauzins für Wohnen entspreche. Es sei in diesem Fall letztlich eine Gleichbehandlung mit anderen Nutzern.

**Herr Stadtrat Hille** stellt die Frage, ob eine Staffelung des Erbbauzinses möglich wäre.

**Herr Schreiter** bemerkt, dass hier eine Staffelung nicht angesprochen worden sei. Sie wäre z. B. so möglich, wie bei der Maternistraße verfahren wurde, indem der zurückgestellte Erbbauzins nachgezahlt werde. Er bittet auch zu beachten, dass die Hübnerstraße ein funktionierendes Objekt sei, das weiter genutzt und schrittweise saniert werden könne. Bei der Maternistraße war es ein leeres Objekt, das relativ ruinös war.

**Herr Stadtrat Hille** könne sich als Kompromiss vorstellen, den jährlichen Erbbauzins auf 3 Prozent festzulegen. Er werde diese Änderung beantragen.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** spricht dagegen. Das eigentliche Ansinnen der Verwaltung war ein Verkauf, weil das Objekt als Jugendherberge von der baulichen Struktur her nicht optimal sei. Aufgrund politischer Interventionen, nicht zuletzt auch der derzeitigen Nutzer, bestehe der Kompromiss darin, das Objekt nicht zu verkaufen und es auf dem Wege eines Erbbaurechtsvertrages an die jetzigen Nutzer zu üblichen und vergleichbaren Konditionen zu vergeben.

**Herr Stadtrat Hille** könne das bis zu einem gewissen Grad nachvollziehen. Die Heimfallregelung stelle klar, was in den unterschiedlichsten Fällen passiere, wenn die Sanierung nicht funktioniere. Das Objekt falle definitiv an die Stadt zurück. Momentan sei es so, dass Grundstücke auch in diesem Bereich einen Wertzuwachs verzeichnen. Von daher sehe er für die Stadt an dieser Stelle kein Risiko.

**Herr Schreiter** erläutere, dass gerade ein Heimfall sehr riskant für die Stadt sei. Das Erbbaurecht könne zum Zwecke einer Sanierung belastet werden. Die Stadt würde dann ein Objekt übernehmen, was als Jugendherberge hergerichtet und verwendet worden sei. Ein weiteres Risiko bestehe darin, dass man nicht wisse, wie lange die gGmbH bestehe. Ein Heimfall bringe keinen Vorteil, sondern nur der Verkauf.

**Herr Stadtrat Dr. Böhme-Korn** bemerke, dass die 4 Prozent Erbbauzins marktwirtschaftlich betrachtet in Ordnung wären. Diese Immobilie sei nicht so gut zu bewirtschaften und nicht ganz so wirtschaftlich wie die Maternistraße. Eine Villa bringe sehr viel mehr Lasten mit sich pro Person und Bett. Er meinte, dass es auch anderen Marktteilnehmern gegenüber zu vertreten sei, wenn man dieses natürliche Handicap, was diese Immobilie als Jugendherberge habe, dadurch ausgleiche, indem man beim Erbbauzins ein wenig entgegenkomme. Nach intensiver Diskussion könne man mit der Änderung des Erbbauzinses auf 3 Prozent mitgehen.

**Herr Stadtrat Hille** begründe die Erweiterung seines Antrages auf Streichung des Beschlusspunktes 3. Man wolle, dass der Erbbaurechtsvertrag mit den heute festgelegten Konditionen dem Ausschuss vorgelegt werde. Man wolle keine Vertagung, aber auch nicht schon die klare Feststellung, dass man das Damoklesschwert des Verkaufes darüber hänge.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** äußere, dass die Streichung des Beschlusspunktes 3 unproblematisch sei. Er weist darauf hin, dass der Ausschuss vom Grundsatz her nicht die konkret ausverhandelten Erbbaurechtsverträge beschließe, sondern die wesentlichen Eckpunkte (Laufzeit, Erbbauzins).

**Herr Stadtrat Matthis** meinte, dass der Ausschuss schon ausverhandelte Erbbaurechtsverträge beschlossen hätte. Es sei unterschiedlich gehandhabt worden.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** räume ein, dass man auch so verfahren könne, wie es der Ausschuss beschließe. Er plädiere dafür, mit diesem Thema irgendwann zu Ende zu kommen. Für die Stadt sei es schwierig, eine Verhandlungsposition auf Dauer aufzubauen, wenn die andere Vertragspartei sich ausrechnen könne, mit einem entsprechendem Lobbyismus wieder die Dinge zu ändern.

**Herr Stadtrat Hille** lege dar, dass im Moment der Stadtratsbeschluss noch gelte, den Erbbaurechtsvertrag vorzulegen. Deshalb hatte er das nochmals ausgeführt. Man könnte sich auch darüber einigen, dass mit der Beschlussfassung dieser Vorlage der alte Beschluss ad acta gelegt sei und die Verwaltung beauftragt werde, den Vertrag mit den 3 Prozent Erbbauzins auszuverhandeln.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** stellt die Änderungsanträge von Herrn Stadtrat Hille zur Abstimmung:

- Beschlusspunkt 2 - Änderung des jährlichen Erbbauzinses auf **3 Prozent** des Verkehrswertes (20 130 Euro)

Abstimmung: Ja 8, Nein 0, Enthaltung 2 - Zustimmung

- Streichung des Beschlusspunktes 3

Abstimmung: Ja 5, Nein 5, Enthaltung 0 - Ablehnung

**Herr Stadtrat Matthis** beantragt punktweise Abstimmung des Beschlusstextes.

### **Beschlusspunkt 1**

Abstimmung: Ja 9, Nein 0, Enthaltung 1 - **Zustimmung**

**Beschlusspunkt 2** mit der schon beschlossenen Änderung zur Höhe des Erbbauzinses

Abstimmung: Ja 8, Nein 0, Enthaltung 2 - **Zustimmung**

### **Beschlusspunkt 3**

Abstimmung: Ja 5, Nein 5, Enthaltung 0 - **Ablehnung**

### **Beschluss V0998/11**

1. Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, für das Grundstück Hübnerstraße 11, Flurstück Nr. 422 e der Gemarkung Altstadt II, mit einer Größe von 1 150 Quadratmetern ein Erbbaurecht für die Dauer von 60 Jahren zugunsten der Jugendherberge „Rudi Arndt“ gGmbH mit Sitz in 01069 Dresden, Hübnerstraße 11 zum Zwecke der weiteren Betreuung der Jugendherberge zu bestellen.

Abstimmung: Ja 9, Nein 0, Enthaltung 1

2. Der jährliche Erbbauzins beträgt 3 Prozent des Verkehrswertes (671 000 Euro). Das entspricht einem Betrag von 20 130 Euro pro Jahr.

Abstimmung: Ja 8, Nein 0, Enthaltung 2

**Herr Stadtrat Dr. Böhme-Korn** merkt an, dass nach seinem demokratischen Verständnis in einzelnen Punkten Änderungen vorgenommen werden können, dann aber über die so geänderte Gesamtvorlage noch einmal abgestimmt werden müsste, damit in der Gesamtschau jeder entscheiden könne, ob er dem zustimme oder nicht. Er halte das für einen Mangel und bittet um Prüfung.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** schlägt vor, die Frage mitzunehmen und die Antwort nachzureichen.



**2 Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 417/27 der  
Gemarkung Friedrichstadt****V0999/11  
beschließend**

**Herr Schreiter**, Liegenschaftsamt, begründet und erläutert die Vorlage. Der Kaufpreis entspreche dem im Mai 2010 gutachterlich ermittelten Verkehrswert. In seinen weiteren Ausführungen beschreibt er das Grundstück und geht insbesondere auf die Vermarktung und die geplanten Investitionen ein. Die Grundfläche der gesamten ehemaligen Rindermarkthalle betrage 6 897 m<sup>2</sup>, der städtische Anteil habe eine Nutzfläche von 4 270 m<sup>2</sup>. Das resultiere daraus, dass er über zwei Geschosse ausgebaut sei. Die Ostrapark GbR erwarb die andere Hälfte der Rindermarkthalle von der DGI Gesellschaft für Immobilien mbH. Bestandteil des Kaufes von der DGI war ebenfalls der ehemalige Schafstall, der einerseits an die Straße zur Messe grenze und teilweise unmittelbar am Messeteich anliege. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden sei bestellt worden. Das gelte auch bei einem Verkauf der städtischen hälftigen Halle an die Ostrapark GbR.

Es gibt keinen Diskussionsbedarf.

**Herr Bürgermeister Vorjohann** stellt die Vorlage zur Abstimmung. Der Ausschuss ist beschließend tätig.

**Beschluss V0999/11**

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstückes Nr. 417/27 der Gemarkung Friedrichstadt mit einer Größe von ca. 6 264 Quadratmetern zu einem Kaufpreis von 299 400 Euro an die Ostrapark GbR, Louisenstraße 54, 01099 Dresden zum Zwecke der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes und anschließende Nutzung als Restaurant-Theater zu veräußern.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

**Herr Bürgermeister Vorjohann** beendet den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Hartmut Vorjohann  
Vorsitzender

Karin Rülke  
Schriftführerin

Andrea Schubert  
Stadträtin

Christoph Hille  
Stadtrat