



Vorlage Nr.: V1935
Datum: 24. JULI 2007

Vorlage

1. an den
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften

beschließend

Federführender Geschäftsbereich
Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften

Gegenstand:

Verkauf des Grundstückes Brockhausstraße 1 (Saloppe)

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, einen Optionsvertrag über 3 Jahre für den Verkauf des Grundstückes Brockhausstraße 1, Teil vom Flurstück 179 der Gemarkung Loschwitz, mit einer Größe von ca. 11.900 m² zum Kaufpreis von 665.000,00 EUR an die Projekt Brockhausstraße GmbH i. G., Goetheallee 20, 01309 Dresden zum Zwecke der Wohnbebauung abzuschließen.

Während der Dauer des Optionsvertrages hat der Käufer alles Erforderliche zu tun, um Baurecht für das Grundstück zu erwirken, insbesondere die Bestätigung der Bebaubarkeit durch das Sächsische Forstamt einzuholen sowie einen Architektenwettbewerb unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes und weiterer erforderlicher Fachämter durchzuführen. Daran anschließend ist über die Notwendigkeit eines Planverfahrens zu befinden.

Kommt es zum Verkauf, ist im Kaufvertrag eine Rückübertragungsverpflichtung zu vereinbaren, für den Fall, dass der Käufer das Investitionsvorhaben nicht innerhalb von 2 Jahren realisiert hat. Der Landeshauptstadt Dresden dürfen weder aus dem Options- noch aus dem Kaufvertrag und dessen eventueller Rückabwicklung Kosten entstehen.

bereits gefasste Beschlüsse

V2925-89-94, V3394-SR63-03

- Ortsamt / Ortsbeirat:
- Ortschaft / Ortschaftsrat:

Loschwitz z. K.

Finanzielle Auswirkungen

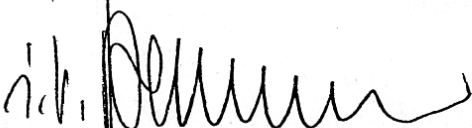
- * HH-Stelle / Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur
Ausgabendeckung:

8800.340.4000.1 Einnahmen Grundstücks-
verkäufe/Referenz 775222013606
665.000,00 EUR

- * jährliche Belastung bzw.
Folgekosten gem. §10 KomHVO:

Behandlung im beschließenden Gremium: öffentlich

Behandlung im beschließenden Gremium am:



Dr. Vogel
Erster Bürgermeister
in Vertretung
FeBenmayr
Zweiter Bürgermeister

Begründung:

1. Eigentumsverhältnisse

Als nicht betriebsbedingtes Vermögen der ehemaligen WAB Dresden wurde das Grundstück gemäß VZOG dem Eigentum der Landeshauptstadt Dresden zugeordnet.

2. Objektbeschreibung

Das Grundstück liegt im Denkmalschutzgebiet Loschwitzer Elbhänge zwischen Elbufer im Süden und Dresdner Heide im Norden und damit im Areal des unter UNESCO-Schutz gestellten Weltkulturerbes Dresdner Elbtal. Es grenzt im Westen an das Betriebsgelände des ehemaligen Wasserwerks Saloppe und im Osten an die Parkanlage von Schloss Albrechtsberg.

Da das Grundstück höhenmäßig sehr bewegt ist, bleibt nur eine verhältnismäßig geringe Fläche für die bauliche Nutzung. Dort befinden sich Restbaukörper der im Krieg zerstörten, bekannten Ausflugsgaststätte „Saloppe“. Diese werden zurzeit als Sommerwirtschaft und für Freiluftveranstaltungen genutzt. Sie weisen einen stark erneuerungsbedürftigen Zustand auf. Die anderen Flächen kann man als verwilderten Park bezeichnen. Zur Aufwertung des Areals ist Abriss und Neubau wünschenswert.

3. Vermarktung

Im Zusammenhang mit der Liquidation der ehemaligen WAB Dresden GmbH wurde der Landeshauptstadt Dresden gegen Leistung von Ausgleichszahlungen das Grundstück übertragen. Die Refinanzierung sollte durch Einnahmen aus dem vorgesehenen Erbbaurechtsvertrag mit der Elisabeth-Montag-Stiftung erfolgen. Die Montag-Stiftung zog sich jedoch mit ihrem Vorhaben zurück, sodass seitdem umfangreiche Vermarktungsaktivitäten durchgeführt wurden.

Zunächst bemühte sich 1999 und 2000 die DGI Gesellschaft für Immobilienwirtschaft mbH Dresden, die „Saloppe“ zusammen mit dem ehemaligen Wasserwerk „Saloppe“ der DREWAG zu vermarkten – ohne Erfolg. Es folgten öffentliche Ausschreibungen, Veröffentlichungen in den sächsischen Tageszeitungen, im Internet, im Immobilienschau- fenster der Landeshauptstadt Dresden sowie Angebote auf den Immobilienmessen.

Auf die drei öffentlichen Ausschreibungen meldete sich jeweils nur ein Interessent. Auch bei allen anderen Aktivitäten war das Interesse sehr verhalten – sicher den äußerst schwierigen Bebauungsbedingungen geschuldet. Erst bei der 3. Ausschreibung akzeptierte der wiederum einzige Bieter Kaufpreis und Rahmenbedingungen.

4. Kaufpreis

Der in der 3. Ausschreibung gebotene Kaufpreis entspricht dem mit Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle vom 07.09.1999 ermittelten Verkehrswert von 1.300.000,00 DM = 664.679,44 EUR. Unter Beachtung der Vermarktungsergebnisse sowie der Tatsache, dass die Bodenwerte gegenüber 1999 auch am Elbhang gesunken sind, ist der gebotene Kaufpreis in Höhe von 665.000,00 EUR durchaus akzeptabel und als Verkehrswert anzusehen.

5. Vorgesehene Nutzung/Investition

Der Käufer strebt den Bau einer reinen Wohnanlage mit rund 3.000 m² Wohnfläche an. Es erfolgten dazu bereits verschiedene Abstimmungen. Ihm ist bewusst, dass sich das Verfahren zur Erlangung von Baurecht an diesem sensiblen Standort kompliziert gestalten wird. Das Vorhaben umfasst ein Investitionsvolumen von 4 – 6 Mio. EUR inkl. Kaufpreis.

Auf Grund vorgelegter Referenzobjekte, die im Liegenschaftsamt bei Frau Thümmeler, III. Etage, Zimmer 64, eingesehen werden können, ist davon auszugehen, dass die Käufergemeinschaft das genehmigte Bauvorhaben ordnungsgemäß realisieren würde.

Weitere Ansichten zum Objekt können bei Frau Thümmeler eingesehen werden.

TOP 15: Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück „Saloppe“, Brockhausstraße 1

Beschluß Nr. 2925-89-94

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages mit der Elisabeth-Montag-Stiftung (Eintragung im Grundbuch an erster Rangfolge) auf 66 Jahre mit Option zur Vertragsverlängerung über das Grundstück Brockhausstraße 1 (Teile der Flurstücke 179 mit ca. 11.090 qm und 179a mit ca. 1.140 qm der Gemarkung Loschwitz) unverzüglich nach erfolgter Zuordnung für die Landeshauptstadt Dresden zu einem Erbbauzins von 20.000 DM (Ca. 2 %) für die ersten 10 Jahre. Danach wird der Erbbauzins neu verhandelt.
2. Der Erbbaurechtsvertrag ist zur Bestätigung dem Ausschuß für Finanzen vorzulegen.
3. Die Nutzung ist an den Stiftungszweck gebunden.
4. Bis zur Eigentumsübertragung an die Landeshauptstadt Dresden wird ein befristeter Pachtvertrag abgeschlossen, der mit dem Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages endet.
5. Im Erbbaurechtsvertrag ist festzulegen, daß
 - der Bauantrag 6 Monate nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrages eingereicht sein muß;
 - die Investition 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen ist.

Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen und/oder Änderung des Stiftungszweckes ist eine entsprechende Heimfallklausel bzw. Rückabwicklung vorzusehen.

11

Beschluss Nr. V3394-SR63-03
Aufhebung des Beschlusses Nr. 2925-89-94 vom 02./03.06.1994 zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das Grundstück „Saloppe“, Brockhausstraße 1

Zuständigkeit: Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften

Der Stadtrat beschließt:

Der Beschluss Nr. 2925-89-94 vom 02./03.06.1994 zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das Grundstück „Saloppe“, Brockhausstraße 1, wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis

angenommen

58 JA

0 NEIN

1 Enthaltung

Checkliste

zur Beurteilung von
Grundstücksverkäufen/Verleihung von Erbbaurechten
durch den Ausschuss für Liegenschaften und Finanzen

Vorgangsnummer LA	Antrag auf	Kategorie
1014-98-35	Option für den Kauf	Baugrundstück
Name und Anschrift des Käufers		
Projekt Brockhausstraße GmbH i. G. Goetheallee 20, 01309 Dresden		Gesellschafter sind die Herren Bertram, Klausch, Oertel und Richert
Beantragtes Grundstück		Größe
Brockhausstraße 1 (Saloppe)		ca. 11.900 m ²
Flurstück	Gemarkung	Kaufpreis
T. v. 179	Loschwitz	665.000,00 €
Verkehrswert	Gutachten vom	Wertermittler
665.000,00 €	07.09.1999	Kommunale Bewertungsstelle
Grundlage der Vergabe		Weitere Anträge/weitere Gebote
Ausschreibung		keine
Bonität/Finanzierung		
Eigenkapital (Bankbestätigung liegt vor) und über Makler- und Bauträgerverträge		
Geplante Investitionen / vorgesehene Nutzung		
Wohnbebauung mit Investitionen in Höhe von 4 - 6 Mio. € inkl. Kaufpreis		
Bemerkungen		
<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalschutzgebiet Elbhänge - Architektenwettbewerb ist erforderlich 		