



Vorlage Nr.: V2987
Datum:

Vorlage

1. an den
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften

beschließend

Federführender Geschäftsbereich
Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften

Gegenstand:

Änderung des Beschlusses V1935-FL56-07
Verkauf des Grundstückes Brockhausstraße 1 (Saloppe)

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften V1935-FL56-07 wird dahingehend geändert, dass die Frist des Optionsvertrages hinsichtlich der Bindung der Landeshauptstadt Dresden an ihr Angebot von 3 auf 4 ½ Jahre verlängert wird.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, im Falle des Nichtzustandekommens eines Kaufvertrages mit der Projekt Brockhausstraße GmbH die Verwertung des Grundstückes Brockhausstr. 1 auch unter Berücksichtigung des Mietvertrages mit der Sommerwirtschaft „Saloppe“ erneut zu prüfen.

bereits gefasste Beschlüsse

**V2925-89-94, V3394-SR63-03,
V1935-FL56-07**

Finanzielle Auswirkungen

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben: keine
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben: keine
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur
Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw.
Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Behandlung im beschließenden Gremium: öffentlich

Hartmut Vorjohann

Mitzeichnung: Frau Börner, i. V. Herr Gawol

Begründung:

1. Allgemeines

Nachdem der Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften bereits im Jahr 2007 seine Genehmigung zum Abschluss eines Optionsvertrages mit der "Projekt Brockhausstraße GmbH" über eine Wohnbebauung des in Rede stehenden Grundstücks erteilt hat, gab es in der zweiten Jahreshälfte 2008 intensive politische und öffentliche Diskussionen zur Zukunft des Areals.

Die Diskussionen kreisen dabei um:

- die Höhe des vereinbarten Kaufpreises,
- die Zukunft des gastronomischen und "atmosphärischen" Angebotes der heutigen "Location",
- die Verträglichkeit einer zukünftigen Bebauung mit den Belangen des Naturschutzes und des Welterbetitels der UNESCO.

Die Diskussion kann auch heute nicht als beendet betrachtet werden.

Im Optionsvertrag mit der Projektgesellschaft ist vereinbart, dass der Käufer bis zum 31.12.2008 einen Architektenwettbewerb ausloben muss (ansonsten besteht ein Widerrufsrecht der Landeshauptstadt Dresden). Die Projektgesellschaft hatte alle Vorbereitungen zur Auslobung des Architektenwettbewerbes getroffen, der dann jedoch auf Initiative der Landeshauptstadt Dresden nicht ausgelobt wurde und von der Projektgesellschaft auch nicht ohne die Landeshauptstadt Dresden ausgelobt werden konnte.

Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten und um den Diskussionsprozess auf den verschiedensten Ebenen weiter zu ermöglichen, wird nun vorgeschlagen, die Bindungswirkung des Optionsvertrages um insgesamt 18 Monate zu verlängern. Diese Fristverlängerung ist einvernehmlich mit der Projektgesellschaft verabredet. Sie dient vor allem dazu, gegenüber der UNESCO im Jahr 2009 keine zusätzlichen Reibungspunkte zu erzeugen. Das Bemühen der Landeshauptstadt Dresden um den Erhalt des Welterbetitels für das Dresdner Elbtal soll keine Irritationen erfahren über öffentlichkeitswirksame Diskussionen im Kontext des Realisierungswettbewerbes einer möglichen Bebauung an der Brockhausstraße. Die Fristverlängerung ermöglicht es aber auch den heutigen Pächtern der Sommerwirtschaft, ihre eigenen Vorstellungen weiter insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu präzisieren, wobei auch den heutigen Pächtern die Vertragslage der Landeshauptstadt Dresden mit der Projektgesellschaft eindeutig bekannt ist.

Die Historie, die derzeitigen Rechtsverhältnisse und die verabredeten Verfahrensabläufe werden im Folgenden noch einmal skizziert:

2. Historie

Das Grundstück ist im Bereich des Dresdner Elbhangs, stadtwärtig an die sogenannten Dresdner Elbschlösser anschließend, und oberhalb des Wasserwerkes Saloppe gelegen. Historisch waren Teile des Grundstücks mit einem großen, repräsentativen Villengebäude bebaut, welches nach dessen Zerstörung nicht wieder aufgebaut wurde. Momentan vermittelt das Grundstück einen ungeordneten Eindruck. Die Freianlagen und eine eingeschossige Bebauung werden durch die sogenannte Sommerwirtschaft Saloppe“ gastronomisch-kulturell genutzt. Die übrigen Teile des Grundstücks weisen einen dichten Baumbestand auf.

Das Grundstück wurde aus dem Vermögen der ehemaligen WAB Dresden GmbH (Wasserversorgung- und AbwasserbehandlungsGmbH, bis Anfang 90er Jahre zuständig für Wasser und Abwasserentsorgung) an die Landeshauptstadt Dresden gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrages von 1.806.672 DM (entspricht 923.736,73 €) übertragen.

Per Beschluss des Stadtrates Nr. 2925-89-94 vom 02.06.1994 erfolgte der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Elisabeth-Montag-Stiftung auf 66 Jahre (geplante Investition: Errichtung eines Atelierhauses für Bildende Künstler mit Ateliers, Wohnungen, Verwaltung, Bibliothek, Klub, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen).

Die Elisabeth-Montag-Stiftung hat Ende 1997 erklärt, kein Interesse mehr am Grundstück zu haben.

Der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 116, Dresden-Neustadt Nr. 11, Bautzner Straße/Saloppe Nr. 1592-40-1996 vom 13.07.1996 wurde nicht weiter verfolgt, da bisher kein Investor gefunden wurde. Das Grundstück ist daher rechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu behandeln.

Die Verkaufsaktivitäten begannen 1999 mit der Beauftragung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaft Dresden mbH (100%ige Tochter der TWD) zur Vermarktung des Grundstücks. Die erfolgten Bemühungen blieben jedoch ergebnislos.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte durch die Kommunale Bewertungsstelle am 07.09.1999. Unter der Annahme einer Bebaubarkeit entsprechend der früher bestehenden Bebauung für ca. 2.000 m² wurde die Restfläche als Grünfläche, Park und nicht forstwirtschaftlich genutzter Wald bewertet. Der ermittelte Verkehrswert beläuft sich auf 1.300.000,00 DM (entspricht 664.679,45 €)

In der Folge wurden Ausschreibungen durch das Liegenschaftsamt im Rahmen der jährlichen Grundstücksausschreibungen im September 2000, März 2003 und Oktober 2003 sowie Veröffentlichung im Internet und auf der Messe durchgeführt. Dabei lag das Mindestgebot jeweils bei 665.000,00 €

Ergebnisse:

September 2000: nur ein Bieter, der dann jedoch sein Gebot zurückzog
März 2003: nur ein Bieter, jedoch unter dem Mindestgebot; daher keine Vergabe
Oktober 2003: nur ein Bieter: Projekt Brockhausstr. GmbH; Gebot: 665.000,00 €;
geplante Investition: Errichtung hochwertiger Stadtwillen

Die entsprechende Vorlage zum Verkauf an die Projekt Brockhausstr. GmbH wurde am 01.10.2004 zur Beratung in den Gremien eingereicht. Sie wurde jedoch wegen fehlender Klärung der Bebaubarkeit abgelehnt. Es erfolgte eine Empfehlung des Verwaltungsvorstandes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Dieser Vorschlag war nicht realisierbar, da Investor bei Erstellung eines VB-Planes über das Grundstück verfügen muss.

Im Februar 2006 befürwortete das Stadtplanungsamt einen Optionsvertrag mit den Investoren unter der Bedingung der Durchführung eines zweistufigen Architektenwettbewerbs und Antragstellung auf Waldumwandlung durch den Investor.

Die Vorlage wurde entsprechend überarbeitet und in der Sitzung des Verwaltungsvorstandes am 23.07.2007 erneut behandelt. Dem Ortsamt Loschwitz wurde die Vorlage am 27.07.2007 übergeben, der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 12.09.2007 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften Nr. V1935-FL56-07 vom 10.09.2007 zum Abschluss eines Optionsvertrages wurde verbunden mit der Verpflichtung, die Bebaubarkeit zu klären und im Falle des Wirksamwerdens des Kaufvertrages das Grundstück bei Nichtbebauung an die Stadt zurückzuübertragen.

3. Die aktuellen Rechtsverhältnisse

3.1 Zum Optionsvertrag mit der Projektgesellschaft

Mit Beschluss des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften V1935-FL56-07 vom 10.09.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, durch einen Optionsvertrag mit einer Laufzeit von 3 Jahren der Projekt Brockhausstraße GmbH des Grundstückes Brockhausstraße 1, Teil vom Flurstück 179 der Gemarkung Loschwitz, mit einer Größe von ca. 11.900 m², für einen Kaufpreis in Höhe von 665.000 EUR zum Verkauf anzubieten.

Dieses Angebot wurde am 11. Juni 2008 durch den Notar Dr. van de Loo in Dresden beurkundet. An dieses Angebot ist die Landeshauptstadt Dresden für die Dauer von 3 Jahren ab Beurkundung gebunden. Das Angebot kann von Seiten der Landeshauptstadt Dresden nur widerrufen werden, wenn eine abschließende Entscheidung vorliegt, wonach eine Wohnbebauung auf dem Vertragsobjekt ausgeschlossen ist und keine Rechtsmittel mehr eingelegt werden können oder der Erwerber erklärt, von solchen Rechtsmitteln keinen Gebrauch zu machen. Des Weiteren kann die Landeshauptstadt Dresden ihr Angebot widerrufen, sofern eine bestandskräftige Entscheidung über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks vorliegt und der Erwerber trotz dessen das Angebot nicht innerhalb von 3 Monaten angenommen hat.

Die Projekt Brockhausstraße GmbH wurde durch das notariell beurkundete Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages entsprechend des o. g. Beschlusses verpflichtet, während der Laufzeit von 3 Jahren 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 der Mitwirkung des Stadtplanungsamtes, weiterer erforderlicher Fachämter und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau durchzuführen.

Um zu gewährleisten, dass die Projekt Brockhausstraße GmbH mit diesen Maßnahmen beginnt, wurde ein Widerrufsrecht für die Landeshauptstadt Dresden für den Fall vereinbart, dass der Architektenwettbewerb nicht bis zum 31.12.2008 ausgelobt wird. Da die Projektgesellschaft den Wettbewerb nicht ausloben konnte, ist diese Frist zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich ausgesetzt worden.

Sollte die Landeshauptstadt Dresden das Angebot aus anderen als den vereinbarten Gründen widerrufen, macht sie sich gegenüber der Projekt Brockhausstraße GmbH schadenersatzpflichtig. Dazu zum Zeitpunkt der Ausschreibung kein Baurecht vorlag und erhebliche Mittel zur Durchführung der Planungsverfahren durch die Projekt Brockhausstraße GmbH aufgewendet werden müssen, um das Baurecht zu klären, sollte das Unternehmen die Sicherheit haben, das Grundstück nach Durchführung der Planverfahren auch erwerben zu können. Diesem Anliegen wurde mit dem notariellen Angebot entsprochen.

3.2 Zum Pachtvertrag mit der Sommerwirtschaft "Saloppe"

Herr Michael ist seit 2001 Pächter des Grundstückes Brockhausstraße 1 und nutzt das gesamte Grundstück zur Betreibung der Sommerwirtschaft "Saloppe". Bereits im Pachtvertrag wurde der Pächter informiert, dass die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen. Daher wurde zunächst nur ein befristeter Vertrag geschlossen, der später aufgrund der erfolglosen Vermarktungsbemühungen in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt wurde.

Herrn Michael waren die Ausschreibungen des Grundstücks bekannt. Er beteiligte sich an keiner der Ausschreibungen. Er hat auch keine Einwände gegen die Planungen des Liegenschaftsamtes an die Verwaltung herangetragen.

Herr Michael legte in Gesprächen gegenüber der Verwaltung dar, dass er Interesse an der weiteren Betreuung der Sommerwirtschaft habe, er aber einen Kauf des Grundstückes nicht finanzieren kann. Er stellte eine Konzeption für die weitere Betreuung und Finanzierung der Sommerwirtschaft als zu prüfende Alternative zu einer Wohnbebauung in Aussicht. Eine dauerhafte gastronomische Nutzung - auch mit der gegenwärtigen Ausrichtung - bedarf baulicher Maßnahmen im sanitären Bereich sowie größere Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Konzeption wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Ein Kauf ist nach wie vor nicht finanzierbar. Nach Aussage der Betreiber der Saloppe könnte eine langfristige Lösung auf der Basis eines Erbbaurechtes nur dann finanzierbar sein, sofern der dem Erbbauzins zugrunde zu legende Verkehrswert wesentlich unter dem Betrag von 665.000,00 € liegt.

4. Verfahrensstand zur baurechtlichen Prüfung

Hinsichtlich der Durchführung des notwendigen Architektenwettbewerbes steht die Projekt Brockhausstraße GmbH in engem Kontakt mit dem Stadtplanungsamt. Durch die Lage des Grundstücks im sogenannten Außenbereich, in der Kernzone des UNESCO-Welterbes Dresdner Elbtal, im Denkmalschutzgebiet und in einem äußerst sensiblen Natur-, Umwelt- und städtebaulichen Umfeld soll ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren ausgelobt werden. In der ersten Stufe wäre ohne vorgegebene Nutzung und Kubatur die grundsätzliche Bebaubarkeit zu untersuchen. Bei Feststellung der fachkompetenten Jury zur Unvereinbarkeit einer jeglichen Bebauung auf diesem Grundstück würde die Auslobung einen Stopp des Verfahrens zulassen. Die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens zur weiteren Durcharbeitung der architektonischen Ausbildung der Baukörper würde dann entfallen.

Der abschließende Auslobungstext für einen zweistufigen Wettbewerb liegt vor. Es ist mit den wesentlichen berührten Fachämtern - dem Umweltamt, dem Denkmalschutzamt und der Forstbehörde - abgestimmt und könnte in der vorliegenden Form entsprechend dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren nach GRW 95 in der novellierten Fassung vom 22.12.2003 verschickt werden. Die Preisrichter sind benannt und haben ihr Einverständnis schriftlich mitgeteilt.

Das Verfahren zeichnet sich als sehr umfangreich ab. Zwischenzeitlich wurde das Verfahren von der Oberbürgermeisterin mit dem Ziel der Prüfung der Beschluss- und Vertragslage gestoppt.

Die Projekt Brockhausstraße GmbH kann daher die vertraglich vereinbarte Verpflichtung, den Architektenwettbewerb bis zum 31.12.2008 auszuloben, aus Gründen, die die Landeshauptstadt Dresden zu vertreten hat, nicht mehr erfüllen.

Durch den entstandenen Zeitverzug ist die im Optionsvertrag vereinbarte 3-Jahres-Frist zur Klärung des Baurechts, die ohnehin sehr knapp bemessen war, als nicht mehr ausreichend anzusehen. In Abstimmung mit der Projekt Brockhausstraße GmbH wird auch in Hinblick auf die vertiefte Klärung der Bebaubarkeit eine Fristverlängerung von 18 Monaten als notwendig angesehen.

Mit der Fristverlängerung entstehen der Landeshauptstadt Dresden keine zusätzlichen Kosten.

Dem Betreiber der Sommerwirtschaft "Saloppe" wird zudem durch die Fristverlängerung die Möglichkeit gegeben, das Grundstück länger zu nutzen, da eine spätere Entscheidung über das Baurecht zu erwarten ist, als bisher angenommen wurde.

Sollte sich abschließend herausstellen, dass eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Brockhausstraße 1 nicht möglich ist, wird das Angebot der Landeshauptstadt Dresden widerrufen. Für diesen Fall wurden bereits im Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages vom 11.06.2008 jegliche Aufwendungs-, Verwendungs- und Schadensersatzansprüche von der Projekt Brockhausstraße GmbH gegenüber der Landeshauptstadt Dresden ausgeschlossen.

Danach ist eine Entscheidung über den weiteren Umgang mit dem Grundstück zu treffen.

Anlage zur Vorlage
Stellungnahme des Amtes für Kultur-
und Denkmalschutz vom 11.08.08