



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

| | |
|----------|--|
| X | Beschlussvorlage |
| | Mitteilung über Eilentscheidung |
| | Informationsvorlage |

Vorlagenr.: SR 10/08– 04/09
Gremium: Stadtrat
federführendes Amt: Rechts- und Ordnungsamt

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Stand des Verfahrens: | | | | | |
| Gremium: | Stadtrat | | Sitzungstermin: | 21.05.2008 | |
| Beratungsstatus: | x | zur Beschlussfassung | Öffentlichkeit: | x | öffentlich |
| | | zur Vorberatung | | | nichtöffentlich |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--|--|----------------------|
| Beschlussfassung: | | | | | | |
| abgestimmt am: | 21.05.2008 | ausgefertigt am: | 22.05.2008 | | | |
| stimmberechtigte Mitglieder: | | | 35 | | | |
| davon anwesend: | 30 | Nichtteilnahme: | 0 | | | |
| dafür: | 23 | dagegen: | 1 | | | Enthaltungen: |

Gegenstand der Vorlage:

Nachtrag zum Treuhandvertrag vom 28.02.1997 zwischen der Großen Kreisstadt Radebeul und der Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen über das Grundstück Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, sowie Veräußerung des sanierten Grundstücks Uferstraße 17 a

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat am 16.04.2008

- stimmt dem Nachtrag zum Treuhandvertrag vom 28.02.1997 zwischen der Großen Kreisstadt Radebeul und der Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen über das Grundstück Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, gemäß Anlage 1 zu;

| bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang: | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|----------------------------|---------------------|------------------|------------------------------------|-------------|
| <i>Gremium</i> | <i>Datum</i> | <i>ö./nö.</i> | <i>Beratungsempfehlung</i> | | | <i>Änderung Beschlussvorschlag</i> | |
| | | | <i>einstimmig</i> | <i>mehrheitlich</i> | <i>abgelehnt</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| VfA | 02.04.2008 | nö | | x | | | x |
| SR | 16.04.2008 | ö | | x | | | x |

2. stimmt der Veräußerung des sanierten Grundstücks Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, an

die Empora Grundstücks- und Investitionsgesellschaft mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Christoph Dross,
Adalbert-Stifter-Straße 11, 82031 Grünwald,

zu einem Kaufpreis in Höhe von 235.000,00 €

hilfweise an

Frau Silke Williams, Uferstraße 17 a, 01445 Radebeul

zu einem Kaufpreis in Höhe von 221.000,00 €

zu;

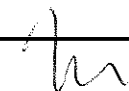
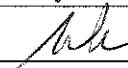
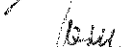
3. nimmt den Vergleich zwischen Stadt und Sanierungstreuhandler gemäß Anlage 2 zur Kenntnis.

rechtliche Grundlagen:

§ 7 Abs. 2 Hauptsatzung

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

| | | | | | |
|----------------------------------|--|------------------------------------|------------------|------------|------------|
| finanzielle Auswirkungen: | | X | ja | | nein |
| Gesamtkosten der Maßnahme: | | | | | |
| ggf. Gesamtkosten des Teilloses: | | | | | |
| <u>Finanzierung:</u> | | | | | |
| HSt | Bezeichnung | Betrag | planmäßig | üpl | apl |
| <u>einnahmeseitig:</u> | | | | | |
| 61500.34001 | Einnahmen aus Verkauf von Grundstücken - Sanierungsgebiet Kötzschenbroda | 25.000,00 € | | | |
| <u>ausgabeseitig:</u> | | | | | |
| 61500.94001 | Sanierungsmaßnahme Kötzschenbroda | 25.000,00 € | | | |
| <u>Folgekosten:</u> | | | | | |
| Vermögenshaushalt: | | Verwaltungshaushalt: (jährlich) | | | |
| <u>Bemerkungen:</u> | | | | | |

| | | | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|--------|----------|
| Bestätigung: | Mitzeichnung federführendes Amt: |  | Datum: | 04.04.08 |
| | Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister: |  | Datum: | 7.4.08 |
| | Mitzeichnung Kämmereiamt: |  | Datum: | 07.04.08 |


Wendsche

Begründung:

Mit Bescheid vom 06.02.1998 hatte der Landkreis Meißen den ihm vorgelegten Vertrag vom 28.02.1997 über die Durchführung von Sanierungsleistungen im Sanierungsgebiet „Radebeul-Kötzschenbroda“ als Sanierungstreuhänder bezüglich des Grundstücks mit Gebäude „Uferstraße 17 a“ zwischen der Großen Kreisstadt Radebeul und der Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen genehmigt.

Vorgenanntem Vertrag wiederum lag der Stadtratsbeschluss der Großen Kreisstadt Radebeul vom 19.02.1997 zugrunde, wonach die Stadtverwaltung Radebeul ermächtigt wurde, mit der Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen den der Rechtsaufsicht vorgelegten Treuhandvertrag abzuschließen.

Gegenstand des Treuhandvertrages war die Sanierung des Grundstücks Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstücks-Nr. 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, durch die Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen als so genannter Sanierungstreuhänder. Vorgenanntes, der Großen Kreisstadt Radebeul gehörende Grundstück wurde dem Treuhänder unentgeltlich überlassen und übereignet. Laut Vertrag war der Sanierungstreuhänder zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berechtigt, nicht jedoch zu einer Veräußerung des Flurstücks. Vielmehr sollte das Grundstück nach Beendigung der Sanierung grundsätzlich an die Große Kreisstadt Radebeul zurückübertragen werden.

Das Gebäude auf der Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstück 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, ist mittlerweile grundsaniert. Allerdings ist die Sanierung mangelhaft ausgeführt worden. Zwischen der Stadtverwaltung Radebeul und dem Sanierungstreuhänder ist die Verantwortung und der Umfang der festgestellten Mängel sowie die Pflicht zur Mängelbeseitigung streitig.

Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung sind jedoch die Parteien bereit, einen Vergleich abzuschließen, der beiden Seiten gerecht wird und wirtschaftlich vernünftig und sinnvoll ist. Im Ergebnis hat danach die Stadt Radebeul an den Sanierungstreuhänder noch einen Geldbetrag in Höhe von ca. 10.000,00 € zu zahlen, der vorwiegend aus den dem Sanierungstreuhänder für mehrere Jahre zustehenden Verwaltungskosten und aus Vorfinanzierungen des Sanierungstreuhänders resultiert. Aufgrund des relativ hohen Kaufpreises belastet dieser Geldbetrag jedoch nicht den städtischen Haushalt. Nach Ablösung der Restgrundschuld und Abzug des vorgenannten Geldbetrages verbleibt ein Restbetrag in Höhe von ca. 25.000,00 €, der zweckgebunden der Haushaltsstelle „Sanierungsgebiet“ zuzuführen ist.

Das zu veräußernde Gebäude wird zurzeit noch von dem Sanierungstreuhänder verwaltet.

Die insgesamt 6 Wohneinheiten sind voll vermietet. Der ermittelte Verkehrswert beträgt nach dem Verkehrswertgutachten vom 13.11.2007 210.000,00 €. Laut Gutachten sind ca. 55.000,00 € für die restliche Sanierung des Gebäudes aufzuwenden.

Aufgrund der Ausschreibung (Angebotsabgabe und Abgabe eines Nachgebotes zum Angebot einschließlich einer Finanzierungsbestätigung) verblieben nachfolgende Bieter mit folgenden Geboten:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Empora Grundstücks- und Investitionsgesellschaft mbH Adalbert-Stifter-Straße 11, 82031 Grünwald | 235.000,00 € |
| 2. Silke Williams, Uferstraße 17 a, 01445 Radebeul | 221.000,00 € |

Um Aufwand, Zeit und Geld zu sparen, beabsichtigt die Große Kreisstadt Radebeul nicht – wie ursprünglich im Verträge vorgesehen – nach erfolgter Sanierung das Grundstück in ihr Eigentum rückübertragen zu lassen und dann erst zu veräußern.

Vielmehr will sie von dem ihr nach § 159 Abs. 3 BauGB zustehenden Weisungsrecht Gebrauch machen und das Grundstück über ihren Sanierungstreuhänder an Dritte veräußern.

Der bisherige Vertragstext jedoch erlaubt eine Veräußerung des Flurstücks durch den Sanierungsbeauftragten nicht.

Soll abweichend von der bisherigen vertraglichen Vereinbarung eine Veräußerung des Grundstücks durch den Sanierungsbeauftragten gewünscht sein, so bedarf es hierzu der dem Verwaltungs- und Finanzausschuss vorliegenden Vertragsanpassung.

Die Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Meißen wurde hierüber ausdrücklich informiert und hatte gegen die Vorgehensweise keine Einwände.

Die Vertragsanpassung selbst unterfällt danach nicht der Genehmigungspflicht durch die Rechtsaufsichtsbehörde, da es sich hierbei um keinen Fall des § 83 SächsGemO handelt und auch kein sonstiger kommunalrechtlicher Genehmigungstatbestand tangiert wird.

Allerdings stellt der sich an die Vertragsanpassung anschließende Verkauf des Grundstücks durch den Sanierungstreuhänder wiederum eine Veräußerung kommunalen Vermögens im Sinne von § 90 SächsGemO dar, der daher der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedarf.

Das Grundstück war vorher mehrfach erfolglos ausgeschrieben worden.

Die nochmalige Ausschreibung des Grundstücks Uferstraße 17 a in 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 281 a der Gemarkung Kötzschenbroda, erfolgte im Dezember-Amtsblatt 2007 der Großen Kreisstadt Radebeul. Die Öffnung und Überprüfung der von den Bietern angeforderten Nachgebote einschließlich entsprechender Finanzierungsbestätigungen erfolgte am 21.02.2008 und ergab oben genanntes Ergebnis. Der erzielte Kaufpreis ist zunächst zur Ablösung der Grundschuld zu entrichten. Nach Mitteilung des Sanierungstreuhänders beläuft sich die Darlehensrestschuld per 31.12.2007 auf insgesamt 199.292,85 €.

Anlagen 1 + 2