

Gremium: **Verbandsversammlung – öffentlich**

VS DS XXXI - B - 10/2024 **Technischer Standort**

Sitzungsdatum: **09. August 2024**

TOP: **8**

Beschluss:

1. Die Verbandsversammlung genehmigt das vom ZVWV abgegebene Angebot vom 14. Juni 2024 zum Erwerb des erschlossenen Flurstückes 46/22 Leupoldishain und des darauf befindlichen Büro- und Geschäftshauses in Höhe von 900.000 EURO (Neunhunderttausend EURO) mit der Ergänzung, dass die auflösenden Bedingungen gemäß der Punkte 1 und 2 nicht mehr erforderlich sind. Das Angebot ist als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage angefügt. Voraussetzung für den Erwerb des Flurstückes 46/22 Leupoldishain ist der gleichzeitige Erwerb des Flurstückes 46/23 Leupoldishain. Der Verbandsvorsitzende des ZVWV wird von der Verbandversammlung ermächtigt und beauftragt, alle notwendigen Handlungen durchzuführen, um das erschlossene Flurstück 46/22 Leupoldishain zu erwerben.
2. Der Verbandsvorsitzende des ZVWV wird von der Verbandversammlung ermächtigt und beauftragt, alle notwendigen Handlungen durchzuführen, um das erschlossene Flurstück 46/23 Leupoldishain und die darauf befindlichen Büro- und Nebengebäude zu einem Kaufpreis von 499.000 EURO (zuzüglich Nebenkosten) zu erwerben.
3. Der Verbandsvorsitzende informiert die Verbandsmitglieder zeitnah über den erfolgten Abschluss der Kaufverträge und deren Inhalt.
4. Über das abschließend umzusetzende Nutzungskonzept für das Bürogebäude auf dem Flurstück 46/22 Leupoldishain entscheidet die Verbandsversammlung.

Begründung:

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV) hatte in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2013 beschlossen, den Vertrag zur technischen, kaufmännischen und verwaltungstechnischen Betriebsführung mit der ENSO Energie Sachsen Ost AG (ENSO AG) zum 31. Dezember 2014 zu beenden. Da für die zukünftig geplante eigene Aufgabenwahrnehmung zunächst eine vollständige eigene Verwaltungsstruktur beim ZVWV aufgebaut werden musste, wurde durch die Verbandsversammlung am 2. Juli 2014 entschieden, den Teil der technischen Betriebsführung nochmals befristet für bis zu 6 Jahren europaweit auszuschreiben und zu beauftragen. Durch die ZVWV-Verbandsversammlung wurde am 18. November 2014 der Zuschlag für die technische Betriebsführung an die ENSO NETZ GmbH erteilt. Mit der planmäßig gestaffelten Beendigung des Betriebsführungsvertrages zum 31. Dezember 2020 war teilweise Personal der ENSO NETZ GmbH und die vollständige Verantwortung für den technischen Betrieb der Trinkwasserversorgung im Versorgungsgebiet auf den ZVWV übergegangen. Aufgrund der geringen Anzahl sowie der Altersstruktur der von der ENSO übergebenen Mitarbeiter waren und sind auch zukünftig durch den ZVWV weitere Mitarbeiter einzustellen, um die Versorgungssicherheit sowie die Erfüllung aller damit im Zusammenhang stehenden gesetzlichen Aufgaben sicherstellen zu können.

Am 21. Juni 2019 wurde von der Verbandsversammlung des ZVWV beschlossen, dass der ZVWV in seinem Verbandsgebiet zwei technische Standorte betreibt. Die Vorteile bei der zeitlichen Erreichbarkeit der technischen Anlagen in den rechts- und linkselbischen Versorgungsgebieten, den örtlichen Kenntnissen der Mitarbeiter, den Fahrwegen, den Möglichkeiten in Krisensituationen (z.B. Hochwasser) und der IT-Sicherheit, haben bei der „Zweistandortvariante“ überzeugt. In diesem Zusammenhang wurde gleichzeitig der Verbandsvorsitzende von der Verbandsversammlung ermächtigt und beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen für den Erwerb von geeigneten Objekten/Grundstücken durchzuführen und entsprechende Kaufverträge abzuschließen.

Aufgrund der bisher fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten sind die ZVWV-Beschäftigten der Abteilung „Netzbetrieb linkselbisch“ seit 2021 provisorisch in Bürocontainern im Gelände des Wasserwerkes Gottleuba untergebracht. Eine Werkstatt, ausreichende Unterstellmöglichkeiten für Wasserzähler, Standrohre, dem Vorhalten einer Störreserve, für mobile Notstromaggregate, Wasser- und Treibstoffwagen usw. sind praktisch am Standort nicht vorhanden. Die IT- und Telefonkommunikation erfolgen über provisorisch eingerichtete technische Möglichkeiten. Im Übrigen wurde die Nutzung der Bürocontainer von der zuständigen Behörde nur bis September 2025 letztmalig befristet genehmigt. Zusätzlich ist es erforderlich, dass der ZVWV seine Beschäftigten der Sachgebiete „Technischen Dienste“ und „Bauprojekte“, das sind z.B. Projektleiter, Fachingenieure, GIS-Bearbeiter in einem verkehrstechnisch gut erreichbaren linkselbischen Standort unterbringt. Dies ist insbesondere aus Sicht des ZVWV für die Gewinnung neuer Mitarbeiter strategisch erforderlich, da die Erreichbarkeit der Arbeitsstätte für potenzielle Interessenten aus dem Großraum Dresden/Freital damit erheblich verbessert werden könnte.

Aufgrund unterschiedlicher strategischer Bewertungen hat sich das Gebiet im Raum Leupoldishain als sehr vorteilhaft für einen linkselbischen technischen Standort des ZVWV erwiesen. Nachdem die Erschließung des neuen Gewerbegebietes in Leupoldishain derzeit zeitlich nicht definierbar festgelegt werden kann, hat der ZVWV weitere Möglichkeiten in der Umgebung geprüft.

In diesem Rahmen wurde der ZVWV auf das sich im Bau befindliche Büro- und Geschäftshaus im Gewerbering 11a, 01824 Königstein (Leupoldishain) aufmerksam, welches gleichzeitig Gegenstand eines laufenden Insolvenzverfahrens ist.

Das Insolvenzverfahren wurde zunächst in Eigenverwaltung durch den in Insolvenz befindlichen Eigentümer selbst durchgeführt. Gleichzeitig wurde ein Sachwalter gerichtlich bestellt. Nach Auskunft des Sachwalters wurde die impro Immobilienverwertung GmbH mit der Verwertung des Insolvenzobjektes beauftragt.

Nach aktuell vorliegenden Informationen wurde das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung zwischenzeitlich durch eine gerichtliche Entscheidung beendet. Das Insolvenzverfahren wird nunmehr durch einen neu bestellten externen Insolvenzverwalter (bisheriger Sachwalter) fortgeführt. Die impro Immobilienverwertung GmbH bleibt weiterhin mit der Verwertung des Insolvenzobjektes beauftragt. Um die Insolvenz abschließen zu können, besteht vom Insolvenzverwalter unter anderem die Absicht, das Insolvenzobjekt durch eine Zwangsversteigerung zu veräußern. In diesem Fall wäre das Objekt für den ZVWV nicht mehr nutzbar, da im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht gleichzeitig der unmittelbar an dem Flurstück 46/22 angrenzenden 10 m breite Streifen des Nachbargrundstückes vom ZVWV erworben werden könnte.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Sachverhalte und den stattgefundenen Entwicklungen hatte sich der ZVWV kurzfristig entschieden, dass zur Genehmigung vorliegende Angebot zum Erwerb des erschlossenen Flurstückes 46/22 Leupoldishain und des darauf befindlichen Büro- und Geschäftshauses am 14. Juni 2024 abzugeben.

Wie dem ZVWV nach Prüfung des Angebotes vom Verwalter mitgeteilt worden ist, stimmt der Grundpfandgläubiger des Nachbargrundstückes (Flurstückes 46/23), von dem der ZVWV einen mindestens 10 m breiten Grundstücksstreifen erwerben wollte (siehe Punkt 1 der auflösenden Bedingungen des Angebotes vom 14.06.24), dem Verkauf nicht zu.

Auskunftsgemäß gehört nunmehr auch das Nachbargrundstück (Flurstückes 46/23) zur Insolvenzmasse des Grundstückseigentümers, dem auch gleichzeitig das zum Verkauf stehende Flurstück 46/22 gehört.

Wie bereits dargestellt, ist der Erwerb eines mindestens 10 m breiten Streifen mit einer Gesamtfläche von ca. 720 m² des Flurstücks 46/23 für die beabsichtigte Nutzung des ZVWV von besonders wichtiger Bedeutung, da die Größe des zum Verkauf stehenden Flurstückes 46/22 allein nicht ausreichend wäre. Ohne den mindestens 10 m breiten Grundstücksstreifen des Nachbargrundstückes ist das Objekt für den ZVWV nicht sinnvoll nutzbar.

Aufgrund der neuen Informationen hat der ZVWV weitere intensive Gespräche mit den Beteiligten geführt. In diesem Zusammenhang wurde dem ZVWV mitgeteilt, dass der Insolvenzverwalter und der entsprechende Grundpfandgläubiger beabsichtigen, dass betreffende vollständige (Nachbargrundstück) Flurstück 46/23 mit Gebäuden zum sofortigen Verkauf auszuschreiben, um einen möglichst hohen Käuferlös zu erzielen. Eine entsprechende Beauftragung an die impro Immobilienverwertung GmbH zur Ausschreibung des Grundstücks wurde bereits vom Insolvenzverwalter ausgelöst.

Bedingt dadurch, dass sich der ZVWV gemäß Punkt 2 der Auflösenden Bedingungen des Kaufangebotes für das Grundstück 46/22 vom 14.06.2024, bereits ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für das vollständige Nachbargrundstück 46/23 eintragen lassen wollte, hat der ZVWV mit den Beteiligten abstimmen können, dass vor einer tatsächlichen öffentlichen Ausschreibung des Nachbargrundstückes der ZVWV kurzfristig die Gelegenheit erhält, das Objekt zu besichtigen, um entscheiden zu können, ob der ZVWV ein (zusätzliches) Angebot für den Erwerb des vollständigen Nachbargrundstückes (46/23) abgeben wird.

Der entsprechende Besichtigungstermin des Nachbargrundstückes (46/23) fand am Mittwoch, den 10.07.2024 statt. An der Besichtigung haben der bisherige und sich in Insolvenz befindliche Grundstückseigentümer, der Verwertungsbeauftragte der impro Immobilienverwertung GmbH sowie der ZVWV teilgenommen. Für die Beurteilung des Bauzustandes der Immobilie hat der ZVWV einen Architekten sowie einen Experten für technische Gebäudeausrüstung hinzugezogen. Im Ergebnis der Besichtigungen kann festgestellt werden, dass sich die Immobilie 46/23 (Nachbargrundstück) augenscheinlich in einem altersgerechten guten Zustand befindet. Die Gebäude- und Freibereiche sind mit relativ wenig Aufwand kurzfristig bezugs- und nutzungsbereit.

Aufgrund des möglichen Erwerbs der Immobilie 46/23 (Nachbargrundstück) und den damit verbundenen zusätzlichen Büro- und Lagerflächen ist eine Anpassung des bisherigen Nutzungskonzeptes für das Bürogebäude auf dem Grundstück 46/22 erforderlich. Gleichzeitig muss die bisherige Grobkostenschätzung in Abhängig des zukünftigen Nutzungskonzeptes überarbeitet werden. Die auf Grundlage der bisher zur Verfügung stehenden Unterlagen erarbeitete Daten- und Nutzungsanalyse ist als nicht öffentliche Anlage 2 dieser Beschlussdrucksache angefügt.

Dem ZVWV steht für die Errichtung eines linkselbischen technischen Standortes (Erwerb von Grundstücken sowie den Erwerb/Errichtung von Gebäuden) im Jahr 2024 ein Investitionsbudget in Höhe von insgesamt ca. 3 Mio. EURO zur Verfügung.

Die teilweise geschätzten Erwerbskosten (Kaufpreise sowie geschätzte Nebenerwerbskosten) für beide Immobilien (Flurstücke 46/22 und 46/23) besitzen eine Höhe von ca. 1,62 Mio. EURO. Dabei sind die Flurstücke 46/22 sowie 46/23 lastenfrei vom ZVWV zu erwerben. Des Weiteren wären für einen möglichst noch im Jahr 2024 stattfindenden Umzug in die Büro- bzw. Nebengebäude des Flurstückes 46/23 weitere geschätzte 100 TEURO für Erneuerungsarbeiten und geschätzte Kosten für Planungs- und Sicherungsarbeiten in Höhe von 200 TEURO für das Bürogebäude auf dem Flurstück 46/22 erforderlich. Zusammengefasst würde im Jahr 2024 ein Investitionsbudget in Höhe von ca. 2 Mio. EURO in Anspruch genommen werden.

Gemäß der Mittelfristplanung der Haushaltssatzung 2024, sind für das Wirtschaftsjahr 2025 weitere 3,5 Mio. EURO als Investitionsbudget für den linkselbischen technischen Standort eingeplant. Zuzüglich der noch verfügbaren 1 Mio. EURO aus dem bereits bestehenden Investitionsbudget würde sich ein verfügbares Gesamtbudget in Höhe von 4,5 Mio. EURO für die erforderlichen Investitionen in das Bürogebäude und für die Fertigstellung der Außenanlagen auf dem Flurstück 46/22 ergeben. Das tatsächlich erforderliche Investitionsbudget für die Fertigstellung der Immobilie (Flurstück 46/22) kann erst nach Entscheidung der Verbandsversammlung über das abschließend umzusetzende Nutzungskonzept ermittelt werden. Das zu erstellende Nutzungskonzept soll eine Variantenbetrachtung von perspektivischen Nutzungsmöglichkeiten sowie deren jeweiligen Flächenbedarfe beinhalten.

Die Verbandsversammlung beschließt gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 22 der Verbandssatzung des ZVWV über sonstige Angelegenheiten die ihr wegen der besonderen Bedeutung für den ZVWV vorgelegt werden sowie gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 10 der Verbandssatzung des ZVWV über den Erwerb von Grundstücken mit einem Verkehrswert von mehr als 50.000,00 EURO.

Der Verwaltungsrat des ZVWV hat diesen Beschlussantrag in seiner Sitzung am 19. Juli 2024 vorberaten und beschlossen, der Verbandsversammlung zu empfehlen, den Beschlussantrag anzunehmen.

Anlagen:

Anlage 1 - Kaufangebot für Immobilie Flurstück 46/22

Anlage 2 - Daten- und Nutzungsanalyse (nicht öffentlich wegen Datenschutz, vertraglicher Verschwiegenheitspflicht und Geschäftsgeheimnissen)



ZVWV Pirna/Sebnitz
Markt 11, 01855 Sebnitz

Telefon: 035971 80 60 – 0
Telefax: 035971 80 60 – 99
E-Mail: info@zvww.de
Internet: www.zvww.de

Persönlich/Vertraulich
Impro Immobilienverwertung GmbH
Herrn Sascha Naumann
Lärchenstraße 7
01097 Dresden

Datum: 14. Juni 2024

Angebotsabgabe für den Erwerb des Flurstücks 46/22 Gemarkung Leupoldishain mit aufstehendem Büro- und Geschäftshaus im Gewerbering 11a, 01824 Königstein

Sehr geehrter Herr Naumann,
sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihrer Mitteilung vom 22. September 2023 sind Sie mit der Verwertung des im Betreff bezeichneten Büro- und Geschäftshauses beauftragt. In Bezugnahme auf die von Ihnen erstellte Immobilienofferte sowie einer aktuell durch den Zweckverband Wasserversorgung Pirna Sebnitz (ZVWV) vorgenommenen Bauzustandsbewertung des Objektes gibt der ZVWV unter den nachfolgend benannten Vorbehalten ein Angebot zum Erwerb des erschlossenen Flurstückes 46/22 Leupoldishain und des darauf befindlichen Büro- und Geschäftshauses in Höhe von

900.000 EURO
(Neunhunderttausend EURO)

ab.

Das Angebot steht unter folgenden auflösenden Bedingungen:

1. Der Grundstückseigentümer des unmittelbar benachbarten Flurstückes 46/23, der auch Grundstückseigentümer des zum Verkauf stehenden Flurstückes 46/22 ist, verkauft gleichzeitig dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna Sebnitz einen unmittelbar an dem Flurstück 46/22 angrenzenden 10 m breiten Streifen mit einer Gesamtfläche von ca. 720 m² des Flurstückes 46/23 zum aktuell gültigen Bodenrichtwert.
2. Der Grundstückseigentümer des unmittelbar benachbarten Flurstückes 46/23 gewährt dem ZVWV im Falle der Veräußerung unentgeltlich ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht in Bezug auf das Flurstück 46/23. Der Kaufpreis ist bei Ausübung des Vorkaufrechtes durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten Gutachters nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.
3. Der Zustimmung der Verbandsversammlung des ZVWV.

Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister
Dr. Ralf Müller
Stadt Dohna

Verbandssitz:
ZVWV Pirna/Sebnitz
Markt 11
01855 Sebnitz

Steuer-Nr.: 210/149/03310

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE57 1203 0000 0001 2088 91
SWIFT (BIC): BYLADEM1001

Bis zur Erfüllung aller Bedingungen gemäß der Punkte 1 bis 3 ist das Angebot schwebend unwirksam.

Werden die Bedingungen gemäß der Punkte 1 und 2 nicht bis zum 14.07.2024 erfüllt und wird die Zustimmung der ZVWV-Gremien nicht bis zum 14.08.2024 erteilt, gelten die Bedingungen als nicht eingetreten.

Der ZVWV übernimmt keine Haftung oder Schadensersatzforderungen im Falle des Nichteintritts einer bzw. aller Bedingungen.

Wir würden unter den vor genannten Rahmenbedingungen das Flurstück 46/22 Leupoldishain und das darauf befindlichen Büro- und Geschäftshaus erwerben.

Abschließend gestatten wir uns im Zusammenhang mit dem von uns mitgeteilten Angebotspreis darauf hinzuweisen, dass sich derzeit das Gebäude in einem genehmigungsrechtlich nicht zulässig nutzbaren Zustand befindet.

Des Weiteren haben die von uns beauftragten Begutachtungen der zum Verkauf stehenden Immobilie ergeben, dass entgegen dem ersten oberflächlichen optisch positiven Eindruck der Immobilie, diese sich in einem technisch unzureichenden und nur teilweisen weiterbenutzbaren Zustand befindet. Nach detaillierter Einschätzung der Fachexperten bedarf es grundsätzlich noch erheblicher Investitionen in Höhe von mehreren Millionen EURO, um das Gebäude überhaupt in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Dabei besteht ein absoluter Schwerpunkt in der insgesamt mangelhaft vorhandenen technischen Gebäudeausrüstung.

Für eventuelle Rückfragen oder Erläuterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasserversorgung
Pirna/Sebnitz



Mathias Leutert
Geschäftsführer