



Große Kreisstadt Radebeul · Pestalozzistraße 6 · 01445 Radebeul

Frau Stadträtin
Eva Oehmichen
August-Bebel-Straße 49
01445 Radebeul

Oberbürgermeister
Große Kreisstadt Radebeul
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul
zentrale Einwahl 0351 8311 - 50
Internet www.radebeul.de
Steuernummer 209/149/00043

Amt
Sachgebiet
Besucher-Anschrift
Bearbeiter/in Herr Wendsche
Telefon 0351 8311 543
Fax 0351 8311 544
E-Mail obm@radebeul.de
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für
verschlüsselte elektronische Dokumente.

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
27. November 2023

Aktenzeichen
001/obm

Datum
22. Dezember 2023

Anfrage gemäß § 28 Abs. 6 SächsGemO

Thema: Kauf des Grundstücks Meißner Straße 189 (ehem. MEDA Pharma) als künftiger Standort des Stadtarchivs

Sehr geehrte Frau Oehmichen,

vielen Dank für Ihre Anfrage in obiger Sache (**Anlage 1**).

Vorbemerkung:

Das Radebeuler Stadtarchiv war über mehrere Jahre im Wasapark eingemietet. Seitens des Eigentümers ist eine umfassende bauliche Neugestaltung des Areals geplant. Daher wurde seinerseits eine Verlängerung des Mietvertrages zuerst einmal nicht in Aussicht gestellt. Später erfolgte dann fristgerecht die Kündigung des Mietvertrages um 31.12.2023.

Die hauptamtliche Verwaltung hat daher umgehend umfangreiche Untersuchungen zu einem möglichen neuen Standort des Stadtarchivs im Stadtgebiet einschließlich einer gegebenenfalls notwendigen Interims-lösung eingeleitet. Die Ergebnisse dieser umfangreichen Voruntersuchungen wurden dem Stadtrat in einer nicht öffentlichen Sondersitzung am 01.03.2023 umfassend vorgestellt.

Darauf aufbauend fasste der Stadtrat am 21.06.2023 den Grundsatzbeschluss SR 37/23-19/24 zum zukünftigen Standort des Stadtarchivs mit 22 : 7 : 0 Stimmen. Der Ankauf wurde allein von der Fraktion Bürgerforum/Grüne/SPD abgelehnt.

Im Nachgang stellten die Mitglieder der Fraktion Bürgerforum/Grüne/SPD einen Antrag auf Akteneinsicht gemäß § 28 Abs. 5 SächsGemO. Die Möglichkeit der Akteneinsicht wurde daraufhin dem Stadtrat im Zeitraum 19.-26.10.2023 gewährt. Von dieser Möglichkeit machten drei Stadträte (Herr Gey, Herr von Gregory und Herr Prof. Plessing) gebrauch.

Ihre vorliegende Anfrage ist eine von vier von Vertretern der Fraktion Bürgerforum/Grüne/SPD.



Sprechzeiten

Mo + Fr 9.00 – 12.00 Uhr, Di + Do 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung

Konten der Stadt Radebeul

Commerzbank
IBAN: DE56 8504 0000 0500 0666 00
BIC: COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
IBAN: DE96 8707 0000 0653 1800 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Sparkasse Meißen
IBAN: DE97 8505 5000 3100 0031 00
BIC: SOLADES1MEI

1. Im Oktober 2019 wurde das Gebäude durch die MEDA-Gruppe für 730.000 EUR veräußert. Wie erklären Sie die enorme Wertsteigerung des jahrelang überwiegend leerstehenden Gebäudes bis heute?

Einen derartigen Verkauf ist der Stadt nur in groben Umrissen bekannt. Dazu ist jedoch zu sagen, dass zwischen dem Preis eines Grundstücks und dessen Wert stets zu unterscheiden ist.

Es sind uns keine näheren Umstände des damaligen Vorgangs bekannt, z.B. inwieweit damals Firmenverflechtungen o.ä. bei der Preisfindung eine Rolle spielten oder ob es Nebenabsprachen o.ä. gab. Es waren damals diverse ausländische Firmen involviert mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten für das Areal. Deren letztlich negativer Ausgang ist bekannt.

Ihnen ist der Radebeuler Grundstücksmarkt hinlänglich bekannt. Für die Ihrerseits benannten 730.000 EUR bekommt man kaum ein Einfamilienhaus nebst Grundstück. Beim Ankaufobjekt handelt es sich jedoch um ein großes, ergänzend bebaubares Grundstück mit einem aufstehenden mehrstöckigen Laborgebäude.

Bezüglich des Wertes des Grundstücks existieren zum einen das Verkehrswertgutachten vom 14.11.2019 (Ertragswert 5,3 Mio. EUR) sowie dessen Wertfortschreibung vom 07.12.2020 (Ertragswert 5,4 Mio. EUR).

2. Offensichtlich wurde das Gebäude kurz vor der Veräußerung an die Stadt dem jetzigen Verkäufer verkauft. Sind Ihnen die näheren Umstände zu diesem Kaufvorgang bekannt?

Nein, diesbezüglich ist uns nichts bekannt. Aus Sicht der Stadt ist jedoch im Ergebnis zu konstatieren, dass damit bereits sämtliche im Grundbuch vermerkten Belastungen der Abteilung III (ausländische Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken) gelöscht sind. Derartigen Löschungen sind bekanntermaßen ein höchst komplexer und langwieriger Vorgang, der der Stadt damit erspart blieb und den Ankauf verzögert oder ggf. gar unmöglich gemacht hätte.

3. Aus welchen Gründen haben Sie vor dem Kauf auf eine Begutachtung des baulichen Zustands des Gebäudes und eine Schätzung der Instandsetzungskosten verzichtet?

Dies ist nicht richtig. Wie Sie den Unterlagen der nicht öffentlichen Stadtratssitzung vom 01.03.2023 entnehmen können, ist dies erfolgt. Dies dürfte Ihnen auch hinlänglich bekannt sein, da Sie zu dieser Stadtratssitzung zugegen waren.

4. Gab es statische Untersuchungen, ob die aus einer Archivnutzung resultierenden Nutzlasten ohne weitere Ertüchtigungsmaßnahmen aufgenommen können. Wenn es Untersuchungen gab, zu welchem Ergebnis haben diese geführt?

Auch dies wurde entsprechend untersucht. Das Ergebnis können Sie der in der nicht öffentlichen Stadtratssitzung am 01.03.2023 vorgestellten Variantenuntersuchung der Firma STESAD (dort Seite 25) entnehmen. Dies wurde in den geschätzten Umbaukosten entsprechend berücksichtigt. Auch dies dürfte Ihnen hinlänglich bekannt sein, da Sie zu dieser Stadtratssitzung zugegen waren.

Mit freundlichen Grüßen



Bert Wendsche

Anlage:

1. Anfrage vom 27.11.2023

Kopie: 100; alle Stadträte in Mappen nächste Sitzung



Eva Oehmichen
August- Bebel- Straße 49
01445 Radebeul

Anlagen

Eingang Sekretariat Oberbürgermeister
27. NOV. 2023
Reg.-Nr.: ... 38
an: ... W 18.12.
Bearb.-Hinweis:

Herrn Oberbürgermeister
Bert Wendsche
Pestalozzistraße 6

01445 Radebeul
7

27.11.2023

Anfrage gemäß § 28 Abs. 6 SächsGemO
Thema: Kauf des Grundstücks Meißner Straße 189 (ehem. MEDA Pharma) als
künftiger Standort des Stadtarchivs

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nach erfolgter Einsichtnahme zum Kauf des Grundstücks Meißner Straße 189 stellen sich folgende Fragen:

1. Im Oktober 2019 wurde das Gebäude durch die MEDA-Gruppe für 730.000 EUR veräußert. Wie erklären Sie die enorme Wertsteigerung des jahrelang überwiegend leerstehenden Gebäudes bis heute?
2. Offensichtlich wurde das Gebäude kurz vor der Veräußerung an die Stadt dem jetzigen Verkäufer verkauft. Sind Ihnen die näheren Umstände zu diesem Kaufvorgang bekannt?
3. Aus welchen Gründen haben Sie vor dem Kauf auf eine Begutachtung des baulichen Zustands des Gebäudes und eine Schätzung der Instandsetzungskosten verzichtet?
4. Gab es statische Untersuchungen, ob die aus einer Archivnutzung resultierenden Nutzlasten ohne weitere Ertüchtigungsmaßnahmen aufgenommen können. Wenn es Untersuchungen gab, zu welchem Ergebnis haben diese geführt?

Mit freundlichen Grüßen

Eva Oehmichen