

Beschlussvorlage 07/2025

Vorlageart:	Beschluss												
zur Verbandsversammlung am:	23.09.2025												
Einreicher:	Geschäftsstelle												
Beteiligte:	Geschäftsstelle, Vergabe-Jury												
Beratungsfolge:	Vorberatung 03.09.2025												
Status:	öffentlich												
Verhandlungsgegenstand:	Grundstücksverkauf und Vergabe im Ausschreibungsverfahren „Veräußerung und Bewirtschaftung von Flächen auf dem Koschendamm“												
Sachverhalt:	Im Vergabeverfahren "Veräußerung und Bewirtschaftung von Flächen auf dem Koschendamm in der Gemeinde Elsterheide" (Ausschreibung – VB 92_23) hat die Jury nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens und der darauffolgenden Aufforderung an die Interessenten zur Einreichung eines letzten verbindlichen Angebotes (Best And Final Offer) in der Jurysitzung am 15.08.2025 die Entscheidung über die Zuschlagserteilung an die Dresario GmbH aus Dresden getroffen. Das Konzept der Dresario GmbH überzeugt durch die in weiten Teilen organische Anordnung der Gebäude, die moderate Dichte und die Wegeführung innerhalb des Gebietes. Positiv bewertet wurden zudem u. a. Anleihen an die regionale Baukultur, die Beachtung vielfältiger Nachhaltigkeitsaspekte und ein Betreiberkonzept, das im Endausbauzustand einen Ganzjahresbetrieb zu ermöglichen vermag. Entstehen soll in 3 Bauabschnitten ein Ferienresort mit 260 Ferienhäusern sowie 3 Aktivzonen als zentrale Bereiche mit unterschiedlicher thematischer Ausrichtung. Branchenüblich sollen für einen Teil der Ferienhäuser Erbbaurechte vergeben werden oder Veräußerungen erfolgen. Für alle Objekte ist jedoch die zentrale Vermietung über eine Betriebsgesellschaft vorgesehen. <u>Kaufpreis</u> <table> <tr> <td>Süd (Bauabschnitt I)</td> <td>20,00 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Vorentwurf Bebauungsplan vorliegend</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50.876 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mitte, Nord (Bauabschnitte II und III)</td> <td>5,00 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ca. 141.000 m² (unvermessen)</td> <td></td> </tr> </table> Eine Veräußerung unter dem vollen Wert wurde gemäß der VwV kommunale Grundstücksveräußerung durch eine Wertermittlung zum Stichtag 01.08.2025 im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ausgeschlossen.	Süd (Bauabschnitt I)	20,00 €/m²	Vorentwurf Bebauungsplan vorliegend		50.876 m²		Mitte, Nord (Bauabschnitte II und III)	5,00 €/m²	Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr		ca. 141.000 m² (unvermessen)	
Süd (Bauabschnitt I)	20,00 €/m²												
Vorentwurf Bebauungsplan vorliegend													
50.876 m²													
Mitte, Nord (Bauabschnitte II und III)	5,00 €/m²												
Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr													
ca. 141.000 m² (unvermessen)													

	<u>Gewinnbeteiligung</u> Zusätzlich zum Kaufpreis erhält der Zweckverband Lausitzer Seenland Sachsen eine Beteiligung am Gewinn der Betriebsgesellschaft in Höhe von 10 Prozent.
Beschlussvorschlag:	Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Sachsen beschließt: 1. Die Zuschlagserteilung für den Verkauf der im Vergabeverfahren VB 92_23 ausgeschriebenen Flächen an die Dresario GmbH für die Entwicklung eines Ferienresorts zum Kaufpreis von 20 €/m ² für den Bauabschnitt I und 5 €/m ² für die Bauabschnitte II und III. 2. Die Ermächtigung der Geschäftsstelle, die Ausarbeitung des Grundstückskaufvertrages sowie die Absicherung der Gewinnbeteiligung mit der Dresario GmbH unter notarieller Begleitung und unter Mitwirkung weiterer fachlicher Begleitung (z. B. Rechtsaufsicht, Fachanwalt) zu veranlassen. 3. Der Verbandsvorsitzende oder ein von ihm Bevollmächtigter wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages sowie dessen Vollzug beauftragt. 4. Die anfallenden Kosten des Vertrages und seiner Durchführung trägt der Erwerber.
Finanzielle Auswirkungen:	<u>Erlös aus Grundstücksverkauf</u> - Gesamtkaufpreis (netto): 1.722.520,00 € - Zahlung in Raten je nach Entwicklungsfortschritt - 1. Rate nach Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung einer Auflassungsvormerkung: 516.756,00 € > erwartete Einnahme Anfang 2026 <u>Beteiligung am Gewinn der Betriebsgesellschaft</u> - in Höhe von 10 Prozent - derzeit keine Prognosen zu Höhe und Zeitrahmen möglich → abhängig vom Entwicklungsfortschritt - sukzessive Steigerung der Einnahmen mit Inbetriebnahme von Bauabschnitten - erstmalige Zahlungen nicht vor Inbetriebnahme des Bauabschnittes I (frühestens 2029)
Anlagen:	Gemäß § 36b der SächsGemO werden Anlagen nicht veröffentlicht.
Mitzeichnung zur Vorlage:	

	Einreicher	finanzielle Prüfung	juristische Prüfung
Datum Unterschrift			

Bemerkungen:

Abstimmungsergebnis

Anzahl der Stimmen:					
davon durch Anwesende vertreten:					
Ja-Stimmen		Nein-Stimmen		Stimmenthal- tungen:	

Boxberg/O.L., 23.09.2025
Ort und Datum

Unterschrift Verbandsvorsitzender