

Beschlussvorlage Nr. B-157/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf des Innenstadtquartiers E 4 Baufelder 1 und 2, Teilflächen aus den Flurstücken 1042/7, 1576/11 und 1234/5 der Gemarkung Chemnitz

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Verwaltungs- und Finanzausschuss	20.06.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	26.06.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Verkauf des Innenstadtquartiers E 4 Baufelder 1 und 2, Teilflächen aus den Flurstücken 1042/7, 1576/11 und 1234/5 der Gemarkung Chemnitz.

Grundstücke:	Bahnhofstraße / Augustusburger Straße Teilfläche des Parkplatzes an der Johanniskirche
Gemarkung:	Chemnitz
Flurstück:	1042/7
Größe:	10.140 m ²
Verkaufsfläche:	ca. 6.109 m ²
Flurstück:	1576/11
Größe:	4.863 m ²
Verkaufsfläche:	ca. 106 m ²
Flurstück:	1234/5
Größe:	21.612 m ²
Verkaufsfläche:	ca. 964 m ²
Verkaufsfläche gesamt:	ca. 7.161 m ²
Verkäufer/Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Käufer:	SIMMEL Chemnitz GmbH & Co. KG
Kaufpreis:	3.070.000,00 €

Belastungsvollmacht:

Die Stadt Chemnitz als Eigentümerin des Kaufgegenstandes erteilt dem Käufer Vollmacht zur Belastung des gesamten Grundstückes im Rechtssinne, von dem der Kaufgegenstand einen Teil darstellt, mit – auch vollstreckbaren (§ 800 ZPO) – Grundpfandrechten, von der jedoch nur an der Notarstelle des amtierenden Notars Gebrauch gemacht werden kann. Der Kaufpreis für den Kaufgrundbesitz und eventuelle Verzugszinsen sind aus dem durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehen in voller Höhe auszuführen.

Begründung:

Die Realisierung der Erlöse aus den Verkäufen der Baufelder steht im direkten Zusammenhang mit den weiteren notwendigen Planungen und Baumaßnahmen. Dazu gehören u. a. der Umbau des Knotenpunktes Zschopauer Straße/Bahnhofstraße und die Herstellung der Leitungsfreiheit auf allen Grundstücken. Bei einer späteren Mittelbereitstellung wären im Jahr 2019 keine Ausschreibungen mehr möglich. Dies führt zu einer erheblichen zeitlichen Verschiebung, in deren Folge mit höheren Baukosten (ca. 20 %) zu rechnen ist (bei Ausschreibung erst im Frühjahr 2020).

Es handelt sich somit um eine unbedingt notwendige Entscheidung des Stadtrates, weil - auch wenn der Stadtrat in der Übergangszeit nur die Geschäfte weiterführt - damit keine Einschränkung seiner Zuständigkeit verbunden ist. Der Stadtratsbeschluss ist damit grundsätzlich wirksam.

I. Ausgangslage

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ gefasst (B-250/2015).

Gemäß der Begründung zum gefassten Beschluss soll das Plangebiet zur weiteren Entwicklung der Innenstadt unter Berücksichtigung der das Baufeld umgebenden innerstädtischen Strukturen angepassten gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zugeführt werden.

Entlang der Bahnhofstraße sollen zwei neue Quartiere entstehen, die unter Einbeziehung der prägenden Bestandsgebäude des Kulturkaufhauses DASTietz und der Johanniskirche zur Identifikation und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch kleinere Quartiersplätze mit Ladenzonen in den Erdgeschossen gegliedert werden sollen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des ersten Preises des 2014 bis 2015 durchgeführten Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich aus.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren hat der Stadtrat den Beschluss B-091/2016 vom 13.04.2016 gefasst, die Stadtverwaltung damit zu beauftragen, die Innenstadtquartiere E 3 (Tietzparkplatz) und E 4 (Baufeld an der Johanniskirche) zum Zwecke des Verkaufs und der baulichen Entwicklung überregional auszuschreiben.

II. Vermarktungsveröffentlichung / Investorenauswahlverfahren

Im Amtsblatt am 27.04.2016 wurde veröffentlicht, dass die genannten Innenstadtquartiere im Rahmen eines nicht förmlichen zweistufigen Investorenauswahlverfahrens veräußert werden sollen. Überregional wurde in der „Frankfurter Allgemeine“ am 06./08.05.2016 und in der „Immobilien Zeitung“ am 12.05.2016 über das Investorenauswahlverfahren informiert und um Gebotsabgabe gebeten. Als Mindestkaufpreis wurde auf der Grundlage einer Verkehrswerteinschätzung ein Quadratmeterpreis von 380,00 € angegeben.

Basierend auf dem Stadtratsbeschluss B-091/2016 vom 13.04.2016 hat die Stadtverwaltung zur fachlichen Begleitung/Unterstützung des Investorenauswahlverfahrens als externen Auftragnehmer die AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG (AENGEVELT) vertraglich gebunden. Für die Vermittlung des Käufers zahlt die Stadt Chemnitz an die AENGEVELT eine Provision von 2,8 % plus gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Verkaufspreis des jeweiligen notariell beurkundeten Kaufvertrages. Vorgenannte Provision ist verdient mit dem wirksamen Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar an die AENGEVELT innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit des Kaufprei-

ses und ordnungsgemäßer Rechnungslegung. Im vorliegenden Verkaufsfall fällt eine Provision in Höhe von 102.292,40 € an.

Im Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens wurde mit dem Grundsatzbeschluss B-190/2017 vom 20.09.2017 festgelegt, dass die Verwaltung beauftragt wird, für das Quartier E 4 Baufelder 1 und 2 einen Kaufvertrag mit der SIMMEL AG aus Chemnitz und für das Quartier E 4 Baufelder 3 und 4 sowie für das Quartier E 3 Baufelder 5 und 6 einen Kaufvertrag mit der HANSA Real Estate Beteiligungs AG aus Leipzig auszuhandeln.

III. Baurecht

In Zusammenarbeit mit den zwei vorgenannten Investoren wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Jahr 2016 angepasst und der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Am 05.06.2018 wurde der Entwurf im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und zur Auslegung bestimmt (B-119/2018). Der Entwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 30.07.2018 öffentlich aus. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und des Änderungsbedarfes seitens der Investoren musste der Bebauungsplan noch einmal überarbeitet werden. Durch Anpassung der Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB war eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (Vorlage B-082/2019) wurde am 19.03.2019 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Sollte im Rahmen der Beteiligung kein weiterer Änderungsbedarf notwendig werden, so kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ im 2. Halbjahr 2019 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses und Veröffentlichung des Bebauungsplanes tritt dieser in Rechtskraft. Der Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit festgesetzten öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen obliegt der Stadt Chemnitz.

Gegenwärtig bzw. gem. B-082/2019 befinden sich die Entwürfe zu den einzelnen Quartieren einschließlich der Baukörper noch in Bearbeitung der Planungsbüros bzw. Architekten der Investoren, weshalb momentan keine genaue Abgrenzung der verschiedenen Verkehrsbereiche getroffen werden kann. Die Flächen zwischen den einzelnen Baukörpern (Quartiere E 3 und E 4) sind deshalb im Entwurf zum Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ohne jegliche Differenzierung (Fußweg, Grünfläche u. ä.) dargestellt. Einigung besteht zwischen den Vertragsparteien, dass der Bebauungsplan eine räumliche Verlagerung des Baufeldes 1 um 0,5 m von der Bahnhofstraße weg vorsehen wird, um Sicherheit für die nicht zu verlegende Telekom-Leitung zu erreichen.

IV. Investitionsvorhaben E 4 Baufelder 1 und 2

Der Käufer ist verpflichtet, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, nach Erteilung der Teilbaugenehmigung - sollte diese nicht erteilt werden, nach Erteilung der Baugenehmigung - und Beendigung der archäologischen Grabungen innerhalb von 5 Jahren die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes abzuschließen.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich der Kaufgegenstand in einem archäologischen Kulturdenkmal befindet und umfangreiche Grabungen über einen längeren Zeitraum erforderlich werden. Der Käufer ist verpflichtet, für das Quartier E 4 Baufelder 1 und 2 mit künftigen Straßen, Wegen und Plätzen innerhalb von 3 Monaten ab Beurkundung dieses Kaufvertrages mit dem Landesamt für Archäologie hinsichtlich des zeitlichen und finanziellen Rahmens eine Vereinbarung abzuschließen. Unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der prüffähige, vollständige Bauantrag beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz einzureichen.

Das Investitionsvolumen einschließlich Kaufpreis beträgt ca. 50 Mio. €.

Der Käufer wird folgende Nutzungen in MK 1 (BF 1) und MK 2 (BF 2) gemäß Anlage 4 vorsehen:

Parken,
Handel,
Wohn- und Büronutzung,
Bildungseinrichtungen,
Reha-Einrichtungen und medizinische Einrichtungen mit mindestens folgenden Nutzungen soweit der Bebauungsplan dies zulassen wird:
Medizinisches Forschungsinstitut, Arztpraxen zur ambulanten medizinischen Versorgung, Apotheke, Sanitätshandel.

Der Käufer verpflichtet sich, montags bis samstags von 8 Uhr bis 20 Uhr die Durchgängigkeit zwischen den zwei Baukörpern zu gewährleisten.

V. Ermittlung Verkehrswert / Kaufpreis E 4 Baufelder 1 und 2

Der Gutachterausschuss in der Stadt Chemnitz wurde beauftragt, gemäß § 194 Baugesetzbuch für die jeweiligen Baufelder den Verkehrswert zu ermitteln. Für das Quartier E 4 Baufelder 1 und 2 wurde zum Stichtag 27.06.2018 durch den Gutachterausschuss ein Verkehrswert von 3.070.000,00 € ermittelt. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 429,00 €.

Aus dem Verkaufserlös der Innenstadtquartiere E 4 Baufelder 1 und 2 und Baufelder 3 und 4 sowie E 3 Baufelder 5 und 6 sollen durch die Stadt Chemnitz diverse Maßnahmen finanziert werden, zum Beispiel die Baufeldfreimachung inklusive erforderlicher Leitungsumverlegungen, die innere Erschließung mit Straßen, Wegen und Plätzen, die Umgestaltung der Straßenräume an der Zschopauer Straße, der Bahnhofstraße und der Augustusburger Straße, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, eventuelle Rückzahlung von Fördermitteln für die Allee des Lichts, die Einbindung des externen Partners AENGEVELT bei der Durchführung des Investorenauswahlverfahrens.

Die Einzahlungen (Kaufpreise) wurden im Zweijahreshaushaltsplan 2019/2020 in der Jahresscheibe 2019 im Produkt 1113300 mit insgesamt 8,382 Mio. € veranschlagt.

VI. Kaufverhandlungen / Vertragskonditionen - E 4 Baufelder 1 und 2

Obwohl der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan noch nicht vorliegt, wünscht der Käufer eine zeitnahe Beurkundung des Kaufvertrages, um mit den archäologischen Grabungen beginnen zu können. Parallel obliegt der Stadt Chemnitz die Leitungsumverlegung aus den Baufeldern in die geplanten inneren Erschließungswege. Unter Zugrundelegung des vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes wurden mit dem Investor die Kaufverhandlungen geführt. Im Ergebnis konnte, vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, im Wesentlichen Einigung zum Kaufvertragsentwurf erzielt werden.

Die wesentlichsten Eckpunkte des endverhandelten Kaufvertragsentwurfes mit Verpflichtungen für **Verkäufer** und **Käufer** sind in der Anlage 3 auszugsweise aufgeführt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Eckpunkte Kaufvertragsentwurf

Anlage 4: Plan mit Einzeichnung MK 1 und MK 2

Anlage 5: Flurkarte

Anlage 6: Stadtkarte