

Beschlussvorlage Nr. B-160/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf des Innenstadtquartiers E 4 Baufelder 3 und 4, Teilflächen aus den Flurstücken 1576/11, 1042/7, 1532/2, 1344/1, 4130, 4131, 1327, 1311 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 Baufeld 3 und 4 Teilflächen aus den Flurstücken 1576/11, 1042/7, 1532/2, 1344/1, 4130, 4131, 1327, 1311 der Gemarkung Chemnitz.

Grundstücke Bahnhofstraße / Zschopauer Straße
Teilflächen des Parkplatzes an der
Johanniskirche

Gemarkung: Chemnitz

Baufeld 3

Flurstück: 1576/11
Größe: 64.863 m²
Verkaufsfläche: ca. 156 m²

Flurstück: 1042/7
Größe: 10.140 m²
Verkaufsfläche: ca. 986 m²

Flurstück: 1532/2
Größe: 21.976 m²
Verkaufsfläche: ca. 94 m²

Flurstück: 1344/1
Größe: 4.100 m²
Verkaufsfläche: ca. 157 m²

Flurstück: 4130
Größe: 3.777 m²
Verkaufsfläche: ca. 2.677 m²

Flurstück: 4131
Größe: 1.245 m²
Verkaufsfläche: ca. 294 m²

Verkaufsfläche
gesamt: ca. 4.364 m²

Baufeld 4

Flurstück: 1344/1
Größe: 4.100 m²
Verkaufsfläche: ca. 3.267 m²

Flurstück: 1327
Größe: 1.050 m²
Verkaufsfläche: ca. 55 m²

Flurstück: 1311
Größe: 4.440 m²
Verkaufsfläche: ca. 1 m²

Verkaufsfläche
gesamt: ca. 3.323 m²

Verkäufer/Eigentümer: Stadt Chemnitz

Käufer Baufeld 3: HANSA Real Estate E4BF3 GmbH
Käufer Baufeld 4: HANSA Real Estate E4BF4 GmbH

Kaufpreise:

E4 Baufeld 3: 1.707.826,37 €

E 4 Baufeld 4: 1.217.240,98 € (inkl. 1 m² aus Flurstück 1311 zu 366,- €/m²)

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 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 Grundlage einer Verkehrswerteinschätzung ein Quadratmeterpreis von 380,- € 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 gesetzliche Mehrwertsteuer vom Verkaufspreis des jeweiligen notariell beurkundeten Kaufvertrages. Vorgenannte Provision ist verdient mit wirksamen Abschluss der notariellen Kaufverträge und zahlbar an die AENGEVELT innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit des Kaufpreises und ordnungsgemäßer Rechnungslegung. Im vorliegenden Verkaufsfall fällt eine Provision für

| | |
|------|-------------|
| BF 3 | 56.904,77 € |
| BF 4 | 40.558,47 € |

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 und 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 v. g. Investoren wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes von 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 § 4a 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 3 um 0,5 m von der Bahnhofstraße weg vorsehen wird, um Sicherheit für die nicht zu verlegende Telekomleitung zu erreichen.

IV. Investitionsvorhaben

Die Projektgesellschaften

HANSA Real Estate E4BF3 GmbH
 HANSA Real Estate E4BF4 GmbH
 HANSA Real Estate E3BF5 GmbH
 HANSA Real Estate E3BF6 GmbH

beabsichtigen, Teilbereiche der Neuen Johannisvorstadt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.15/17 „Neue Johannisvorstadt“ der Stadt Chemnitz zu bebauen. Die Liegenschaften sind Eigentum der Stadt Chemnitz und bedürfen insoweit des Verkaufs an die v. g. erwähnten Gesell-

schaften. Im Einzelnen handelt es sich um vier Baufelder, im zu Grunde liegenden Bebauungsplan mit E4 Baufeld 3, E4 Baufeld 4, E3 Baufeld 5 und E3 Baufeld 6 bezeichnet, von denen jede Gesellschaft eines erwirbt.

Der Käufer wird aus technologischen Gründen nicht zeitgleich die vier Bauprojekte durchführen, sondern zeitversetzt alle zwei Jahre ein Projekt beenden. Somit sind die vier Bauprojekte innerhalb von acht Jahren fertig zu stellen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für das jeweilige zu bebauende Baufeld zeitversetzt gemäß o.g. Realisierungszeiten der prüffähige, vollständige Bauantrag beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz einzureichen.

Für den Käufer ist Art und Maß der möglichen Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstands angesichts der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.3.2019 und dessen wesentlicher Fortgeltung bis zum endgültigen Satzungsbeschluss von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung.

Der Käufer hat daher ein einseitiges Rücktrittsrecht, welches innerhalb eines Monats nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ auszuüben ist.

Mit dem vorliegenden Verkaufsbeschluss erwirbt die HANSA Real Estate E4BF3 GmbH und die HANSA Real Estate E4BF4 GmbH von der Stadt Chemnitz im Quartier E 4 das Baufeld 3 und 4.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt nach diesem Stadtratsbeschluss mit folgendem auch für die Baufelder E3 wesentlichem Inhalt:

Dem Käufer ist bekannt, dass zum jeweiligen Kaufgegenstand ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 in der am 29.03.2019 veröffentlichten Fassung vorliegt. Unter Mitwirkung des Käufers wird die Verkäuferin das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss führen. Der Käufer ist verpflichtet, nach Übergabe des Kaufgegenstandes innerhalb von insgesamt acht Jahren nach Beendigung der archäologischen Grabungen (Fertigstellung zeitversetzt alle 2 Jahre ein Projekt) die Bebauung vorzunehmen.

Das Investitionsvolumen für Quartier E 4 Baufeld 3 und 4 einschließlich Kaufpreis beträgt ca. 74 Mio €.

Der Käufer wird folgende Nutzungen in MK 3 (Baufeld 3) und MK 4 (Baufeld 4) gemäß Anlage 4 vorsehen:

MK 3 (Baufeld 3):

| | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss: | Gewerbe |
| Obere Etagen: | Büros, Gewerbe, Arztpraxen und Residenzwohnen/Servicewohnen/Pflege |

MK 4 (Baufeld 4):

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Erdgeschoss: | kleine Gewerbeeinheit, Wohnen. |
| Obere Etagen: | Wohnen |

V. Ermittlung Verkehrswert/Kaufpreis E 4 Baufeld 3 und 4

Der Gutachterausschuss in der Stadt Chemnitz wurde beauftragt gemäß § 194 Baugesetzbuch für die jeweiligen Baufelder den Verkehrswert zu ermitteln. Für das Quartier E 4 Baufeld 3 und 4 wurde zum Stichtag 02.08.2018 ein Verkehrswert durch den Gutachterausschuss in Höhe von

| | |
|------|----------------|
| BF 3 | 1.707.826,37 € |
| BF 4 | 1.216.874,98 € |

ermittelt.

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, wie 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 Raums, eventuelle Rückzahlung von Fördermitteln für die Allee des Lichtes, 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 Baufeld 3 und 4

Unter Zugrundelegung des vom Planungs-, Bau – und Umweltausschusses gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes wurden mit dem Investor die Kaufverhandlungen geführt. Im Ergebnis konnte, vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, Einigung zum zu schließenden Kaufvertrag erzielt werden.

Die weiteren wesentlichsten Eckpunkte des endverhandelten Kaufvertragsentwurfes mit Verpflichtungen für **Verkäufer** und **Käufer** sind in der Anlage 3.1 (Baufeld 3) und in der Anlage 3.2 (Baufeld 4) auszugsweise aufgeführt.

Anlagenverzeichnis

| | |
|-------------|-----------------------------------------|
| Anlage 3.1: | Eckpunkte Kaufvertragsentwurf Baufeld 3 |
| Anlage 3.2: | Eckpunkte Kaufvertragsentwurf Baufeld 4 |
| Anlage 4: | Plan mit Einzeichnung MK 3 und MK 4 |
| Anlage 5.1: | Flurkarte Baufeld 3 |
| Anlage 5.2: | Flurkarte Baufeld 4 |
| Anlage 6.1: | Stadtkarte Baufeld 3 |
| Anlage 6.2: | Stadtkarte Baufeld 4 |