

**Beschlussvorlage Nr. B-174/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 23

**Gegenstand:**

Grundstückstausch durch An- und Verkauf zur Realisierung der Schulbaumaßnahme Grundschule  
Adelsbergstraße 296

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	19.09.2019	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beschließt den Grundstückstausch durch An- und Verkauf:

1. Ankauf des mit einem Wohnhaus und massiven Nebengebäude (Garage) bebauten Flurstücks 757 der Gemarkung Adelsberg von privatem Eigentümer zur Realisierung der Schulbaumaßnahme Grundschule Adelsbergstraße 296
2. Verkauf des städtischen Flurstücks 736 der Gemarkung Adelsberg an die Tochter der Eigentümer des Flurstücks 757

**1. Ankauf**

Grundstück:	Adelsbergstraße 298
Gemarkung:	Adelsberg
Flurstück:	757
Größe:	610 m <sup>2</sup>
Erwerbsfläche:	610 m <sup>2</sup>
Verkäufer/ Eigentümer:	Ursula und Frank Ludwig
Käuferin:	Stadt Chemnitz
Kaufpreis:	211.200,00 €

**2. Verkauf**

Gemarkung:	Adelsberg
Flurstücke:	736
Größe:	990 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	990 m <sup>2</sup>
Verkäufer/ Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Käuferin:	Ulrike Küpper
Kaufpreis:	91.000,00 €

**Belastungsvollmacht:**

Die Stadt Chemnitz als Eigentümerin des kaufgegenständlichen Flurstücks 736 der Gemarkung Adelsberg erteilt dem Käufer Vollmacht zur Belastung des Kaufgrundbesitzes mit - auch vollstreckbaren (§ 800 ZPO) - Grundpfandrechten nebst ggf. erforderlichen Rangrücktrittserklärungen, 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:**

### **I. Ausgangslage**

Aufgrund der positiven demographischen Entwicklung in der Stadt Chemnitz besteht Handlungsbedarf bei der Erweiterung der bestehenden Kapazitäten in Grund- und Oberschulen. Für den Schulbezirk 5 – Grundschule Adelsberg – ist ein Anbau vorgesehen. Für die Umsetzung des Vorhabens wird u. a. das private Grundstück Adelsbergstraße 298, Flurstück 757 der Gemarkung Adelsberg, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude, benötigt. Diese Aufbauten gelangen zum Abriss, um der Schulerweiterung Raum geben zu können. Mit den Grundstückseigentümern wurden daher Grunderwerbsverhandlungen geführt.

Im Ergebnis dieser Verhandlungen wurde, vorbehaltlich Gremienbeschluss, dahingehend Einigung erzielt, dass das Flurstück 757 an die Stadt Chemnitz veräußert wird und im Gegenzug die Tochter der Eigentümer das städtische Flurstück 736 der Gemarkung Adelsberg als Ersatzgrundstück erwirbt, welches mit einem Wohnhaus bebaut werden soll.

### **II. Ankauf des privaten Flurstücks 757 der Gemarkung Adelsberg**

#### **Baurecht / Verpflichtungen:**

Das Flurstück befindet sich aktuell bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Erweiterung der Grundschule Adelsberg unter Inanspruchnahme des Flurstücks 757 ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig.

Es handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus und einem massiven Nebengebäude (Garage) bebautes Grundstück.

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit Bezugsfertigkeit des Ersatzgrundstückes (Flurstück 736, Gemarkung Adelsberg), spätestens jedoch im II. Quartal 2021.

Die Stadt Chemnitz gestattet dem Verkäufer ab Kaufpreiszahlung bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs eine unentgeltliche Nutzung des Vertragsgegenstandes ohne Begründung eines Mietverhältnisses. Die Eigentumsumschreibung auf den Käufer bleibt davon unberührt.

#### **Kaufpreis:**

Der Ankaufspreis in Höhe von 211.200,00 € ist ein Verhandlungspreis auf Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses vom 15.02.2019.

Die finanziellen Mittel für den Ankauf sind wie folgt bereit gestellt:

- Gebäudemanagement und Hochbau:  
198.816,05 € aus dem Produktsachkonto 2111000.78210000 (Maßnahmenummer 2111000002036)
- Liegenschaftsamt:  
33.503,95 € aus dem Produktsachkonto 1113300.78210000 (Maßnahmenummer 1113300002002.10)

### **III. Verkauf des städtischen Flurstücks 736 der Gemarkung Adelsberg**

#### **Baurecht / Vorhaben / Verpflichtungen:**

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 2001/011 Siedlung Adelsberg. Bei Einhaltung der Festlegungen des Bebauungsplanes besteht Baurecht nach §§ 30 III i. V. m. 34 I BauGB.

Die Käuferin wird auf dem kaufgegenständlichen Flurstück ein Wohnhaus errichten, in welches die Verkäufer unter II. einziehen sollen.

Die Bauarbeiten sind so zu fördern, dass diese spätestens im II. Quartal 2021 abgeschlossen sind. Die Käuferin hat vor Beurkundung einen prüffähigen, vollständigen Bauantrag beim Baugenehmigungsamt einzureichen, damit die Baugenehmigung durch die Verkäuferin zügig erteilt werden kann.

Die Stadt Chemnitz verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Käufer, die auf dem Kaufgegenstand befindliche Gartenlaube und den aufstehenden Bungalow bis zum 30.09.2019 auf eigene Kosten abzureißen und zu entsorgen, mit Ausnahme der gesamten Bodenplatte und des Kellers des im hinteren Teil des Grundstücks befindlichen Bungalows, die erhalten bleiben sollen.

Kaufpreis:

Auf Grundlage der Bewertung des Liegenschaftsamtes vom 28.02.2019 wurde ein Verkaufspreis von 91.000 € für die Liegenschaft ermittelt.

Die Einzahlung des Verkaufserlöses dient der Realisierung des Planansatzes im Produktsachkonto 1113300.50612000 (Erträge aus der Veräußerung bebauter Grundstücke).

Zum vorgesehenen An- und Verkauf liegt jeweils ein endverhandelter Kaufvertragsentwurf vor. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt unter der Maßgabe, dass die Kaufverträge sich einander bedingen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3.1: Flurkarte – Ankauf

Anlage 3.2: Stadtplan mit Orthofoto - Ankauf

Anlage 4.1: Flurkarte – Verkauf

Anlage 4.2: Stadtplan mit Orthofoto - Verkauf