

**Beschlussvorlage Nr. B-270/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 23

**Gegenstand:**  
Änderung des Beschlusses B-157/2019 vom 26.06.2019, 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		
			öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Verwaltungs- und Finanzausschuss	10.10.2019	nicht öffentlich			
Stadtrat	30.10.2019	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:  ja  nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

													.										

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme EUR

---

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen EUR

---

Finanzbedarf ist  gesichert  nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:


Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern
B-157/2019	26.06.2019	Stadtrat		X

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Beschlusses B-157/2019 vom 26.06.2019 - Verkauf des Innenstadtquartiers E 4 Baufelder 1 und 2, Teilflächen aus den Flurstücken 1042/7, 1576/11 und 1234/5 der Gemarkung Chemnitz - gemäß Anlage 3.

## **Begründung:**

### **I. Ausgangslage**

Der Stadtrat hat mit Beschluss B-157/2019 am 26.06.2019 den Verkauf des Innenstadtquartiers E 4 Baufelder 1 und 2 beschlossen. Insbesondere wegen der gestiegenen Investitionssumme hat sich die Notwendigkeit von Anpassungen im Wege der Nachverhandlungen mit dem Käufer ergeben. Bei dieser Gelegenheit und in Angleichung der Verträge mit dem Käufer der weiteren Innenstadtbaufelder wurde sich auf Änderungen geeinigt, die nachfolgend aufgeführt werden:

### **II. Investitionsvorhaben E 4 Baufelder 1 und 2**

Das Investitionsvolumen einschließlich Kaufpreis ist von ca. 50 Mio. € auf ca. 70 Mio. € gestiegen. Der Käufer hat nunmehr nicht innerhalb von 6 Monaten, sondern spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes den prüffähigen, vollständigen Bauantrag beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz einzureichen. Daher hat der Käufer nach erteilter Baugenehmigung einen verbindlichen Finanzierungs- und Eigenmittelnachweis einer deutschen Großbank in Höhe von nunmehr 70 Mio. € vorzulegen. Darüber hinaus hat sich der Käufer verpflichtet, mit dem Bau erst zu beginnen, wenn der vorgenannte Nachweis vorgelegt wurde, wobei die archäologischen Grabungen keinen Baubeginn darstellen, sondern erst Gründungsarbeiten, wie zum Beispiel das Einbringen von Bohrpfehlen.

Auch angesichts der Vorleistung (Kaufpreiszahlung vor Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen, das heißt Eintragung der Auflassungsvormerkung) entfällt das Rücktrittsrecht der Stadt Chemnitz bei Nichtvorlage der unbedingten Finanzierungsbestätigung. Das Wiederkaufsrecht bleibt jedoch bestehen, um die Realisierung des Vorhabens abzusichern.

Die Regelungen in Bezug auf das vereinbarte Wiederkaufsrecht wurden insbesondere dahingehend erweitert, dass Weiterveräußerungen, innerhalb derer der Käufer das Grundstück oder Teile hiervon an Dritte veräußert, verbunden mit der Verpflichtung gegenüber diesen Dritten (Bauverpflichtung), das Grundstück oder Teile hiervon für diese zu bebauen (sog. „Forward Deals“) oder gemeinsam mit diesen zu bebauen, keiner Zustimmung der Verkäuferin bedürfen.

Vom Wiederkaufsrecht ist auch ausgenommen, mithin keiner Zustimmung des Verkäufers bedarf die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie deren Verkauf an Dritte mit Bauverpflichtung (Bauträgetätigkeit des Käufers).

Keiner Zustimmung bedarf fernerhin der Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Käufergesellschaft (sog. „Share Deals“).

Dem Käufer wurde ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, dass Art und Maß der möglichen Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstandes angesichts der Fassung des Bebauungsplanes vom 29.03.2019 wesentlich vom endgültigen Satzungsbeschluss abweichen.

Für die künftigen neuen inneren Erschließungsarbeiten werden Erschließungsbeiträge noch erhoben. Klargestellt wird vertraglich, dass Erschließungskosten für den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15/17 der Stadt Chemnitz in der Fassung von Februar 2019 geplanten Umbaus der Bahnhofstraße, der Augustusburger Straße und der Zschopauer Straße für den Käufer nicht anfallen, da diese Straßen bereits bestehen.

Im Ergebnis konnte, vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, Einigung zum Kaufvertragsentwurf erzielt werden.

Die wesentlichen Eckpunkte des Kaufvertrages sind in der Anlage 3 aufgeführt. Änderungen sind rot hervorgehoben. **Weitere Änderungen gegenüber der bereits vom Stadtrat beschlossenen Vertragsfassung sind nicht vorgesehen.**

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Eckpunkte

Anlage 4: Plan mit Einzeichnung der Baufelder MK 1 und MK 2