

Beschlussvorlage Nr. B-019/2020

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 66

Gegenstand:

Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 236/16 und 237/13 der Gemarkung Rottluff im Gewerbegebiet Rottluff-West

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	30.01.2020	nicht öffentlich			
Stadtrat	05.02.2020	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

5	7	1	3	0	0	1	•	5	0	6	1	1	0	0	0

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

322.779,10 EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage 1 und 2

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- den Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 236/16 und 237/13 der Gemarkung Rottluff im Gewerbegebiet Rottluff-West

Grundstück: Kalkstraße

Gemarkung: Rottluff

Flurstücke: 236/16 (Teilfläche)
237/13 (Teilfläche)

Kaufgegenstand: ca. 10.000 m² aus dem Flurstück 236/16
1.180 m² aus dem Flurstück 237/13
ca. 11.180 m²

Verkäufer: Stadt Chemnitz

Käufer: Schäfers Backstube GmbH Chemnitz

Der Grundbesitz wird erschlossen an den Käufer wie folgt veräußert:

Kaufpreis: 322.779,10 €

Belastungsvollmacht:

Die Stadt Chemnitz als Eigentümerin des Kaufgrundbesitzes 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 auszuzahlen.

Begründung:Investitionsvorhaben des Käufers

Schäfers Backstube ist einer der ältesten noch produzierenden Handwerksbetriebe in Chemnitz-Rabenstein. Der heutige Firmensitz wurde 1886 als Wohnhaus mit angeschlossener Bäckerei errichtet. Im Jahre 1991 wurden alte Gebäudeteile abgerissen und ein neues Bäckereigebäude gebaut.

Im Jahr 1996 erfolgte der Zukauf eines Grundstückes und die Erweiterung des Standortes.

Das Unternehmen betreibt in Chemnitz und Umgebung ca. 20 Bäckereifachgeschäfte. Die gesamte Wertschöpfung, angefangen vom Materialeinkauf, der handwerklichen Herstellung der Produkte über die Kommissionierung bis zur Auslieferung liegt im Unternehmen.

Um die Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens weiter zu verbessern ist ein Neubau zwingend notwendig. Eine Weiterentwicklung am jetzigen Standort ist nicht mehr gegeben. Durch den Neubau können die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter verbessert, die Fertigungs- und Lagerkapazitäten erhöht sowie der Warenfluss optimiert werden. Durch den Kauf von modernsten Anlagen und Maschinen ist es zukünftig möglich, noch besser und flexibler zu produzieren.

Auf dem Gewerbegrundstück wird eine Produktionshalle für Backwaren einschließlich Büro- und Sozialflächen errichtet, eine Erweiterung ist perspektivisch möglich.

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt ca. 8 Millionen EURO.

Grundstücksbeschreibung/Bodenverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Rottluff-West an der Kalkstraße. Der Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95/20, Rottluff-West.

Durch den Käufer wurden Bodengrunduntersuchungen veranlasst.

Im Ergebnis der Bodengrunduntersuchungen befinden sich Fundamente, Betonstraßen, Schächte und Kanäle auf dem Kaufgegenstand. Der Grund und Boden ist mit Bauschutt vermischt. Die Entsorgungskosten für vorgenannte Grundstücksmerkmale sowie anteilige Kosten zur Bodenverbesserung, die einen Sachmangel darstellen, wurden bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt, da diese Baumehrkosten verursachen.

Ermittlung Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde auf Grundlage des Verkehrswertes (einschließlich Erschließungsbeitrag in Höhe von rd. 3,24 €/m² und Ausgleichsabgabe in Höhe von 1,35 €/m²) wie folgt ermittelt:

11.180 m ² x 35 €/m	=	391.300,00 €
abzüglich Baumehrkosten	./.	68.520,90 €
Kaufpreis:	=	322.779,10 € (rd. 28,87 €/m ²)

Die eingereichten Gutachten- und Planungsunterlagen mit den Kostenpositionen der Baumehrkosten wurden verwaltungsintern auf Plausibilität geprüft und im Ergebnis umfangreicher Verhandlungen in Höhe von 68.520,90 € anerkannt.

Für das zu veräußernde Grundstück mit einer Größe von ca. 11.180 m² liegt ein Buchwert von insgesamt 284.776,96 € vor, der sich wie folgt darstellt:

Buchwert:	254.720,00 € (25,4720 €/m ² zum Flurstück 236/16)
	<u>30.056,96 € (25,4720 €/m² zum Flurstück 237/13)</u>
	<u>284.776,96 €</u>

Ermittlung	28,87 €/m ² Kaufpreis	25,4720 €/m ² Buchwert
Buchverlust: ./.	3,24 €/m ² Erschließungsbeitrag	./. <u>24,28</u>
	./. <u>1,35 €/m² Ausgleichsabgabe</u>	<u>1,192 €/m²</u>
	<u>24,28 €/m²</u>	

Buchverlust: 1,192 €/m² x 11.180 m² = 13.326,56 €

Auf Grund des Sachmangels des Grundstückes ist eine Abwertung des Buchwertes (Niederstwertprinzip) vorzunehmen.

Die Deckung des außerordentlichen Aufwandes erfolgt aus dem Produktsachkonto 5713001.51611000 (Aufwendungen zur Veräußerung von Grundstücken).

Kauf-/Vertragskonditionen

Bauverpflichtung:

Die Bauarbeiten zur Errichtung des Neubaus sind so zu fördern, dass sie innerhalb von 3 Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind.

Grundbuchsicherung:

Zugunsten der Stadt Chemnitz erfolgt im Grundbuch die Bestellung eines Wiederkaufsrechtes von 10 Jahren. Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt nach Vorlage einer Abnahmebescheinigung oder einer Bilddokumentation über die abschließende Fertigstellung des Neubaus.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte