

Beschlussvorlage Nr. B-025/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 66/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf der Liegenschaft „ehem. Produktenbahnhof“ – Gemarkung Chemnitz, Flurstücke 1160/36, 1160/37, 1160/38, 1160/39, 1160/42, 1160/64, 1160/75, 1160/76, 1160/78 und 2072/1 an die Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	28.01.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	03.02.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	5 7 1 3 0 0 1 • 5 0 6 1 2 0 0 0	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	1.125.218,43 EUR	
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage 1 Seite 1		

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Verkauf der Flurstücke 1160/36, 1160/37, 1160/38, 1160/39, 1160/42, 1160/64, 1160/75, 1160/76, 1160/78 und 2072/1 der Gemarkung Chemnitz.

Grundstück:	ehemaliger Produktenbahnhof
Gemarkung:	Chemnitz
Flurstücke:	1160/36, 1160/37, 1160/38, 1160/39, 1160/42, 1160/64, 1160/75, 1160/76, 1160/78 und 2072/1
Gesamtgröße:	65.698 m ²
Erwerbsfläche gesamt:	65.698 m ²
Verkäufer/ Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Käuferin:	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
Verkehrswert lt. Gutachten des Gutachterausschusses vom 10.12.2020:	580.000,00 €
Kaufpreis:	1.125.218,43 €

Belastungsvollmacht:

Die Stadt Chemnitz als Eigentümerin des Kaufgegenstandes erteilt dem Käufer Vollmacht zur Belastung des gesamten Grundstückes im Rechtssinne 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:

I. Ausgangslage / Vorhaben

Zum Zwecke der Entwicklung neuer innerstädtischer kommunaler Gewerbeflächen hat die Stadt Chemnitz die Grundstücke des ehemaligen Produktenbahnhofs im Jahre 2014 von der DB Netz AG und der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 21.05.2014, B-097/2014, erworben. Der v. g. Erwerb der Grundstücke erfolgte auf Basis der Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Chemnitz.

Für den Grunderwerb einschließlich Grunderwerbsnebenkosten hat die Stadt Chemnitz insgesamt **646.624,20 €** aufgebracht. In Umsetzung der bisherigen Planungsziele sind Gesamtkosten i. H. von **1.125.218,43 €** (einschließlich Grunderwerb) entstanden.

Für den Bau der Infrastruktur im geplanten Gewerbegebiet war vorgesehen, in Verbindung mit den Planungen des Verkehrsverbundes Mittelsachsen am Standort, weitgehend auch mögliche Synergieeffekte zu nutzen. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde der Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 ausgelegt.

Die Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH hat daraufhin Interesse am Erwerb der Liegenschaft bekundet, da mit der Weiterentwicklung des Chemnitzer Modells und des Straßenbahnnetzes der Stadt Chemnitz neue Instandsetzungs- und Wartungskapazitäten für die vorhandenen und geplanten Fahrzeuge in Chemnitz erforderlich werden. Die bestehenden Kapazitäten (für Straßenbahnen und Chemnitzer Modell) am Standort des städtischen Nahverkehrsbetriebes (CVAG) sind ausgeschöpft. Zur Gewährleistung der geplanten Entwicklung des Nahverkehrssystems in Stadt und Region ist ein neuer Standort zur Unterhaltung der Fahrzeuge zwingend notwendig. Im Rahmen einer Bewertung von verschiedenen Standorten im Stadtgebiet hat sich die Fläche des ehemaligen Produktenbahnhofs an der Dresdner Straße als Vorzugsstandort herausgestellt.

Zur Sicherung einer attraktiven Entwicklung des Nahverkehrs ist die Stadt Chemnitz bereit, die bisherigen Entwicklungsziele am Standort (Flächen für mittelständiges Gewerbe) zugunsten einer Infrastruktur für den öffentlichen Nahverkehr zu ändern und beabsichtigt die Veräußerung an die Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH (VMS).

II. Verkehrswert

Für das Areal des ehemaligen Produktenbahnhofs wurde durch den Gutachterausschuss der Stadt Chemnitz am 10.12.2020 ein Verkehrswert in Höhe von 580.000 € beschlossen.

Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes bildete die Betrachtung der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen und die damit einhergehende erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan (Gewerbegebiet Dresdner Straße).

Der direkte Zusammenhang von öffentlichen Verkehrsflächen und den zum Betrieb der Schienenfahrzeuge notwendigen Neben- und Funktionsflächen macht eine Betrachtung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich, da diese Flächen für einen sehr langen Zeitraum dem Grundstücksmarkt entzogen werden.

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **1.125.218,43 €**.

Dies entspricht den bis heute angefallenen v. g. Gesamtkosten.

IV. Vertragskonditionen

Die Stadt Chemnitz hat in den Ankaufverträgen gegenüber der DB Netz AG und der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) Verpflichtungen (u.a. Nachzahlungsverpflichtungen, Duldungsverpflichtung) gegenüber dem jeweiligen Verkäufer übernommen.

Der VMS tritt ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs in sämtliche Verpflichtungen gegenüber dem jeweiligen Erstverkäufer ein und übernimmt diese zur Entlastung der Stadt Chemnitz.

Der VMS ist an die vorgesehene Nutzung – Standort zur Unterhaltung (Instandsetzung und Wartung) der vorhandenen und geplanten Straßenbahnfahrzeuge – gebunden.

Das Areal des ehemaligen Produktenbahnhofs ist überwiegend mit typischen Güterbahnhofsgebäuden und Lagerschuppen bebaut. Einige auf dem Kaufgegenstand gelegene Gebäude stehen unter Denkmalschutz, dies ist dem VMS bekannt.

Zur Sicherung der Investition und Nutzung wird ein Wiederkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren ab Eigentumsübergang vereinbart und im Grundbuch gesichert. Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt nach Vorlage einer Abnahmebescheinigung über die abschließende Fertigstellung.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Stadtplan mit Orthofoto