

## **Niederschrift**

über die Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses - öffentlich -

Datum: 29.04.2021  
Ort: Stadtverordnetensaal des Rathauses, Markt 1, 09111 Chemnitz  
Zeit: 16:34 Uhr - 17:05 Uhr  
Vorsitz: Ralph Burghart

### **Beschlussfähigkeit**

Soll: 11 Stadträtinnen/Stadträte  
Ist: 13 Stadträtinnen/Stadträte

### **Anwesenheit**

#### **Entschuldigt**

Herr Dr. Dieter Füsslein FDP-Fraktion  
Frau Kathleen Kuhfuß Fraktionsgemeinschaft BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN

Frau Dr. Renata Marwege  
Herr Dr. Peter Neubert  
Herr Hendrik Rottluff  
Frau Susanne Schaper Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/  
Die PARTEI  
Herr Steffen Wegert AfD-Stadtratsfraktion

#### **Vorsitzender**

Herr Ralph Burghart Bürgermeister Dezernat 1

#### **Verspätetes Erscheinen**

Herr Nico Köhler AfD-Stadtratsfraktion Vertretung für  
Herrn Steffen We-  
gert

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Robert Andres Ratsfraktion PRO CHEMNITZ/  
Freie Sachsen  
Herr Dietmar Berger Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/  
Die PARTEI  
Herr Renzo Di Leo CDU-Ratsfraktion  
Frau Jacqueline Drechsler SPD-Fraktion  
Herr Dr. Volker Dringenberg AfD-Stadtratsfraktion  
Frau Wilma Meyer SPD-Fraktion  
Frau Almut Friederike Patt CDU-Ratsfraktion  
Frau Ines Saborowski CDU-Ratsfraktion  
Frau Manuela Tschök-Engelhardt Fraktionsgemeinschaft  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**stellv. Ausschussmitglieder**

Herr Thomas Scherzberg	Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE/ Die PARTEI	Vertretung für Frau Susanne Schaper
Frau Katharina Weyandt	Fraktionsgemeinschaft BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	Vertretung für Frau Kathleen Kuhfuß

**sachkundige Einwohner**

Herr Frank Irmscher  
Herr Sascha Thümmler

**Gäste**

Frau Katharina Keller	AWO Chemnitz
Herr Jürgen Tautz	AWO Chemnitz

**Bedienstete der Stadtverwaltung**

Frau Annekatrin Falk	Amtsleiterin Amt 14
Herr Uwe Götsch	Amtsleiter Amt 23
Herr Bernd Gregorzyk	Amtsleiter Amt 66
Frau Sabine Günther	Referentin GB Grundsatz und Stadtrat
Jana Hempfing	Referentin D1
Herr Dr. Michael Kern	Amtsleiter Amt 39
Herr Ulrich Kleine-Sender	Jurist Amt 30
Herr Matthias Nowak	Pressesprecher

**Schriftführer**

Herr Jens Fankhänel

- 1 Eröffnung, Begrüßung sowie Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 

Der **Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Burghart** eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt die ordnungs- und fristgemäße Ladung zur Sitzung und die Beschlussfähigkeit fest.

- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 

Es liegen keine Anträge zur Änderung der Tagesordnung vor. Die Tagesordnung ist somit festgestellt.

- 3 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses - öffentlich - vom 11.03.2021
- 

Gegen die Niederschrift sind keine Einwendungen eingegangen. Sie ist somit genehmigt.

---

4      **Beschlussvorlagen an den Verwaltungs- und Finanzausschuss**

---

4.1      **Annahme von Spenden**  
Vorlage: B-097/2021      Einreicher: Dezernat 1/Amt 21

---

**Beschluss B-097/2021**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keinen Verhandlungsbedarf.

Es findet punktweise Abstimmung statt.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss der Stadt Chemnitz beschließt:

1. Die Annahme der Sachspende in Form von Sportgeräten für die Kraftecke der Spielhalle im Sportforum im Gesamtwert von 11.579,89 EUR (Zuwendungsgeber: hat der Nennung des Namens in der Öffentlichkeit nicht zugestimmt).

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Beschlussvorlage Nr. B-097/2021, Punkt 1, einstimmig (11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen) zu.

2. Die Annahme der Sachspende in Form von FFP2 Masken und Antigentests zur Verwendung in der Feuerwehr im Gesamtwert von 7.167,21 EUR (Zuwendungsgeber: EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung GmbH & Co. KG, Edekastraße 3, 97228 Rottendorf).

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Beschlussvorlage Nr. B-097/2021, Punkt 2, einstimmig (11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen) zu.

3. Die Annahme der weiteren Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen über 50,00 EUR bis 1.000,00 EUR gemäß Anlage 3.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Beschlussvorlage Nr. B-097/2021, Punkt 3, einstimmig (11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen) zu.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig bestätigt**

**Ja 11    Nein 0    Enthaltung 0    Befangen 0**

---

4.2      **Verkauf des Grund und Bodens des Flurstücks Nr. 518/2 und von Teilflächen der Flurstücke Nrn. 241/13 und 394/3 der Gemarkung Schönau, Grundstück Wildenbruchstraße 26 an die LCS Wohnen GmbH**  
Vorlage: B-086/2021      Einreicher: Dezernat 6/Amt 23

---

**Herr Götsch** führt in die Vorlage ein und erklärt, dass es sich um einen Komplettierungskauf handelt, wobei das städtische Grundstück dem Gebäudeinhaber veräußert wird. Es handelt sich hierbei um einen Altfall aus DDR-Zeiten, wo diese rechtliche Konstellation noch möglich war. Inzwischen hat die LCS Wohnen GmbH das Gebäude erworben und auch eine Hypothek in Höhe von 20.000 Euro von der Sparkasse Chemnitz abgelöst. Nach mehrjährigen Verkaufsverhandlungen wird nun dieser Lösungsvorschlag unterbreitet.

**Herr Scherzberg** führt aus, dass in der Bodenrichtwertkarte ein Wert von 165 €/m<sup>2</sup> aufgeführt sind. Er erinnert daran, dass in der Haushaltsdebatte um jeden Euro gekämpft wurde. Selbst unter Beachtung der Hypothek würde die Stadt auf 152.000 Euro verzichten. Er möchte daher wissen, warum nicht der Bodenrichtwert, sondern die 145 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

**Herr Götsch** erwidert, dass zum Zeitpunkt der Verhandlung im letzten Jahr der Bodenrichtwert 145 €/m<sup>2</sup> betrug. Dieser wurde auf das komplette Grundstück angesetzt, ob wohl einzelne Randflächen geringer bewertet werden müssten.

**Herr Dringenberg** schließt sich Herrn Scherzberg an und erachtet den Quadratmeterpreis als zu niedrig. Nach seiner Einschätzung ist das Wohngebiet sehr begehrt. Weiter führt er aus, dass die Geschäftsführerin der LCS Wohnen GmbH offensichtlich Frau Scheer ist, die auch mit der Saxum-Gruppe in Verbindung ist. Als misslich für die Anwohner bezeichnet er ferner die Bebauungen der letzten Jahre durch Mehrfamilienhäuser, die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer Entwertung des Wohngebietes führen. Im Zusammenhang mit der genannten Wohnbaugesellschaft äußert er die Befürchtung, dass ein weiteres Mehrfamilienhaus errichtet wird und dies zu einer Verschärfung der Probleme führt. Herr Dr. Dringenberg fragt daher nach, ob etwas zu den Absichten des Käufers bekannt ist.

Nach Ansicht von **Herrn Götsch** ist aufgrund der schlechten Bausubstanz vom Abriss des vorhandenen Gebäudes und dem Bau eines Mehrfamilienhauses auszugehen. Unter Beachtung des Baurechts ist Ähnliches wie in der Wildenbruchstraße möglich.

Unter diesen Voraussetzungen erklärt **Herr Dr. Dringenberg**, dass er der Vorlage nicht zustimmen wird.

**Frau Saborowski** schließt an ihre beiden Stadtratskollegen an und äußert ihr Unverständnis hinsichtlich des Verkaufspreises. Sie führt aus, dass das Gebäude heute verkauft wird und der Verkaufspreis jetzt 165 €/m<sup>2</sup> beträgt und nicht 145 €/m<sup>2</sup>, wie zu Zeiten der Verhandlungen. Auch sie blickt auf die Haushaltsverhandlungen zurück und möchte jetzt nicht auf mögliche Einnahmen verzichten.

**Herr Götsch** spricht unter Beachtung des Bodenrichtwertes von einer Differenz von 28.000 Euro. Allerdings sei hierbei zu beachten, dass bei einer richtigen Bewertung der Bodenrichtwert nicht gänzlich angesetzt werden könne, da es sich teilweise um Hinterland und im vorderen Bereich um einen Erschließungsbereich (Vorderland) handelt.

Allgemein führt er aus, dass dem Ausschuss ein Ergebnis aus langwierigen Arbeiten und unter Beachtung der Vorlaufzeiten präsentiert wird. Hierbei habe sich der Bodenrichtwert zum Jahreswechsel geändert.

Auch **Frau Patt** schließt sich mit gleichem Tenor Ihren Vorrednern an. Sie erachtet die Aussagen von Frau Saborowski als sehr wichtig, dass sich bei veränderter Marktsituation auch der Preis bis zur Unterschrift beim Notar ändern könne. Unabhängig vom Bodenrichtwert möchte Sie wissen, wie der derzeit üblich Verkaufspreis in Schönau ist.

**Herr Götsch** führt aus, dass sich dieser am Bodenrichtwert orientiere.

Dem hält **Herr Dr. Dringenberg** entgegen, dass in Rabenstein Grundstücke an den Meistbietenden für 200 €/m<sup>2</sup> verkauft wurden. Es sei unwahrscheinlich, dass in dem

in Rede stehenden Viertel in Schönau weniger bezahlt werden muss, sofern überhaupt ein Grundstück erhältlich sei.

**Frau Patt** ergänzt, dass sich die Stadt nicht zu leicht verkaufen lassen solle, da sowohl das Interesse des Marktes als auch des Käufers vorhanden sei.

**Herr Götsch** nimmt die Herausforderung an und wird mindestens dem neuen Bodenrichtwert in neue Verhandlungen gehen und dann erneut eine Beschlussvorlage vorlegen.

**Herr Andres** möchte wissen, ob es weitere Optionen gibt, wie beispielsweise das Gebäude zu erwerben und anschließend an einen Interessenten zu verkaufen, dessen Absichten mit den Vorstellungen der Stadt vereinbar sind. Des Weiteren schließt er sich den Aussagen von Frau Patt an.

Nach Ansicht von **Herrn Götsch** würde bei einem Wettbewerb möglicherweise ein höherer Preis als der Bodenrichtwert erzielt, wie es an der Wildenbruchstraße bereits geschehen ist. Allerdings ist solch ein Wettbewerb nicht möglich, da hier ein sachenrechtlicher Anspruch auf Erwerb besteht. Es ist davon auszugehen, dass der Gebäudeinhaber seine Rechte, die er mühsam erstritten hat, nicht verkauft, so dass ein Kauf nur in eine Richtung möglich sein wird.

Weiterhin gibt er zu bedenken, dass bei einem Einwand hinsichtlich der Erstellung eines Gutachtens ein niedrigerer Preis zustande kommt, da das Vorder- und Hinterland nicht mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt werden könne. Bezüglich der angedachten Vorgaben für eine Bebauung, erläutert Herr Götsch, dass dies nicht möglich sei. Man könne nur hoffen, dass die Baubehörde ihren Spielraum hinsichtlich des Einfügungsgebotes ausnutzt.

**Herr Köhler** fragt, ob an dieser Stelle keine Bieterverfahren wie an anderer Stelle möglich sei.

**Herr Götsch** erläutert hierzu, dass es sich um einen sachenrechtlichen Anspruch des potentiellen Käufers handelt. Da die LCS Wohnen GmbH die vererbten Rechte vom Freistaat erworben hat, ist sie nun Vollinhaber der Rechte.

**Herr Dr. Dringenberg** schließt sich den Ausführungen von Frau Patt an und wünscht sich eine andere Verhandlungsführung, da auch der potentielle Käufer keinen Anspruch auf Einigung habe. Unabhängig vom Bodenrichtwert könne in den Verhandlungen mit Blick auf die hohe Nachfrage im Wohngebiet auch ein wesentlich höherer Preis pro Quadratmeter gefordert werden. Weiterhin wiederholt er seine Kritik an der möglichen Größe des Baukörpers, was die gewachsene Struktur im Gebiet zerstören und dieses auch abwerten würde. Er regt daher entsprechende Regelungen unter Beachtung des Kaufpreises an.

**Frau Patt** erinnert an den Verkauf von Grundstücken am Harthweg vor einigen Jahren, die parzelliert und zu einer neuen Siedlung entwickelt wurden. Sie schlägt vor, die Grundstückspreise als Untergrenze heranzuziehen. Es soll somit verantwortungsbewusst mit dem kommunalen Vermögen umzugehen. Wenn der mögliche Käufer diesen Preis ablehne, entstünde auch kein Schaden.

**Herr Andres** fragt nach, ob das Gebäude auf dem Grundstück über den Denkmalschutz zu sichern wäre.

Dies wird durch **Herrn Götsch** ausgeschlossen.

**Frau Tschök-Engelhardt** spricht sich zwar generell auch für eine Gewinnmaximierung aus, äußert aber Bedenken, dass das Grundstück nach einem Verkehrswertgutachten erstritten wird. Sie schlägt daher vor, die Vorlage zurückzuverweisen und sich ein Gutachten des Rechtsamtes zur Situation vorlegen zu lassen. Anschließend solle das Thema erneut beraten werden.

**Frau Patt** schließt sich dem an, möchte aber das Gutachten um den Punkt ergänzen, dass bei einem Makler Auskünfte zu aktuellen Immobilienpreisen in Schönau eingeholt werden. Hintergrund sind die Unterschiede zwischen Verkehrswertgutachten und freiem Markt, gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise.

**Herr Bürgermeister Burghart** fasst anschließend das bisher gesprochene zusammen. Die Mehrheit des Ausschusses möchte die Vorlage heute nicht abstimmen und sie mit dem Auftrag zurückverweisen, das rechtliche Risiko eines Rechtsstreits zu bewerten. Weiterhin soll eine Verhandlungsposition geschaffen werden, die dem Wert eines Grundstückes in dieser Lage und mit dieser Größe entspricht.

**Herr Dr. Dringenberg** ergänzt, dass dem Käufer deutlich gemacht werden soll, dass ein weiterer „Betonklotz“ in dieser Gegend nicht gewünscht sei und die Zusage eines Einfamilienhauses das Verfahren vereinfachen würde.

**Herr Bürgermeister Burghart** bezweifelt, dass ein Käufer diese Zusage gibt. Bau-rechtlich wird solch eine Eingrenzung wahrscheinlich nicht gehen. Weiterhin ist fraglich, wie haltbar dies rechtlich formuliert werden kann. Trotzdem soll es mit in das Verhandlungsmandat gegeben werden.

**Die Vorlage wird ohne Abstimmung zurückverwiesen.**

---

5      Verschiedenes

---

5.1    Mündliche Informationen der Verwaltung

---

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keinen Handlungsbedarf.

5.2    Fragen der Ausschussmitglieder

---

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keinen Handlungsbedarf.

6 Bestimmung von zwei Ausschussmitgliedern zur Unterzeichnung der Niederschrift der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses - öffentlich -

---

Zur Unterzeichnung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung werden die Stadratsmitglieder Herr Dr. Dringenberg (AfD-Stadratsfraktion Chemnitz) und Frau Saborowski (CDU-Ratsfraktion) bestimmt.

*6. MAI 2021* *Ralph Burghart*  
Datum Ralph Burghart  
Vorsitzender  
des Ausschusses

*25.5.21* *Dr. Dringenberg*  
Datum Dr. Volker Dringenberg  
Mitglied  
des Ausschusses

*11.5.21* *Saborowski*  
Datum Ines Saborowski  
Mitglied  
des Ausschusses

*11.05.2021* *Fankhänel*  
Datum Fankhänel  
Schriftführer