



Beschlussvorlage Nr. B-113/2021

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 66/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 382/10 der Gemarkung Gablenz, Gewerbefläche an der Heinrich-Schütz-Straße/Planitzwiese

| Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat) | Sitzungs- termine | Status öffentlich/ nichtöffentlich | Beratungsergebnis | | |
|---|----------------------|--|-------------------|----------------|-------------------------|
| | | | bestä- tigt | abge- lehnt | ohne Empfeh- lung |
| Verwaltungs- und Finanzausschuss | 24.06.2021 | nicht öffentlich | | | |
| Stadtrat | 30.06.2021 | 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 _____ 320.187,36 EUR

Finanzbedarf ist gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage 2 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 einer Teilfläche des Flurstücks 382/10 der Gemarkung Gablenz Gewerbefläche an der Heinrich-Schütz-Straße/Planitzwiese

Grundstück: Heinrich-Schütz-Straße/Planitzwiese

Gemarkung: Gablenz

Flurstück: 382/10 (Teilfläche)

Kaufgegenstand: ca. 12.372 m²

Verkäufer: Stadt Chemnitz

Käufer: Neumann & Lange GbR II
Chemnitz

Der Grundbesitz wird an den Käufer wie folgt veräußert:

Kaufpreis: 320.187,36 € (25,88 €/m²)

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 auszuführen.

Begründung:**Ausgangslage/Vorhaben**

Im Jahr 2015 wurde von der Neumann & Lange GbR II u. a. bereits das Grundstück Planitzwiese 35, Flurstück 382/11 der Gemarkung Gablenz zur Errichtung eines Gebäudes u. a. für ein Physiotherapiezentrum mit verschiedenen Angeboten im Bereich Physiotherapie (I. Bauabschnitt) zu einem Quadratmeterpreis von 21,60 €/m² erworben.

Der heutige Kaufgegenstand wurde seither für die Erwerber und deren Expansion vorgehalten. Die Neumann & Lange GbR II beabsichtigt in einem II. Bauabschnitt auf der angrenzenden letzten Gewerbefläche an der Planitzwiese zwei Gebäude im sozialen bzw. im Bereich des Gesundheitswesens zu errichten. Mit den bisherigen und geplanten Investitionen werden durch das Unternehmen ADMEDIA an der Planitzwiese verschiedene Leistungen im sozialen sowie Gesundheitsbereich (u. a. Physiotherapie, Ergotherapie, Pflegeheim, Kindergarten) als Service den Interessenten angeboten, die entsprechend miteinander verbunden sind.

Baurecht/Bodenverhältnisse

Das Grundstück befindet sich an der Heinrich-Schütz-Straße/Planitzwiese und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1996/019/00 „Heinrich-Schütz-Straße/ehemalige Kaserne“. Vom Käufer wurde eine Baugrundvorerkundung durchgeführt. Im Ergebnis sind deutlich erhöhte Aufwendungen für Gründungsarbeiten erforderlich. Diese objektspezifische Eigenschaft des Kaufgegenstandes, verursacht durch vorhandene nicht tragfähige Schichten mit einer Mächtigkeit bis zu 7,4 m, stellen einen Sachmangel dar und wurden bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt.

Es wurden bei der Prüfung des Fachbereiches der Stadt Chemnitz drei Varianten von Spezialtiefbauverfahren betrachtet und daraus ein Mittelwert gebildet.

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Duktile Rammpfähle: | 126.100 € netto (analog Ausführung am benachbarten Terra Nova Campus) |
| 2. Rüttelstopfsäulen: | 117.500 € netto |
| 3. Großbohrpfähle: | <u>140.700 € netto</u> (Vergleich mit Neubau OS am Hartmannplatz) |
| Gesamt | 384.300 € :3 = 128.100 € netto (Mittelwert) |

Davon 90%, da neben Vorbebauung auch geologische Verhältnisse anteilig berücksichtigt werden:
128.100 € x 0,9 = rd.115.300 € netto

Die Mehrkosten gegenüber einer Gründung auf einer konventionellen Bodenplatte belaufen sich auf ca. 115.000,00 € netto.

Verkehrswert/Kaufpreis/Buchwert

Verkehrswert: 311.091,68 € 34,44 €/m² gemäß Wertermittlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des bestätigten Sachmangels für den Grund und Boden in Höhe von 115.000 €, inklusive 1,05 €/m² Ausgleichsabgabe für Naturschutz

Kaufpreis: 320.187,36 € (25,88 €/m²)

Im Ergebnis umfangreicher Verhandlungen werden beim Verkauf des Grundstückes Baumehrkosten lediglich in Höhe von 112.832,64 € berücksichtigt.

Im Kaufpreis enthalten ist gemäß den Festlegungen zum Bebauungsplan für die Umsetzung der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Betrag von 1,05 €/m².

Buchwert: 515.241,76 €

| | | |
|--------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Buchverlust: | 320.187,36 € | Kaufpreis |
| | <u>./. 12.990,60 €</u> | Ausgleichsabgabe für Naturschutz |
| | <u><u>307.196,76 €</u></u> | |
| | 515.241,76 € | Buchwert Grund und Boden zum 31.12.20 |
| | <u>./. 307.196,76 €</u> | Kaufpreis Grund und Boden |
| | <u><u>208.045,00 €</u></u> | Buchverlust/außerordentlicher Aufwand |

Der Buchwert resultiert aus der Konversion, d. h. dem Grundstückserwerb der ehemaligen Militärbrache und dem erfolgten Abriss von Bestandsgebäuden an der Heinrich-Schütz-Straße als Grundlage für die Nutzung als Gewerbefläche.

Auf Grund des Sachmangels für den Grund und Boden wurde im Jahr 2021 ein Betrag in Höhe von 115.000 als Buchverlust ausgebucht.

Die Deckung des außerordentlichen Aufwandes erfolgt aus dem Produktsachkonto 5713001.51611000.

Die Deckung des Fehlbedarfes in Höhe von 8.045 € erfolgt aus dem Produktsachkonto 1113300.51612000 (Planansatz Amt 23: 50.000 €).

Kauf-/Vertragskonditionen

Bauverpflichtung:

Die Bauarbeiten zur Errichtung der zwei Gebäude sind so zu fördern, dass sie innerhalb von 5 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.

Gegenseitig bedingte Kaufverträge:

Für die Erschließung des Neubaus der Schule hinter dem Terra Nova Campus ist der Erwerb einer Teilfläche von ca. 725 m² aus dem Flurstück 382/9 der Gemarkung Gablenz von einem der Käufer erforderlich.

Mit dem Verkauf der Gewerbefläche wird gleichzeitig in einem Notartermin auch dieser Kauf mit einem Preis von 0,50 €/m² vollzogen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte