



Beschlussvorlage Nr. B-243/2021

Einreicher:
Dezernat 3/ASR

Gegenstand:

Ankauf des Flurstücks 230/12/Gemarkung Furth zur weiteren Nutzung als zentraler Betriebshof des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ASR) vom Vermieter, der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Betriebsausschuss	10.11.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	24.11.2021	öffentlich			

Miko Runkel

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

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz beschließt

1. den Ankauf des bebauten Grundstückes, Flurstück 230/12 Gemarkung Furth, von der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG), zu folgenden Bedingungen:
 - Grundstück: Blankenburgstraße 62, bebaut
 - Gemarkung: Furth
 - Flurstück: 230/12
 - Größe: 53.547 m²
 - Erwerbsfläche: 53.547 m²
 - Verkäufer: GGG
 - Käufer: Stadt Chemnitz
 - Kaufpreis: 5.100.000,00 €
 - Verkehrswert: 5.100.000,00 €
2. die Einbringung des vom Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ASR) finanzierten Ankaufes des Grundstückes, Flurstück 230/12 Gemarkung Furth, in das Sondervermögen des ASR,
3. die Umsetzung der vorgenannten Beschlüsse 1. und 2. erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates zum Wirtschaftsplan 2022 des ASR und der Genehmigung der Landesdirektion Sachsen zu der für 2022 geplanten Kreditaufnahme des ASR.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR) nutzt seit Mai 2000 das Mietobjekt zentraler Betriebshof Blankenburgstraße 62 (Flurstück 230/12 Gemarkung Furth). Der zentrale Betriebshof mit einer Gesamtfläche von 53.547m² ist Eigentum der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts- Gesellschaft mbH (GGG mbH).

Mit Unterzeichnung des 1. Nachtrages zum Mietvertrag vom 10.05.2007 wurde der Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR) Vertragspartner der GGG.

Vertragsgemäß ist der ASR als Mieter zum Erhalt des Mietobjektes verpflichtet, d. h. der ASR hat alle im Laufe der Zeit erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen an den Bauwerken, den technischen Gebäudeausrüstungen sowie am angemieteten Inventar einschließlich der Werkstattausrüstung eigenständig zu veranlassen und zu finanzieren. Die Übertragung dieser Lasten auf den Mieter wurde seinerzeit gewählt, damit der Mieter eigenständig alle erforderlichen Maßnahmen, insbesondere verschleißbedingt notwendige Neuanschaffungen von Inventar und Werkstattausrüstung nach seinen Erfordernissen vornehmen kann. Allerdings trägt der ASR damit allein die Kosten für die Unterhaltung und den Erhalt des Objektes, das nicht sein Eigentum ist.

Der Mietvertrag mit der GGG war zum 31.03.2021 erstmals kündbar. Vor Ablauf der Mietzeit wurden zwischen ASR und GGG unter Einbindung der Stadtverwaltung verschiedene Optionen zur weiteren Nutzung abgewogen. Dies betraf die grundsätzlichen Möglichkeiten:

- Fortsetzung des Mietverhältnisses (zeitweilig oder dauerhaft)
- Ankauf des Objektes (sofort oder später).

Folgende Aspekte wurden dabei abgewogen:

- Bedarfsanalyse
- rechtliche Grundlagen
- zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten für ASR
- Sicherheit für etwaige zukünftige Investitionen des ASR
- finanzielle Belastung des ASR in der Zukunft
- Liquiditätslage/Finanzierungsmöglichkeiten des ASR

Seitens des ASR wurde dabei eingeschätzt, dass sowohl der ASR, als auch im Sinne der Untermieter ESC und Tiefbauamt (TBA) auch zukünftig dauerhaften Bedarf an den im Betriebshof zur Verfügung stehenden Flächen haben. Die vorhandenen Flächen, Gebäude und Räumlichkeiten sind dabei in Bezug auf Lage, Flächenzuschnitte, Nutzungsmöglichkeiten sehr gut für die Zwecke des ASR geeignet. Ein mit erheblichen Aufwendungen verbundener Umzug an einen etwaigen anderen Standort ist daher für den ASR keine Option.

Ziel war es zudem, die finanzielle Belastung aus der Nutzung des Objekts für den ASR und damit für die Chemnitzer Gebührenzahler zu reduzieren und dauerhaft so gering wie möglich zu halten.

Im Ergebnis mehrerer Abstimmungsrunden zwischen beiden Unternehmen und der SVC wurde dabei Konsens zu Folgendem erzielt

- Einschätzung des Weiteren langfristigen Bedarfs des ASR an der Nutzung des Objekts
- Abwägung des ASR (auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) zwischen weiterer Anmietung und Ankauf des Objekts
- Bereitschaft der GGG nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietdauer die wirtschaftlichen Abwägungen des ASR (Anmietung vs. Ankauf) zu akzeptieren
- Basis für einen Kaufpreis bzw. eine weitere Anmietung soll ein externes Verkehrswertgutachten bilden.

Bis zu einer endgültigen Entscheidung der Gremien des ASR und der GGG wurde interimswise das Mietverhältnis ab 01.04.2021 befristet bis zum 31.12.2022 fortgesetzt. Mit Informationsvorlage I-008/2021 wurde der Betriebsausschuss am 20.01.2021 über die Verlängerung des Mietvertrages informiert.

Im Ergebnis des gemeinsam von ASR und GGG beauftragten Gutachtens wurde ein Verkehrswert des Betriebshofes in Höhe von **5.100 TEUR** festgestellt (Stichtag des Gutachtens: 23.09.2020). Zudem wurde für den Zeitraum der Mietverlängerung ab 01.04.2021 eine jährliche Miete in Höhe von 590 TEUR p. a. ermittelt.

Wesentliche Eckpunkte zur Preisfindung aus dem Gutachten waren dabei insbesondere Lage, Größe und Ausstattung des am Markt nur schwer an einen Dritten vermietbaren Objekts, die vorhandene Photovoltaikanlage auf dem Fahrzeughallendach, Leitungsrechte für eine Fernwärmtrasse, die mit einem sehr geringen Risiko eingeschätzt werden und einem Monitoring unterliegenden Altlasten unter der Fahrzeughalle sowie ein verrohrter Flusslauf unter dem Grundstück. Der Mietpreis berücksichtigt, dass der Mieter die Instandhaltungskosten lt. Mietvertrag tragen muss.

2. Abwägung Kauf / Miete

Der Standort ist gekennzeichnet durch seine für den ASR logistisch gute Lage. Weiterhin ist ein privater Entsorger und zwei Hauptlieferanten für Fahrzeugtechnik (Mercedes und VW Nutzfahrzeuge) in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Damit ergeben sich Vorteile bei der Fahrzeug- und Ersatzteilbeschaffung sowie für den Dienstleistungsbereich. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Der ASR hat auf Basis des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes eine Abwägung zwischen einer weiteren Anmietung und einem Ankauf vorgenommen. Die Details der Berechnung sind in Anlage 3 dargestellt.

Im Ergebnis der wirtschaftlichen Abwägung ist ein Ankauf für den ASR wirtschaftlicher als eine weitere Anmietung. Über die Laufzeit der Finanzierung von 15 Jahren beträgt die Kostenersparnis eines Ankaufs gegenüber einer Anmietung zu den aktuellen Konditionen fast 5 Mio. €.

Durch den geplanten Ankauf des Grundstücks wird der ASR Eigentümer. Damit entfallen unter anderem die mietvertraglich vereinbarten Regelungen der Instandhaltung und Wiederherstellung „wie neu“ während und bei Beendigung des Mietverhältnisses. Somit werden bauliche Veränderungen und Investition am Standort auf eigenem Eigentum und nicht fremden Eigentum vorgenommen. Dies schafft rechtliche Klarheit bei Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen. Zudem wird auch für den integrierten Stützpunkt des TBA eine Standortsicherheit geschaffen und es kann eine Weiterentwicklung des Standortes (Neubau, Umbau, Zusammenlegung von Teilflächen) erfolgen.

3. Grunderwerb und Einbringung in das Sondervermögen des ASR

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Blankenburgstraße 62, Flurstück Nr. 230/12 der Gemarkung Furth mit 53.547 m², liegt im nördlichen Teil der Stadt Chemnitz im Umlegungsgebiet UML 34 „Gewerbegebiet Fischweg“. Das Kaufgrundstück verfügt über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Das Grundstück ist mit diversen Gebäuden und Anlagen bebaut. Dabei handelt es sich um ein Bürogebäude (5-geschossiger Massivbau), eine Fahrzeughalle mit angrenzender Betriebswerkstatt für LKW und PKW, eine Salzhalle und den Wertstoffhof.

Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 96/05 und im Umlegungsgebiet 7/00, UML 34. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Flurstück im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB, GE Gebiet). Änderungen oder Nutzungsänderungen an der baulichen Anlage bedürfen der Baugenehmigung (§ 59 SächsBO).

Altlasten

Das Flurstück 230/12 der Gemarkung Furth ist im sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 erfasst. Das Flurstück wird als Teilfläche der Altablagerung „Plattenwerk“ und als Teilfläche 1 des Altstandortes, ehem. Betonplattenwerk' geführt. Der Altlastenverdacht ergibt sich aus der großflächigen Verfüllung der Chemnitzau und aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Beim Altstandort handelt es sich um einen Industriestandort. Durch den Eintrag von Schalölen ist unter der ehemaligen Fertigungshalle (heute Fahrzeughalle des ASR) ein kleinräumiger Ölschaden entstanden. Beim Monitoring in 2020 lagen die Messwerte für MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) unterhalb der Nachweisgrenze. Der Schaden ist lokal eng begrenzt

Durch entsprechende Untersuchungen konnte eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungs- bzw. Bebauungssituation besteht kein Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Die festgestellte Altlast ist weiter zu überwachen (Monitoring).

Auf dem Gelände des ehemaligen Betonplattenwerks wurden im Rahmen der Altlastenerkundung zahlreiche Grundwassermessstellen errichtet. Diese befinden sich zum Teil in der Halle, zum Teil außerhalb und erschließen den oberen Grundwasserleiter innerhalb der Chemnitzschotter. Diese Grundwassermessstellen sind für weiteres Monitoring zu erhalten und nach Abschluss der Maßnahme fachgerecht zurück zu bauen.

Verkehrswert/Kaufpreis

Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens wurde für das bebaute Grundstück, Flurstück 230/12 Gemarkung Furth, ein Verkehrswert in Höhe von 5.100.000,00 € ermittelt.

Kaufvertrag und Besitzübergang

Der Abschluss des Kaufvertrages ist für das 2. Halbjahr 2022 vorgesehen. Der Besitzübergang soll nach erfolgter Kaufpreiszahlung am 01.01.2023 erfolgen.

Finanzierung

Sollte der Stadtrat dem Ankauf zustimmen soll die Finanzierung über ein Kommunaldarlehen mit 15 Jahren Laufzeit erfolgen. Dies würde auch den Prämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß Anlage 3 entsprechen.

Die Laufzeit des Darlehens wurde aus der betriebswirtschaftlich angesetzten Nutzungsdauer abgeleitet. Zur Refinanzierung werden die Abschreibungsgegenwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung über den gleichen Zeitraum geplant.

Die benötigten Finanzmittel werden durch den ASR in den Wirtschaftsplan 2022 (Finanzmittel für 2022) als Kreditaufnahme eingestellt.

Sollte der Stadtrat neben dem Ankauf auch dem Wirtschaftsplan des ASR für das Jahr 2022 zustimmen, so ist die für den Ankauf nötige Kreditaufnahme des ASR durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landesdirektion Sachsen –LDS) zu genehmigen.

Der Beschluss zum Ankauf des Grundstücks steht daher formal unter dem Vorbehalt einer Zustimmung des Stadtrates zum Wirtschaftsplan 2022 des ASR und der Genehmigung der Kreditaufnahme durch die LDS (vgl. Beschlusspunkt 3).

Einbringung in das Sondervermögen

Das Grundstück wird für Zwecke des ASR benötigt. Da der ASR nicht rechtlich selbständig ist, erwirbt die Stadt für den ASR das Grundstück. Die Finanzierung erfolgt durch den ASR. Mit dem Datum des Besitzübergangs an die Stadt erfolgt die Übertragung an den ASR. (vgl. Beschlusspunkt 2).

Miet- und Rechtsverhältnisse

Das Grundstück wird mit dem zwischen der GGG und dem ASR bestehenden Mietvertrag übernommen. Der zwischen der GGG und dem ASR und der Firma ELICON Energiedienstleistung & Consulting GmbH (Untermieterin) bestehende Mietvertrag zur Photovoltaikanlage ist zu übernehmen.

Grundbuch dingliche Rechte

Abt II

Die im Grundbuch von Furth Blatt 960 in Abt. II eingetragenen dinglichen Belastungen (II/1 – Umlegung eingeleitet -> Umlegung nach BauGB „Industrie- und Gewerbegebiet Fischweg“, II/3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit Photovoltaikanlagenerrichtungs- und -betriebsrecht für Solarpark eins GmbH, II/4 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit Fernwärmeleitungsrecht für die Stadtwerke Chemnitz AG, jetzt eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG sind durch die Käuferin zu übernehmen.

Abt. III

Das in Abt. III eingetragene Grundpfandrecht des Verkäufers wird nicht übernommen.

Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Ankauf und seiner Ausführung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Stadt Chemnitz (ASR)

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anlage 4 - Flurkarte

Anlage 5 - Stadtplan