



Beschlussvorlage Nr. B-080/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf einer Teilfläche des Garagengrundstückes an der Charlottenstraße, Flurstück 996/8 der Gemarkung Gablenz an die Future Construct AG

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	28.06.2022	nicht öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	07.07.2022	nicht öffentlich			
Stadtrat	13.07.2022	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)			
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer			
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme			EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen			650.000,00 EUR
Finanzbedarf ist		<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite			

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Erläuterung (falls nicht zutreffend, bitte entfernen):
--

Die Vorlage hat klimarelevante Auswirkungen: Ja, Nein

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Charlottenstraße, Flurstück 996/8 der Gemarkung Gablenz zugunsten der Future Construct AG.

Grundstück:	Charlottenstraße
Gemarkung:	Gablenz
Flurstück:	996/8
Größe:	Teilfläche von ca. 18.800 m ² (Gesamtfläche 22.351 m ²)
Verkäufer/ Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Käufer:	Future Construct AG
Kaufpreis:	650.000,00 €

Belastungsvollmacht:

Die Stadt Chemnitz als Eigentümerin des Kaufgrundbesitzes erteilt dem Käufer die Vollmacht zur Belastung des Kaufgrundbesitzes 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 ausuzahlen.

Begründung:**1. Ausgangslage:**

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. B-086/2017 vom 14.06.2017 (Garagenkonzeption) unter Punkt 3 beschlossen, die Nutzungsentgelte einschließlich einer Nebenkostenpauschale ab dem 01.01.2018 für alle Nutzer kommunaler Garagengrundstücke auf jährlich 100,00 € zu erhöhen.

Bis auf die Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“ an der Charlottenstraße, Flurstück 996/8 der Gemarkung Gablenz, konnte der Beschluss für die vom Liegenschaftsamt verwalteten Garagengrundstücke umgesetzt werden. Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.11.2020 (B-249/2020) wurde die Verwaltung beauftragt, den Nutzungsvertrag aus dem Jahr 1972 mit der Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“ zu kündigen, falls diese die Neufassung als 4. Nachtrag zum Nutzungsvertrag nicht bis zum 31.05.2021 annimmt. Nachdem die der Garagengemeinschaft gesetzte Frist zur Annahme des Vertragsangebotes fruchtlos verstrichen war, wurde der Nutzungsvertrag mit der Garagengemeinschaft mit Schreiben vom 24.06.2021 zum 31.12.2021 gekündigt. Mit der Beendigung des Nutzungsvertrages ist das Eigentum an den Garagen gem. § 11 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auf den Grundstückseigentümer - die Stadt Chemnitz - übergegangen.

Bereits vor der Beendigung des Nutzungsvertrages ist von einer Auflösung der Garagengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts auszugehen. Seit dem Kalenderjahr 2018 sind die Einzahlungen seitens des Garagenvorstandes rückläufig. Die Einzahlungen entsprechen in Bezug auf die gesamt ca. 500 Garagen folgender Anzahl Garagen: 2018 (454), 2019 (425), 2020 (413) und 2021 (331), soweit diese zuordenbar waren. Offenkundig hat der Auflösungsprozess schon vor Jahren begonnen. Damit sind keine weiteren rückständigen Einzahlungen zu erwarten, die verwaltungsinternen Prognosen sind somit entsprechend zu korrigieren und abzuschließen. Bis auf Weiteres erfolgt eine monatliche Weiternutzung zu 9,00 €.

Die gesamte Garagenanlage befindet sich in einem desolaten, ungeordneten Zustand, die Zufahrten sind verschlissen, die Wege sind unbeleuchtet, auch wurde die Stromversorgung vom ehemaligen Garagenvorstand abgeschaltet. Die Unterhaltungs- und Betriebsführungslast liegt nunmehr bei der Stadt. Die Verwaltungsaufgabe ist personell und finanziell nicht möglich. Eine dauerhafte Weiternutzung ist somit nicht durchführbar.

2. Interessensbekundung / Vorhaben:

Die Future Construct AG hatte im September 2021 Interesse an Standorten für nachhaltige Projekte, insbesondere Garagenstandorte, in der Stadt Chemnitz angezeigt. Die Future Construct AG ist ein Immobilienunternehmen, welches sich seit über 30 Jahren erfolgreich auf den Garagenbau spezialisiert hat. Dabei soll die ökonomische und ökologische Nachhaltigkeitsentwicklung durch Photovoltaik gefördert werden. Für die erfolgreiche Umsetzung können als Referenzstandorte Halle, Altenburg, Erfurt, Bad Dürrenberg und Düsseldorf genannt werden.

Für die Umsetzung eines solchen Pilot-Projektes in der Stadt Chemnitz ist das Garagengrundstück an der Charlottenstraße geeignet, da es für eine Neuverpachtung frei ist, die topografischen Voraussetzungen gegeben sind und kein erheblicher Baumbewuchs vorhanden ist.

Die Realisierung in der Stadt Chemnitz ist ein Baustein mit Vorzeigecharakter zur Erreichung der gesetzten Klimaziele und kann auch als Beispiel im Zusammenhang mit dem Kulturhauptstadtprojekt „3.000 Garagen“ unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, wie eine Neugestaltung eines Garagenstandortes zukunftsweisend aussehen kann.

Die Future Construct AG hat im Ergebnis des Gesprächs im Baudezernat die Liegenschaft besichtigt und der Stadt Chemnitz das nachfolgend aufgeführte Angebot unterbreitet.

- a) Kauf des Grundstücks (Teilfläche) zu einem Kaufpreis von 650.000,00 €

alternativ

- b) Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages
Erbbaupacht: 7.200 € / jährlich
Laufzeit: 99 Jahre

c) Vorhaben:

- Abriss der Garagen auf eigene Kosten
- Neubebauung einer Garagenanlage mit ca. 372 Garagen für PKW und ca. 44 Wohnmobilgaragen
- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche der Garagenanlage
- Errichtung von zwei öffentlichen Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Die Future Construct AG favorisierte den Abschluss eines Kaufvertrages. Dies wird seitens der Verwaltung aus nachfolgenden Gründen befürwortet:

1. Das Grundstück ist nur eingeschränkt nutzbar ist. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Kriegsbrache, welche 3,5 m – 5 m hoch mit Abbruchschutt aufgefüllt wurde. Das Grundstück ist im sächsischen Altlastenkataster registriert und wurde als Teilfläche der Altablagerungen „Trümmerfeld“ und als Teilfläche des Altstandortes „Maschinenbau Reinecker“ erfasst. Für eine Wohnbebauung ist das Grundstück somit ungeeignet.
2. Die von der Future Construct AG vorgeschlagene jährliche Erbbaupacht in Höhe von 7.200,00 € entspricht lediglich 3,26 % des intern ermittelten Wertes (221.000,00 €). Im Hinblick auf die vorgeschlagene Erbbaupacht stellt der angebotene Kaufpreis in Höhe von 650.000,00 € ein sehr gutes Angebot dar, welches den ermittelten Wert übersteigt.
3. Mit dem Verkauf des Grundstückes entfällt auch für die Stadt Chemnitz das Risiko, dass bei einer eventuellen Ausübung des Heimfallrechtes Entschädigungszahlungen zu leisten sind. Gleichzeitig besteht auch kein Risiko des Ausfalls der Erbbaupachtzahlung.
4. Für die in der Anlage 5 grün umrandete weitere Teilfläche von ca. 3.100 m² aus dem Flurstück 996/8 der Gemarkung Gablenz wird derzeit ebenfalls die Veräußerung des Grund und Bodens an den „Garagengemeinschaft Charlottenstraße w. V.“ vorbereitet.

3. Baurecht:

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB ist ein Ersatzneubau von Garagen auf dem Kaufgegenstand zulässig.

4. Vertragskonditionen:

Der Future Construct AG wurde vorbehaltlich aller erforderlichen Genehmigungen und Gremienentscheidungen ein Verkaufsangebot mit nachfolgenden Eckpunkten unterbreitet:

Flurstück:	996/8
Größe:	Teilfläche von ca. 18.800 m ² (Gesamtgröße 22.351 m ²)
Gemarkung:	Gablenz

Käufer:	Future Construct AG
Kaufpreis:	650.000,00 €
Bebauungsverpflichtung:	<p>Der Käufer verpflichtet sich auf dem Kaufgegenstand innerhalb von <u>3 Jahren</u>, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung,</p> <ul style="list-style-type: none">- die ca. 500 auf dem Kaufgegenstand befindlichen Garagen auf eigene Kosten abzureißen, wobei die ehemaligen Nutzer/Eigentümer nicht an den Abbruchkosten zu beteiligen sind,- die Neubebauung mit einer Garagenanlage mit ca. 372 Garagen für PKW und ca. 44 Wohnmobilgaragen <u>fertig zu stellen</u>,- auf der gesamten Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten,- und zwei öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten. <p>Der Käufer reicht den prüffähigen, vollständigen Bauantrag spätestens im Zeitraum von vier Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz ein.</p>
Besitzübergang:	Monatserster nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises
Altlasten:	<p>Das Flurstück 996/8 Gemarkung Gablenz ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG vom 17.03.1999 i.V.m. § 3 Abs. 1 BBodSchV vom 12.07.1999 registriert.</p> <p>Im SALKA wurde das Flurstück als Teilfläche der Altablagerung „Trümmerfeld“ (AKZ 61180072) und als Teilfläche des Altstandortes „Maschinenbau Reinecker“ (AKZ 61480128) erfasst und unter – Belassen – geführt. Eine Beteiligung der Verkäuferin an etwaig hierdurch entstehenden Kosten ist ausgeschlossen. Der Käufer stellt die Verkäuferin von sämtlichen in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten frei.</p> <p>Dem Käufer ist bekannt, dass das Auffinden von Kriegsmunition nicht ausgeschlossen werden kann. Hieraus eventuell entstehende Kosten, die nicht durch öffentliche Träger übernommen werden, werden zwischen dem Käufer und der Verkäuferin hälftig geteilt.</p>
Rücktrittsrecht:	<p>Der Käufer ist zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, sofern hinsichtlich der geplanten Bebauung die Baugenehmigung von der Stadt Chemnitz versagt wird <u>und</u> der vom Käufer gegen die Versagung einzulegende Widerspruch erfolglos geblieben ist.</p> <p>Bei geringfügiger Abweichung der Baugenehmigung von der beantragten Bebauung, ist der Rücktritt ausgeschlossen.</p>

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte Kaufgegenstand

Anlage 4: Stadtplan mit Orthofoto

Anlage 5: Flurkarte Verkauf Garagengemeinschaft Charlottenstraße w.V.