



Beschlussvorlage Nr. B-128/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf des Grundbesitzes an der Andreasstraße, Flurstück 2423 e und 2423 f der Gemarkung Chemnitz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
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 checked="" type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage 2, Seite 1 benannt																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)																																		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer																																		
	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td><td style="width: 20px; text-align: center;">•</td><td style="width: 20px; text-align: center;">5</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td><td style="width: 20px; text-align: center;">6</td><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td><td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		1	1	1	3	3	0	0	•	5	0	6	1	1	0	0	0																
1	1	1	3	3	0	0	•	5	0	6	1	1	0	0	0																			
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	Ansparbetrag 9.050,60 EUR																																	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	einmalig 346.500,00 EUR																																	
Finanzbedarf ist	<input checked="" 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:

Die Vorlage hat klimarelevante Auswirkungen: Ja, Nein

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

den Verkauf des Grundbesitzes Flurstück 2423 e und 2423 f der Gemarkung Chemnitz an SIBV Immobilienbetriebs- und -vermarktungsgesellschaft mbH.

Grundstücke:	Andreasstraße	
Gemarkung:	Chemnitz	
Flurstücke:	2423 e 2423 f	
Größe:	770 m ²	(Flurstück 2423 e)
	770 m ²	(Flurstück 2423 f)
	1.540 m ²	
Verkäufer:	Stadt Chemnitz	
Käufer:	SIBV Immobilienbetriebs- und -vermarktungsgesellschaft mbH Chemnitz (SIBV GmbH)	
Kaufpreis:	346.500,00 € (225 €/m ² x 1.540 m ²)	

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 auszuführen.

Begründung:

I. Ausgangslage / Historie

Der Kaufgegenstand befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Chemnitz, zwischen der Zschopauer Straße und der Carl-von-Ossietzky-Straße, unmittelbar grenzt der Stadtteil Gablenz an. Die Umgebungsbebauung ist von drei- bzw. viergeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Auf Grundlage des vor 1990 bestehenden Pachtvertrages einschließlich Nachträge erfolgte durch die Nutzer (Ehepaar) die Inanspruchnahme des Flurstückes 2423 f der Gemarkung Chemnitz. Das Flurstück ist mit einem durch die Nutzer errichteten im Rohbau befindlichen zweigeschossigen Gebäude bebaut. Der Pächter beabsichtigte den Ausbau der errichteten Baulichkeit zum ständigen Wohnsitz.

Der Pachtvertrag (Nachtrag 2005) enthält im § 10 (Beendigung des Pachtvertrages) u. a. bei Ableben des letzt überlebenden Pächters die besondere Regelung zum Rückbau der Stadt Chemnitz zu der auf dem Grundstück stehenden Baulichkeit. Der Standort der Baulichkeit im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sowie die offene Bauweise sind im städtebaulichen Kontext atypisch, daher wurde die Regelung zum Rückbau in den Pachtvertrag aufgenommen.

Die Rückbaukosten sollten aus dem im § 3 des Pachtvertrages geregelten bei der Stadt Chemnitz hinterlegenden Ansparbetrages als Kautions und aus der Haftung des Nachlasses aufgebracht werden. Es liegt ein Ansparbetrag i. H. v. 9.050,60 € vor; der für den Rückbau nicht ausreichend wäre.

Nach dem Ableben der Pächter wurde aufgrund der gesetzlichen Erbfolge der Freistaat Sachsen gemäß Erbschein des Amtsgerichts Chemnitz vom 23.09.2020 alleiniger Erbe. Zum überschuldeten Nachlass gehört nur das im Rohbau befindliche zweigeschossige Gebäude auf dem städtischen Flurstück 2423 f der Gemarkung Chemnitz. Um eine Bereinigung der unterschiedlichen Rechtsverhältnisse auf dem Grundstück zu erzielen wurde zwischen der Stadt Chemnitz (Liegenschaftsamt) und dem Freistaat Sachsen (SIB) eine Vereinbarung zur gemeinsamen Vermarktungsveröffentlichung geschlossen. Diese enthält u. a. die Regelung, dass die Stadt Chemnitz den vollen erzielten Kaufpreis vereinnahmt und nach grundbuchmäßigem Vollzug der Eigentumsumschreibung auf den Käufer der Ansparbetrag i. H. v. 9.050,60 € an den Freistaat Sachsen ausgezahlt wird.

Die Finanzierung erfolgt aus dem
Produktsachkonto: 6122000.45991000
Maßnahmenummer: 220017548
(Sonstige Finanzaufwendungen. Sonstiger Schuldendienst)

Für die Umsetzung einer städtebaulich optimalen Bebauungsmöglichkeit am Standort wurde das unmittelbar benachbarte städtische Grundstück, Flurstück 2423 e der Gemarkung Chemnitz, welches noch mit zwei Garagen (Eigentum Dritter) bebaut ist, in die Vermarktungsveröffentlichung einbezogen. Die zwei Garageneigentümer wurden über die vorgesehene Vermarktung des Grundstückes entsprechend informiert.

II. Vermarktungsveröffentlichung

Die Vermarktungsveröffentlichung zum Verkauf der beiden Flurstücke erfolgte vom 13.09.2021 bis 11.10.2021 auf der Homepage der Stadt Chemnitz und des Freistaates Sachsen. Im Ergebnis dieser Veröffentlichung sind 3 Gebote eingegangen. Vom Meistbieter, der SIBV Immobilienbetriebs- und -vermarktungsgesellschaft mbH Chemnitz (SIBV GmbH) 100%-ige Tochter der Sparkasse Chemnitz, ist das Kaufpreisgebot in Höhe von 346.500,00 € eingegangen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates wurde ein Kaufvertragsentwurf zum Erwerb der Liegenschaften unterbreitet, welcher endverhandelt angenommen wurde.

III. Bauvorhaben/Baurecht

Der Käufer plant nach erfolgtem Rückbau aller auf dem Kaufgegenstand vorhandenen Baulichkeiten auf seine Kosten, vorbehaltlich der noch zu erteilenden Baugenehmigung, straßenbegleitend ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach und eine Photovoltaikanlage zu errichten. Es ist eine Mischung von Drei-Fünf-Raum Wohnungen geplant. Je Wohneinheit ist mindestens ein Pkw-Abstellplatz vorgesehen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich der Kaufgegenstand im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch. Eine straßenbegleitende, geschlossene, drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in den Baufluchten des Gebäudes Andreasstraße 11 ist zulässig.

IV. Vertragskonditionen

Die Bauarbeiten zur Errichtung des Wohngebäudes sind innerhalb von 3 Jahren nach Besitzübergang abzuschließen. Eine Verlängerung der Frist ist bei unverschuldeter Verzögerung möglich, muss aber der Stadt Chemnitz innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden schriftlich angezeigt und begründet werden.

Bei Beendigung der Vertragsverhältnisse zu den zwei aufstehenden Garagen ist die SIBV GmbH verpflichtet, die Abriss- und Freilegungskosten nicht auf die jeweiligen Nutzer umzulegen.

Ein 10-jähriges Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Chemnitz wird durch Auflassungsvormerkung gesichert. Die Löschung erfolgt, wenn eine Abnahmebescheinigung bzw. eine Bildokumentation über die abschließende Fertigstellung des Wohngebäudes vorgelegt wird.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Stadtplan