



Beschlussvorlage Nr. B-264/2022

Einreicher:
Dezernat 1/Amt 23

Gegenstand:

Verkauf der Immobilie Getreidemarkt 3 (Baudenkmal), Flurstück 284/21 der Gemarkung Chemnitz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.12.2022	nicht öffentlich			
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich			

Ralph Burghart
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen: ja nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt
 Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

1	1	1	3	3	0	0	•	5	1	6	1	2	0	0	0
1	1	1	3	3	0	0	•	5	1	6	1	1	0	0	0

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme 102.853,75 EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen EUR

Finanzbedarf ist gesichert 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 der Immobilie Getreidemarkt 3 (Baudenkmal), Flurstück 284/21 der Gemarkung Chemnitz.

Grundstück:	Getreidemarkt 3
Gemarkung:	Chemnitz
Flurstück:	284/21
Größe:	934 m ²
Verkäufer/ Eigentümer:	Stadt Chemnitz
Käufer:	Dr. Andranik Eduard Aslanyan, Berlin
Kaufpreis:	800.000,00 €

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 auszuführen.

Begründung:

1. Ausgangslage/ Baurecht:

Der Getreidemarkt gehört zu der städtebaulichen Weiterentwicklung der Chemnitzer Innenstadt. Mit seiner Lage zwischen Rosenhof, Theaterstraße und Innerer Klosterstraße fungiert er als wichtiges Gelenk zwischen Innenstadt und den umliegenden Stadtvierteln. In dem Gebiet zeichnen sich bauliche Aktivitäten ab, da Eigentümer Bauprojekte entwickeln bzw. deren Umsetzung ermöglichen wollen.

Um die städtebauliche Entwicklung des Getreidemarktes aufzuzeigen, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher die zukünftige bauliche Entwicklung in diesem unweit des Chemnitzer Rathauses gelegenen innerstädtischen Areals aufzeigt und die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 94/3 „Getreidemarkt“, Teil B: Westlicher Rosenhof, bildet.

Das Grundstück Getreidemarkt 3 befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Planungsziele sind unter anderem die Entwicklung eines lebendig genutzten Quartiers.

Der Getreidemarkt 3 befindet sich innerhalb des Umlegungsgebietes „Getreidemarkt“.

2. Informationen zur Immobilie Getreidemarkt 3:

Das Flurstück 284/21 der Gemarkung Chemnitz - Getreidemarkt 3 - ist bebaut mit einem denkmalgeschützten, seit 2019 leerstehenden und sanierungsbedürftigen Büro- und Geschäftshaus. Es handelt sich um ein voll unterkellertes, 4-geschossiges Gebäude, welches um 1910 errichtet wurde. Die sich im Hofbereich befindlichen PKW-Stellplätze sind mit einer Schrankenanlage versehen und teilweise vermietet. Die Immobilie befindet sich in sehr guter zentraler Lage im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe zur Jugendherberge, zum Rathaus und dem Markt.

Die Stadt Chemnitz hat die Immobilie im Jahre 1992 von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) für Verwaltungszwecke zu einem Kaufpreis in Höhe von 4.010.000 DM (2.050.280,40 €) erworben. In der Folgezeit wurde die Immobilie für unterschiedliche Verwaltungszwecke, z.B. für die Wahlbehörde und das Sportamt genutzt. Da eine weitere Nutzung des Gebäudes für kommunale Aufgaben nicht vorgesehen ist, wurde die Immobilie 2019 und 2020 zur Vermarktung veröffentlicht. Ein Verkauf bzw. der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages kam jedoch nicht zustande.

3. Interessensbekundung / Vorhaben:

Der Eigentümer der angrenzenden Immobilie Lohstraße 9 hat vor kurzem gewechselt. Der neue Eigentümer, Dr. Andranik Eduard Aslanyan, hat sein Erwerbsinteresse an der städtischen Immobilie Getreidemarkt 3 bekundet und sein Vorhaben vorgestellt. Für die denkmalgeschützte städtische Immobilie konnte ein Preis von 800.000,00 € erzielt werden.

Dr. Aslanyan beabsichtigt die Sanierung der Immobilie innerhalb von 2 Jahren. Hierbei ist vorgesehen im Erdgeschoss Ladeneinheiten zu etablieren und die oberen Etagen als Wohn- und/oder Geschäftsräume zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

Zwischen der Stadt Chemnitz und dem Grundstückseigentümer der benachbarten Immobilie Lohstraße 9 (Flurstück 284/22 Gemarkung Chemnitz) besteht seit dem 01.01.2011 eine Vereinbarung zur Mitbenutzung der Überfahrt von Flurstück 284/21 zum Flurstück 284/22. Der Verkauf der Immobilie Getreidemarkt 3 an den Grundstücksnachbarn würde zur Bereinigung der Durchfahrts- und Parkplatzsituation beitragen.

4. Vertragskonditionen:

Dr. Aslanyan wurde vorbehaltlich aller erforderlichen Genehmigungen und Gremienentscheidungen ein Verkaufsangebot mit nachfolgenden Eckpunkten unterbreitet:

Flurstück:	284/21
Gemarkung:	Chemnitz
Größe:	934 m ²
Käufer:	Dr. Andranik Eduard Aslanyan
Kaufpreis:	800.000,00 €

Buchwert/Buchverlust:

Für die zu veräußernde Immobilie liegt ein Buchwert von insgesamt 902.853,75 € vor.

Aufgrund des Vermögenswertes im Anlagenbestand kommt es zum Buchverlust beim Verkauf. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Buchwert:	902.853,75 €
Kaufpreis:	<u>800.000,00 €</u>
Buchverlust:	<u>102.853,75 €</u>

Die Deckung des außerordentlichen Aufwandes in Höhe von 102.853,75 € als Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert erfolgt aus dem PSK 1113300 51612000 und 51611000.

Sanierungs-/Bebauungsverpflichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Der Käufer ist verpflichtet, die kaufgegenständliche Immobilie zu sanieren und das Erdgeschoss als Ladeneinheit zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. - Die Bauarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten sind so zu fördern, dass diese innerhalb von 2 Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind. - Der Käufer reicht den prüffähigen, vollständigen Bauantrag spätestens im Zeitraum von sechs Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz ein.
Wiederkaufsrecht:	Das 10-jährige Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Chemnitz wird durch Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches gesichert. Die vorzeitige Löschung erfolgt, wenn eine Anzeige über die Nutzungsaufnahme oder Bilddokumentation über die abschließende Fertigstellung vorgelegt wird.
Rücktrittsrecht:	Wenn der Käufer den Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht fristgerecht zahlt, ist die Stadt Chemnitz, wenn sie dem Käufer erfolglos eine angemessene Frist zur Zahlung gesetzt hat, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte Kaufgegenstand

Anlage 4: Stadtplan mit Orthofoto