

06.06.2023

nichtöffentlich

Abstimmung:

dafür:

dagegen:

Enthaltungen:



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **052/2023/60**Status: **öffentlich**Einreicher: **Bauamt/**Datum: **24.05.2023**

Gegenstand: Veräußerung der Flurstücke: 287/12; 287/13 und 287/20 der Gemarkung Oberschlema

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Verwaltungsausschuss	07.06.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Stadtentwicklungsausschuss		

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue – Bad Schlema beschließt die Veräußerung der Flurstücke 287/12; 287/13 und 287/20 der Gemarkung Oberschlema zum Kaufpreis von 100.000,00 €.

rechtliche Grundlagen:

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO);
Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Sachverhalt:

Angaben zu den Flurstücken:

- Flurstück 280/12 Gem. Oberschlema; Grundbuchblatt: 1075 (BV-Nr. 1);
Größe: 3.630 m²;
Nutzungsart lt. Grundbuch: Gebäude und Freifläche
Lage: Hauptstraße 1 in 08301 Bad Schlema
- Flurstück 280/20 Gem. Oberschlema, Grundbuchblatt: 1075 (BV-Nr. 2);
Größe: 1.097 m²;
Nutzungsart lt. Grundbuch: Verkehrsfläche, Erholungsfläche
Lage: Hauptstraße in 08301 Bad Schlema
- Flurstück 287/13 Gem. Oberschlema; Grundbuchblatt: 111 (BV-Nr. 4);
Größe: 2.503 m²;
Nutzungsart lt. Grundbuch: Gebäude und Freifläche
Lage: Hauptstraße in 08301 Bad Schlema
- Eigentum an allen Grundstücken: Große Kreisstadt Aue – Bad Schlema

Baurechtlich liegen die Grundstücke derzeit im Außenbereich. Eine zusammenhängende größere Teilfläche über alle 3 Grundstücke (siehe Anlage) ist jedoch im Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes Silberberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus existiert ein im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungsplan „Sondergebiet Kur“ (Status -Planreife), welcher jedoch nicht in absehbarer Zeit Rechtskraft erlangen wird.

Für die genannten Grundstücke wurde ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Claus Viertel, Augustusburg, erstellt. Auf Grund der vorgenannten Tatsachen wurden die Grundstücke unter dem Aspekt *Bauen im Außenbereich* bewertet. Der Sachverständige ermittelt einen Gesamtwert der 3 Grundstücke in Höhe von 95.000,00 €. Das gesamte Verkehrswertgutachten kann im Bereich Liegenschaften oder zum Beratungstermin eingesehen werden.

Berücksichtigung bei der Bewertung der Grundstücke fand auch die auf dem Flurstück 287/12 OS stehende „Willisch – Villa“, welche durch einen Brand und langem Leerstand nicht mehr unter wirtschaftlichen Aspekten sanierungsfähig ist. Ebenso steht das Gebäude nicht mehr unter Denkmalschutz.

Im Hinblick auf das bevorstehende Festjahr „Kulturhauptstadt Chemnitz – 2025“, bei welchem auch die umliegenden Regionen einbezogen werden, ist der künftige Käufer zu verpflichten, die „Willisch – Villa“ bis 31.10.2026 nicht abzureisen.

Die Nutzungskonzeption des Käufers sieht den Abriss des Gebäudes der „Willisch-Villa“ vor. Auf der Rückbaufläche und dem Grundstück Flurstücknummer 287/13 ist der Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten geplant. Die geplante Bebauung ist den Anlagen 1 bis 3 zu entnehmen.

Vorgenannte Grundstücke wurden im Zeitraum 09.11.2022 bis einschließlich 30.11.2022 auf den Internetseiten/Immobilienangebote zum Verkauf angeboten.

Es liegen 2 Kaufangebote mit unterschiedlichen Konzepten vor:

Angebot 1 (eingereicht 22.11.2022)

Frau Schminder (Bad Schlema): Kaufpreis: 98.600,00 €

- Errichtung eines Wohnhaus auf einer Teilfläche, Restfläche landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau, ökologischer Pflanzenanbau etc.) Ein ausführliches schriftliches Konzept liegt nicht vor. Lediglich das Kaufpreisgebot wurde schriftlich eingereicht. Alternativangebot: Erwerb nur Flurstück 287/13 der Gemarkung Oberschlema zum Verkehrswert.

Angebot 2 (eingereicht am 30.11.2022)

Unternehmen Weitblick Wohnbau GmbH; Aue – Kaufpreis: 100.000,00 €

- Schriftliches Konzept liegt vor – siehe zeichnerische Darstellung in Anlage
- Errichtung von 3 Wohnhäusern (Wohneigentum) mit insgesamt 21 Wohneinheiten, zzgl. Stellflächen.

Das Angebot 2 wurde in schriftlicher Form mit Preisangebot und konzeptioneller Darstellung eingereicht. Seitens der Verwaltung wird eingeschätzt, dass das Unternehmen Weitblick Wohnbau GmbH über die finanzielle Leistungsfähigkeit verfügt, das Vorhaben umzusetzen. Hierzu wird auf errichtete Bauwerke im Bereich Zeller Berg (Prof.- Richard- Beck- Str.; Kantstraße, Lindenstraße etc.) verwiesen.

Für eine Verkaufsentscheidung sind aus Sicht der Verwaltung die eingereichten Unterlagen ausreichend. Im Stadtentwicklungsausschuss wurde/wird über die städtebauliche Ausführung/Einordnung gesondert beraten.

Da das notwendige Baurecht (Bauen im Außenbereich) noch nicht abschließend im positiven Sinne geklärt ist, wird auf eine explizite Bauverpflichtung im Kaufvertrag verzichtet, jedoch das städtebaulich abgestimmte Konzept als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt.

finanzwirtsch. Stellungnahme:

Unter Berücksichtigung der aktuellen finanziellen Situation der Stadt kann der Vorlage durch die Kämmerei nur zugestimmt werden. Da das Angebot über dem Verkehrswert des Grundstücks liegt, kann dem Verkauf nur zugestimmt werden.

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 zur Beschlussvorlage-Nr. 052-2023-60
- Anlage 2 zur Beschlussvorlage-Nr. 052-2023-60
- Anlage 3 zur Beschlussvorlage-Nr. 052-2023-60
- Anlage 4 zur Beschlussvorlage- Nr. 052-2023-60
- Anlage 5 zur Beschlussvorlage-Nr. 052-2023-60