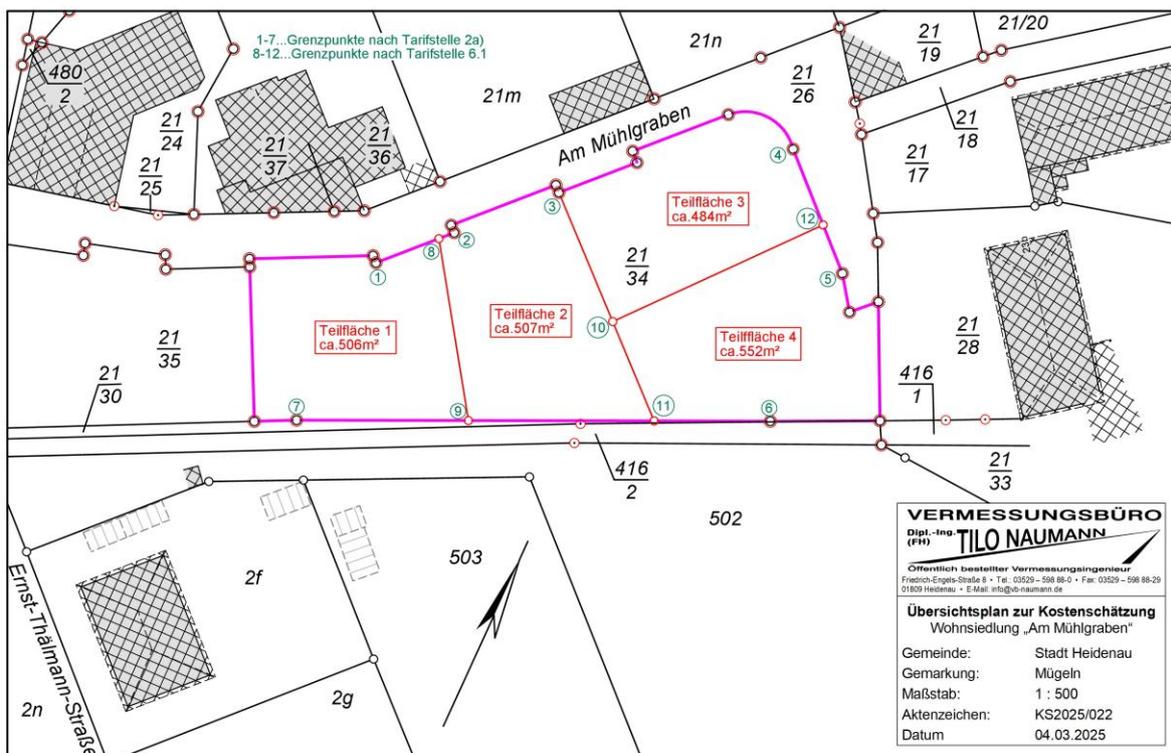




## Grundstücksangebot

### Unbebaute Teilfläche 4, Flurstück 21/34 der Gemarkung, Am Mühlgraben, Heidenau



Die Stadt Heidenau bietet die **Teilfläche 4** des unbebauten Flurstücks  
**21/34 der Gemarkung Mügeln mit circa 552 Quadratmetern**  
zum Verkehrswert in Höhe von **81.100,00 € zum Kauf öffentlich an.**

# Kurzexposé

## A.) Grundstück:

Am Mühlgraben,  
01809 Heidenau,  
Teilfläche 4 des  
Flurstücks 21/34  
Gemarkung Mügeln

## B.) Größe:

unvermessen,  
circa 552 Quadratmeter

## C.) Lage:

Stadt Heidenau,  
Gemarkung Mügeln,  
Landkreis Sächsische  
Schweiz-Osterzgebirge,  
rund 15 km südöstlich  
vom Stadtzentrum Dres-  
den entfernt; bis zum  
Zentrum der Stadt Pirna  
sind es rund 8 km über  
die S 172, 5,5 km zur  
A 17 (Abfahrt Heidenau),  
Grundstück derzeit als  
Parkplatz bzw. Stellflä-  
che genutzt



Abbildung 1 – Flurstück 21/34 Gemarkung Mügeln, Ansicht 1

## D.) Erschließung:

Straße Am Mühlgraben  
(Anliegerstraße mit wenig  
Verkehr)

ÖPNV (Stadt- und Regio-  
nalbus, S- und Regional-  
bahn) fußläufig erreich-  
bar

im öffentlichen Straßen-  
raum anliegend: Wasser,  
Abwasser, Strom, Tele-  
kom, Fernwärme

## E.) Preis:

Mindestpreis  
**81.100 Euro**

### Ansprechpartner

Herr A. Berger  
(Telefon 03529-571208,  
E-Mail: axel.berger@heidenau.de)  
Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau  
Raum 112

## **F.) Grundstücksbeschreibung:**

**Einzelheiten können während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Heidenau (Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau, Raum 112) dem Verkehrswertgutachten entnommen werden. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache möglich.**

### **Vorab zur Kenntnisnahme:**

Das Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln liegt im Zentrum der Stadt Heidenau und ist rund 552 Quadratmeter groß, die Vermessung folgt.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Mühlgraben, die neuwertig ausgebaut ist.

Das Grundstück ist unbebaut. Aktuell dient das Flurstück als Stellfläche für Fahrzeuge bzw. Lagerplatz.

In der Nachbarschaft des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln befinden sich Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, eine Oberschule mit Sporthalle und Außenanlage, ein Spielplatz, ein Autohaus, die Einkaufsstraße Ernst-Thälmann-Straße und die im Folgenden aufgeführten Kulturdenkmale der Stadt Heidenau, (siehe G.).

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße, Ringstraße sowie der Straße Am Mühlgraben in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, bauplanungsrechtliche Details entnehmen Sie bitte I.)

## **G.) Denkmalschutz:**

Das Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln ist kein Bestandteil der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Heidenau.

Der in der Denkmalliste der Stadt Heidenau erfasste Mühlgraben mit wassertechnischen Anlagen und das Kulturdenkmal des ehemaligen Mühlengebäudes (Ringstraße 23, 23a bis e) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln. Vorbenannte Kulturdenkmale sind von ortsgeschichtlicher, stadtbildprägender und technikgeschichtlicher Bedeutung.

Geplante Baumaßnahmen auf dem Flurstück 21/34 Gemarkung Mügeln sind demnach gemäß § 12 Abs. 2 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Es wird jedoch empfohlen, sich bereits frühzeitig an das Referat Denkmalschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu wenden:

Referat Denkmalschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Frau V. Niederschuh Telefon 03501-5153220 E-Mail: viola.niederschuh@landratsamt-pirna.de Schloßhof 2/4, 01796 Pirna
--

## **H.) Grundstücksbelastungen:**

### **Baulastenverzeichnis**

Keine Belastungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen**

Keine Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs vorhanden.

### **Altlasten**

Das Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln ist als sanierte Altlast im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (Altstandort „Crusauer Kupfer- und Messingwerke“). Eine aktuelle Auskunft liegt vor und kann während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Heidenau (Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau, Raum 112) eingesehen werden; vorab:

Die aus der Vornutzung des Grundstückes stammenden Aufbauten, u. a. 33 Garagen, eine Motorradwerkstatt sowie ein Haupthaus, das als Druckerei bzw. Werbeagentur genutzt wurde, wurden abgebrochen. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden Verunreinigungen der oberen Schicht (Bauschutt-/Boden-Gemisch) festgestellt. Im Jahr 2017 wurden u. a. insgesamt 2.110 Kubikmeter Bauschutt bzw. Boden aufgenommen und im Rahmen der Bodensanierung entsorgt. Weiterhin wurden circa 80 Kubikmeter unterirdische Fundamente, teils Beton, teils Mauerwerk geborgen und entsorgt. Die Baugrubensohle wurde mit einer 60 Zentimeter mächtigen Schicht aus natürlichem Bodenmaterial abgedeckt. Dadurch wurden die Voraussetzungen für die Wohnnutzung dieses Gebietes geschaffen; ein direkter Kontakt mit Restschadstoffgehalten ist aufgrund der durchgeführten Abdeckung der Baugrubensohle mit natürlichem Bodenaushub nicht möglich. Im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind jedoch Restbelastungen zu berücksichtigen. Insbesondere für die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubs, vor allem bei einer möglicherweise vorgesehenen Wiederverwertung an Ort und Stelle ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Auf Grundlage der vorbeschriebenen Altlastensanierung weist der Baugrund überwiegend eine nur sehr geringe Tragfähigkeit auf. Im Zuge der Erschließung sollte über entsprechende Baugrundgutachten die Bemessung der Sohlspannung sowie der zulässigen Bodenpressung für Fundamente bzw. Bauwerke ermittelt werden.

### **Sonstige Belastungen**

Die Teilflächen 1, 2 und 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln grenzen an den Mühlgraben. Es gelten diesbezüglich das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern innerorts, der sich teilweise auf den Teilflächen 1, 2 und 4 befindet, ist demnach nicht bebaubar. Gemäß § 38 SächsWG und § 42 WHG besteht zudem eine Pflicht des künftigen Grundstückseigentümers dahingehend, Unterhaltungsmaßnahmen am Mühlgraben zu dulden. Mit Abgabe eines Kaufangebots erklären Sie, dies zur Kenntnis genommen zu haben und hiermit einverstanden zu sein. Eine aktuelle Flurkarte, die den Gewässerrandstreifen ausweist, liegt vor und kann während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Heidenau (Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau, Raum 112) eingesehen werden.

## **I.) Bauplanungsrecht:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau (i. d. F. v. 28. Januar 2022) ist das Flurstück als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Für den Bereich des Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Flurstück liegt im Bereich der Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau und ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Bebauung jeder Teilfläche mit einem Einfamilienhaus, das sich nach Art und Maß der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist gefordert.

## **J.) Bedingungen für die Abgabe eines Angebotes:**

Dieses Grundstücksangebot stellt eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines bezifferten Kaufangebotes dar.

Hieraus und insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Heidenau abgeleitet werden. Die Stadt Heidenau behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird.

Die Vergabe erfolgt nur an Bieter, die die in der **Anlage 2 (Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe der Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln)** genannten Eigenschaften erfüllen.

Kaufgebote sind **schriftlich bis spätestens 30.06.2025** an die Stadt Heidenau, Dresdner Straße 47, 01809 Heidenau zu richten. Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit, die Unterlagen während der Öffnungszeiten direkt an die

**Stadt Heidenau, Bauamt, Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau, Raum 112**

abzugeben.

In jedem Fall müssen auf dem einzureichenden, verschlossenen Umschlag die Hinweise

- **Bitte nicht öffnen**
- **Angebot zur Grundstücksausschreibung der Stadt Heidenau, Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln**

vermerkt sein.

Kaufangebote die per E-Mail eingehen werden nicht berücksichtigt.

# Anlage 1

## Bilder

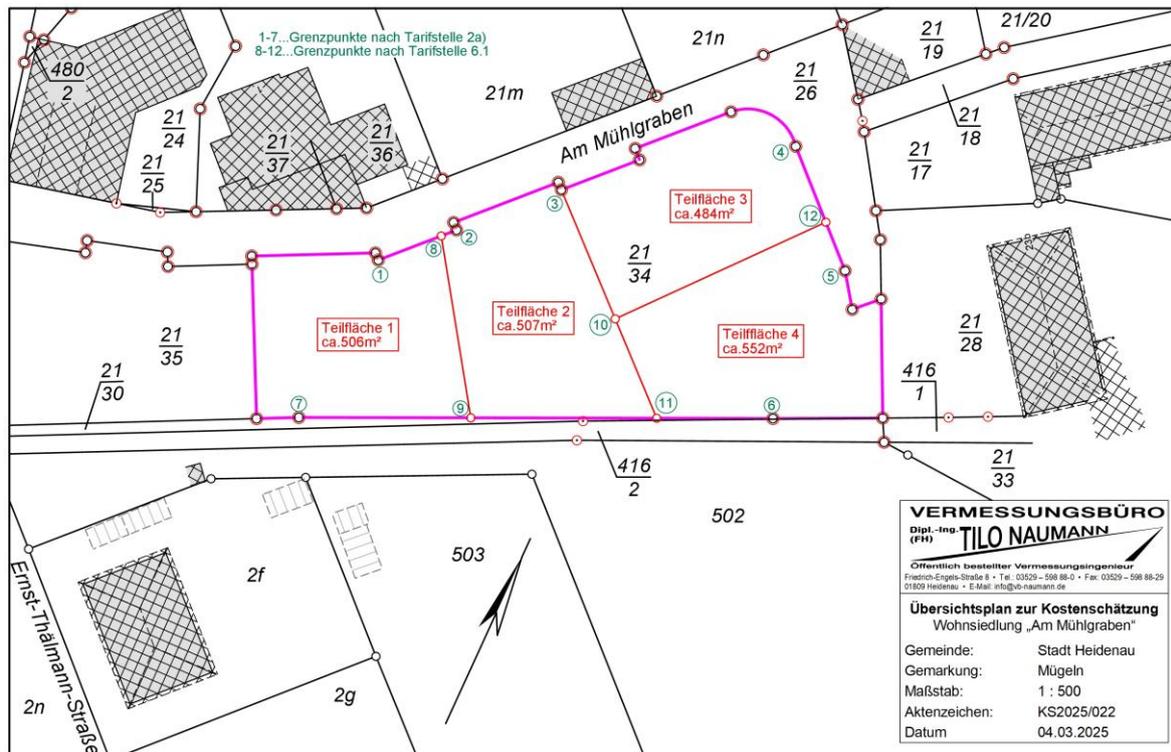


Abbildung 2 – Übersichtsplan Wohnsiedlung „Am Mühlgraben“



Abbildung 3 – Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln, Ansicht 2



Abbildung 4 – Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln, Ansicht 3



Abbildung 5 – Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln, Ansicht 4

## Anlage 2

### **Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe der Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln**

#### **1. Allgemeine Informationen**

Bitte geben Sie ein beziffertes Angebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Die im Folgenden bzw. in der Anlage 3 erneut aufgeführten Anlagen sind beizulegen. Bitte nutzen Sie dazu das beigefügte Muster zur Angebotsabgabe (**Anlage 3**).

Mit Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Informationen und der Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe der **Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln** der Stadt Heidenau ausdrücklich einverstanden zu erklären.

Ihr Gebot richten Sie bitte bis spätestens **30.06.2025 (Bieterfrist)** an folgende Adresse:

**Stadt Heidenau, Bauamt, Dresdner Straße 47, 01809 Heidenau**

Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit, die Unterlagen während der Öffnungszeiten direkt **an die Stadt Heidenau, Bauamt, Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau, Raum 112** abzugeben.

In jedem Fall müssen auf dem verschlossenen Umschlag die Hinweise

- Bitte nicht öffnen
- Angebot zur Grundstücksausschreibung der Stadt Heidenau, Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln

vermerkt sein. Kaufangebote die per E-Mail eingehen werden nicht berücksichtigt.

**Die Stadt Heidenau behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Die Stadt Heidenau ist unbenommen mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Das Grundstücksangebot stellt eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines bezifferten Kaufangebotes dar. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Heidenau abgeleitet werden.**

## **2. Kaufpreis**

Berücksichtigt werden ausschließlich die Gebote, die einen Kaufpreis in Höhe des

### **Verkehrswerts in Höhe von 81.100 Euro**

und zudem die Bereitschaft zur Übernahme der Erwerbsnebenkosten (u. a. Notargebühren, Grundbuchkosten) beinhalten.

Das Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln wird nicht als Gesamtheit an einen Erwerber veräußert; die vier Teilflächen werden an vier verschiedene Erwerber veräußert. Bei der Auswahl der Bewerber findet die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke vom 13. April 2017, Nummer V, Ziffer 3 Anwendung.

## **3. Projektbeschreibung, Nachweis der Kaufpreisfinanzierung**

Dem Angebot ist in Anlage eine aussagekräftige, konkrete Projektbeschreibung beizufügen: Es sind das Bauvorhaben sowie deren zeitliche Realisierung und die entsprechende Finanzierung nachvollziehbar darzustellen. Das geplante Vorhaben muss sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist gefordert. Das Vorhaben ist durch eine fachkundige Person (z. B. Architekt, Projektbetreuer) zu begleiten. Geplante Baumaßnahmen auf dem Flurstück 21/34 Gemarkung Mügeln sind gemäß § 12 Abs. 2 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) genehmigungspflichtig; dies wird anerkannt.

Die Finanzierbarkeit des Kaufpreises ist bei Gebotsabgabe plausibel nachzuweisen, vorzugsweise durch entsprechende Guthaben- bzw. Finanzierungsbestätigungen.

## **4. Bauverpflichtung, Mehrerlösklausel**

Angebote werden nur berücksichtigt, wenn diese eine Realisierung eines darzulegenden Projektes innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss zusichern. Die Stadt Heidenau wird dem Käufer eine entsprechende Verpflichtung im sodann abzuschließenden Kaufvertrag auferlegen.

Des Weiteren wird dem Kaufvertrag eine Mehrerlösklausel zu entnehmen sein. Der Käufer hat einen gegebenenfalls erzielten Mehrerlös bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes innerhalb von 5 Jahren an die Stadt Heidenau abzuführen.

## **5. Weitere Nachweise**

Gemäß § 38 SächsWG und § 42 Wasserhaushaltsgesetz besteht eine Pflicht des künftigen Grundstückseigentümers dahingehend, Unterhaltungsmaßnahmen am Mühlgraben zu dulden (siehe H., Sonstige Belastungen); im Bereich des Gewässerrandstreifens. Mit Abgabe eines Angebots erklären Sie hiermit entsprechend einverstanden zu sein.

# Anlage 3

## Bieterformular

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_

### Kaufpreisangebot für den Erwerb der Liegenschaft **Teilfläche 4, Flurstück 21/34 Mügeln**

gebotener Kaufpreis \_\_\_\_\_

Übernahme der Erwerbsnebenkosten,  
wie oben aufgeführt  ja

Baumaßnahme	<input type="checkbox"/> Projektbeschreibung beigelegt
Projektbetreuer, Architekt	<input type="checkbox"/> beigelegt <input type="checkbox"/> nicht beigelegt
detaillierte Planungsunterlagen	<input type="checkbox"/> beigelegt <input type="checkbox"/> nicht beigelegt
Darstellung der zeitlichen Realisierung	<input type="checkbox"/> beigelegt <input type="checkbox"/> nicht beigelegt
Finanzierungsnachweis	<input type="checkbox"/> beigelegt <input type="checkbox"/> nicht beigelegt

- Ich / Wir verpflichten mich / uns zur Realisierung der geplanten Maßnahme innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.
- Ich / Wir bestätigen, dass ein gegebenenfalls erzielter Mehrerlös bei der Weiterveräußerung des Grundstücks innerhalb von 5 Jahren an die Stadt Heidenau abzuführen ist.
- Ich / Wir bestätigen, dass Unterhaltungsmaßnahmen am benachbarten Mühlgraben im Bereich des Gewässerrandstreifens, der sich auf der Teilfläche 4 befindet, geduldet wird.
- Ich / Wir bestätigen von den vorliegenden Allgemeinen Informationen und den Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe des Grundstücks der Teilfläche 4 des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln, Heidenau der Stadt Heidenau Kenntnis genommen zu haben und mit den Festlegungen einverstanden zu sein.

Ort, Datum

Unterschrift