

Beschlussvorlage Nr. 012/2025

Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berger, Axel
Status: öffentlich



Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	11.02.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	27.02.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Öffentliche Ausschreibung von Grundstücken, Teilflächen Am Mühlgraben

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die öffentliche Ausschreibung zur Veräußerung vier unbebauter Teilflächen des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln, eingetragen im Grundbuch von Heidenau Blatt 3424 als Eigentum der Stadt Heidenau, gelegen Am Mühlgraben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgebertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Ausschreibung der Grundstücke zieht keine finanziellen Auswirkungen nach sich.

Erläuterung:

Die Stadt Heidenau ist Eigentümerin des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln. Das Grundstück wird für die Erfüllung von Aufgaben der Stadt nicht benötigt und soll veräußert werden. Aktuell wird das Flurstück vom Autohaus Streit, Heidenau gemietet.

Mit dem Beschluss 121/2022 wurde der Bürgermeister u. a. beauftragt, eine Ausschreibung des Flurstücks 21/34 der Gemarkung Mügeln vorzubereiten: Diesbezüglich wurde das Flurstück 21/34 der Gemarkung Mügeln katasteramtlich vermessen und in vier Flurstücke getrennt. Die Teilung des Flurstücks 21/34 Gemarkung Mügeln in die Teilflächen 1 bis 4 ist der Anlage zu entnehmen.

Gemäß § 90 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußern.

Die Verkehrswerte der Teilflächen wurden zum Stichtag 8. November 2024 durch das Sachverständigenbüro Paul, Pirna wie folgt ermittelt:

- Teilfläche 1, 506 Quadratmeter ist 73.700,00 Euro wert.
- Teilfläche 2, 507 Quadratmeter ist 77.100,00 Euro wert.
- Teilfläche 3, 484 Quadratmeter ist 90.800,00 Euro wert;
- Teilfläche 4, 552 Quadratmeter ist 81.100,00 Euro wert.

Die Teilfläche 3 weist trotz entsprechender Größe den höchsten Verkehrswert auf, da kein Gewässerschutzstreifen das Grundstück belastet.

Der Restbuchwert des Flurstücks 21/34 Mügeln beträgt 65.047,82 Euro.

Das Grundstück ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau der Nutzungsart Wohnbaufläche zugeordnet. Die Fläche liegt nicht im Plangebiet eines Bebauungsplans; somit ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. 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 zulässig.

Die Teilflächen 1, 2 und 4 grenzen an das Gewässer Mühlgraben. Es gelten das Sächsische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz: Ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern innerorts ist demnach nicht bebaubar.

Die anzubietenden Teilflächen sind zudem als sanierte Altlast im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (Altstandort Crusauer Kupfer- und Messingwerke). Hierzu wird das Folgende mitgeteilt:

Bausubstanz, die sich auch auf dem in Rede stehenden Flurstück befand, wurde abgebrochen. Es handelte sich um 33 Garagen, eine Motorradwerkstatt sowie ein Haupthaus, das als Druckerei bzw. Werbeagentur genutzt wurde. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden Verunreinigungen der anstehenden oberen Schicht (Bauschutt-/Boden-Gemisch) festgestellt. Im Zeitraum vom 18. April 2017 bis zum 23. Mai 2017 wurde u. a. auf den in Rede stehenden Teilflächen 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.

Diese vorbenannten wertbeeinflussenden Faktoren hielten Einzug in die Verkehrswertermittlungen. Sanierungsgutachten, Altlastenauskünfte etc. werden im Rahmen der Ausschreibung Interessenten zur Einsicht vorgelegt.

Der Beschluss des Stadtrates ist Grundlage einer Ausschreibung: Das Grundstücksangebot stellt sodann eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes dar. Insbesondere auf Grundlage der am Grundstücksmarkt eingetretenen Verknappung an Flächen und der diesbezüglichen erheblich gestiegenen Preise für Grund und Boden beabsichtigt die Stadt Heidenau die Vergabe der Grundstücke in Höhe des ermittelten Verkehrswerts. Insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Heidenau abgeleitet werden.

Bei der Auswahl der Bewerber wird gemäß der VwV Kommunale Grundstücksveräußerung, Abschnitt V. Punkt 3 u. a. deren Bonität berücksichtigt werden: Interessenten verpflichten sich im Rahmen der Abgabe eines Angebots, die Finanzierbarkeit des Kaufpreises und der Bebauung plausibel nachzuweisen, vorzugsweise durch entsprechende Guthaben- bzw. Finanzierungsbestätigungen. Gebote werden nur berücksichtigt, wenn diese eine Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss zusichern. Es sind das Bauvorhaben sowie deren zeitliche Realisierung und die entsprechende Finanzierung nachvollziehbar darzustellen.

Die Stadt Heidenau behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird.

Abschnitt V. Punkt 3 der VwV Kommunale Grundstücksveräußerung ermöglicht es der Stadtverwaltung, im Anschluss der Ausschreibung und nach der Auswertung eingegangener Angebot, dem Stadtrat sodann einen Beschlussvorschlag vorzulegen, an wen die Teilflächen veräußert werden.

Es wird klargestellt, dass das Grundstück nicht als Gesamtheit an einen Erwerber, sondern die vier Grundstücke an vier verschiedene Erwerber veräußert werden soll.

Es ist zu überprüfen, ob lediglich die Nutzung am Vertragsgegenstand erfolgen kann und eine Vergabe der Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts erfolgen kann.

Mit Verweis auf den Beschluss 006/2018 wird wiederholt, dass eine Kommune vor Allem Erbbaurechtsverträge nur dann abschließen darf, wenn mit deren Hilfe unmittelbar wichtige Gemeindeaufgaben erfüllt werden (vgl. Quecke/Schmid/Menke/Rehak/Wahl/Vinke/Blazek/Schaffarzik, Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen, Kommentar, Loseblatt, Band 3, Stand: 2/2014, § 90, Rn. 82).

Insbesondere im Hinblick auf die Tatsache, dass der Vermögensgegenstand nicht zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde benötigt wird, ist eine Veräußerung nach der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke beabsichtigt.

Anlagen:

Anlage 012/2025-1: Flurkartenausschnitt

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 012/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			