

**VORLAGE** Nr. 2 /50/2024

für die 50. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 26. März 2024

---

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage:      | Öffentliche Ausschreibung und Veräußerung des Grundstückes, Flurstück 71 Gemarkung Hohenstein in Größe von 400 m <sup>2</sup> , bebaut mit dem Wohnhaus Karlstraße 7 im Rohbauzustand   |
| 2. Einbringer:                  | Oberbürgermeister   |
| 3. Gesetzliche Grundlage:       | § 90 Absatz 3 SächsGemO<br>VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13. April 2017  |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | Verfügung des Oberbürgermeisters vom 02.03.2021 zum Erwerb des Flurstückes 71 H SR 9/34/2022 vom 20.09.2022<br>Abbruch und Notsicherung Gebäude Karlstraße 7  |
| 5. Finanzielle Auswirkungen:    | Aufwand Ergebnishaushalt 2024 für Kosten der Verkehrswertermittlung in Höhe von 1.520,00 EUR<br>Produktsachkonto: 11.13.02.53 443103<br>(FR-Konto: 743103)<br><br>Auskehr Verkaufserlös in Höhe von 141.520,00 €<br>(Mindestgebot) an Fördermittelgeber |
| 6. Sprecher:                    | Oberbürgermeister   |
| 7. Abgestimmt mit:              | Verwaltungsausschuss am 14. März 2024   |
| 8. Änderungen durch Ausschuss:  | —   |
| 9. Zusatzverteiler:             | Kämmerei und SG Stadtentwicklung/-sanierung   |
- 

**Beschlussvorschlag:**

- Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer Öffentlichen Ausschreibung und Veräußerung des städtischen Grundstückes, Flurstück 71 Gemarkung Hohenstein in Größe von 400 m<sup>2</sup>, gelegen Karlstraße 7, als Wohnhaus im Rohbauzustand zum Mindestgebot in Höhe von 141.520,00 EUR.

- Der Stadtrat beschließt, den Zuschlag gemäß Punkt V der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13.04.2017 in der Regel dem meistbietenden Bewerber zu erteilen. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Teilnahme an der Ausschreibung nicht ab.
- Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Durchführung des Auswahlverfahrens, der Zuschlagserteilung und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages. In diesem ist eine Investitionsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren ab Grundbucheintragung, ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht und eine Mehrerlösklausel von 10 Jahren zu vereinbaren. Alle mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Erwerber. Der Besitzübergang erfolgt am Tag der Kaufpreiszahlung.



Kluge i.v.V. v. v.  
Oberbürgermeister

### **Begründung/Sachverhalt:**

Die Stadt Hohenstein-Ernstthal hat das Flurstück 71 Gemarkung Hohenstein am 08. April 2021 vom Voreigentümer zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,00 EUR käuflich erworben. Zum Zeitpunkt war das Grundstück mit dem ruinösen Wohnhaus Karlstraße 7 bebaut. Aufgrund dieser Tatsache bestanden gegenüber dem Voreigentümer offene Gesamtforderungen für Ersatzvornahmen seitens des Bauordnungsamtes und für die Grundsteuer in Höhe von ca. 10.600,00 EUR, auf die die Stadt Hohenstein-Ernstthal im Gegenzug verzichtet hat.

Um einen städtebaulichen Missstand im Stadtzentrum zu beseitigen, beschloss der Stadtrat mit Beschluss 9/34/2022 vom 20. September 2022 den Abbruch des Wohngebäudes Karlstraße 7, die Änderung der Aufgabenstellung und Bewilligung von überplanmäßigen Aufwendungen für eine Notsicherung im Haushaltsjahr 2022. Da jedoch die Sicherung der Statik der angrenzenden Nachbargebäude Karlstraße 5 und 9 derartig hohe Aufwendungen verursacht hätte und aus praktischen Gründen nicht möglich war, ist der Abbruch des gesamten Wohngebäudes Karlstraße 7 nicht mehr in Betracht gekommen. Somit war das ursprüngliche Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Aus diesem Grund wurde vom Fördermittelgeber angeregt, das Hauptgebäude Karlstraße 7 zu sichern und das gesicherte Gebäude zügig zu verkaufen. Der Erhalt des Hauptgebäudes Karlstraße 7 dient gleichzeitig als Sicherung der Nachbargebäude Karlstraße 5 und 9. Unabhängig davon erfolgte der Abbruch der Hintergebäude auf dem städtischen Grundstück. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen wurden von der SAB als Projektförderung zur anteiligen Finanzierung in Höhe von 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 237.590,39 € bewilligt. Mit der Aufwertung des einsturzgefährdeten Gebäudes Karlstraße 7 ergibt sich eine Verwertungsmöglichkeit im Sinne einer positiven städtebaulichen Entwicklung.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Zwickau wurde am 08. August 2023 mit der Ermittlung des Verkehrswertes beauftragt. Er ermittelte zum Stichtag 08. November 2023 einen Verkehrswert von 140.000,00 EUR. Die Kosten der Verkehrswertermittlung in Höhe von 1.520,00 EUR sind vom jeweiligen Erwerber zu tragen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Städteverbundes „Sachsenring“ ist das Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche dargestellt. Da für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, ist die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Punkt V. „Öffentliches Anbieten“ der Verwaltungsvorschrift des SMI über die Veräußerung kommunaler Grundstücke vom 13. April 2017 sind Grundstücke, um diese einem möglichst breiten Kreis von Interessenten bekannt zu geben, grundsätzlich öffentlich anzubieten. Die Öffentliche Ausschreibung wird im Amtsblatt April 2024 sowie auf der Homepage der Stadt Hohenstein-Ernstthal veröffentlicht.

Anlage: Flurkarte

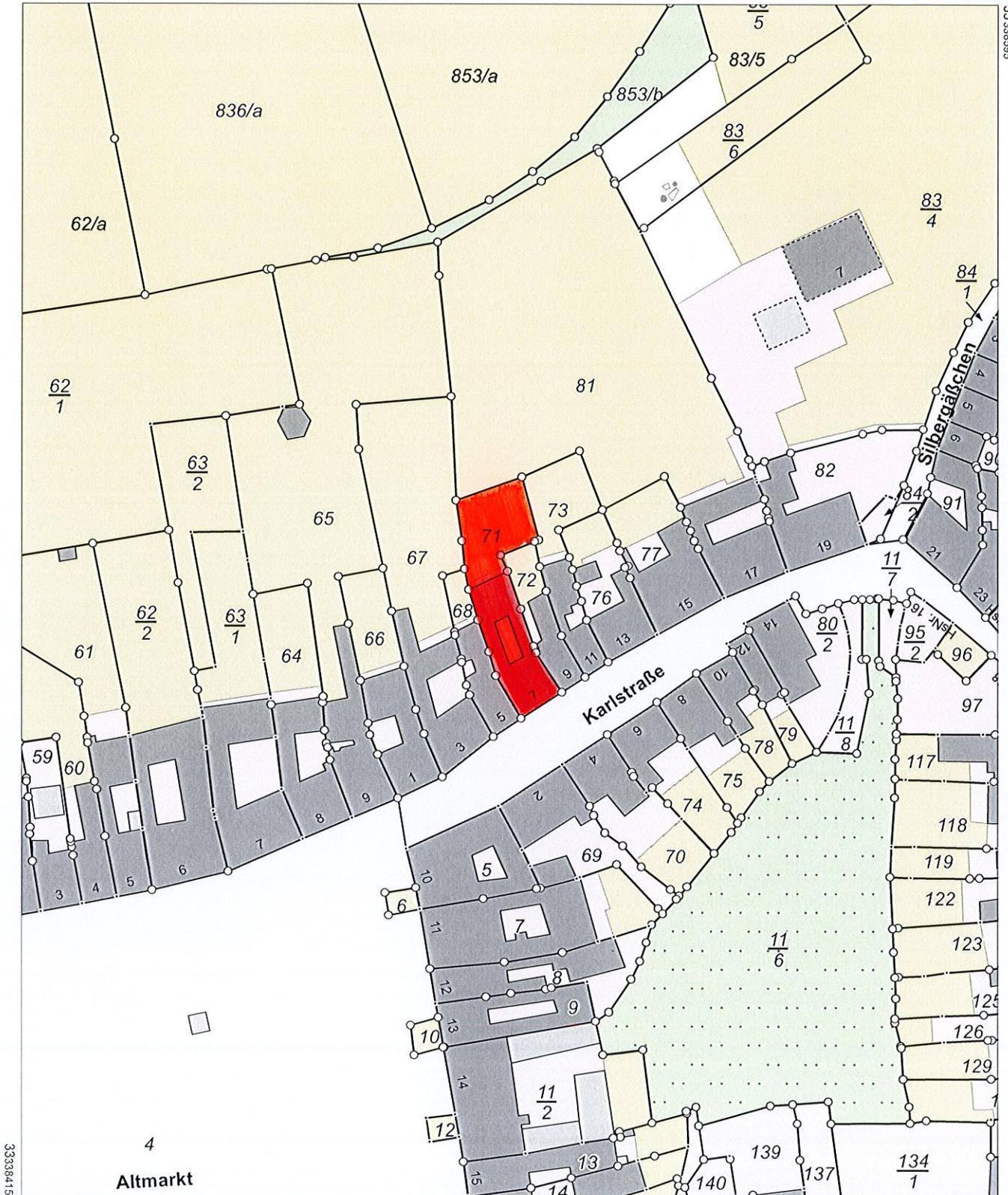


Flurstück: 71  
Gemarkung: Hohenstein (4610)

Gemeinde: Stadt Hohenstein-Ernstthal  
Kreis: Landkreis Zwickau

5630593

33338595



33338415

5630373

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Zwickau, Gerhart-Hauptmann-Weg 1, 08371 Glauchau