

VORLAGE

Nr. 2 /19/2026

für die 19. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal
am 19. Mai 2026

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Öffentliche Ausschreibung und Veräußerung einer unvermessenen Gesamtfläche oder Teilflächen der Flurstücke 1048/2 und 1050/3 Gemarkung Hohenstein in Gesamtgröße von ca. 4.920 m ² , gelegen an der Talstraße/Röhrensteig |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | § 90 Absatz 3 SächsGemO
VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13. April 2017 |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | TA 7.1./41/2023 vom 04. April 2023
Grundstücksteilung/Verwertungsvorschlag |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | Aufwand Ergebnishaushalt 2026 für
Kosten der Verkehrswertermittlung in Höhe
von 1.600,00 EUR
Produktsachkonto: 11.13.02.01 443103

Erträge Finanzhaushalt 2026 für Verkauf
Produktsachkonto: 11.13.02.01 506101
(FR-Konto: 682100) im Bereich von
62,00 EUR/m ² bis 77,00 EUR/m ²
je Grundstücksgröße |
| 6. Sprecher: | Oberbürgermeister |
| 7. Abgestimmt mit: | Verwaltungsausschuss am 07. Mai 2026 |
| 8. Änderungen durch Ausschuss: | |
| 9. Zusatzverteiler: | Kämmerei und SG 61 |
-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer Öffentlichen Ausschreibung und die Veräußerung einer unvermessenen Gesamtfläche in Größe von ca. 4.920 m² oder Teilflächen der Flurstücke 1048/2 und 1050/3 Gemarkung Hohenstein, gelegen an der Talstraße/Röhrensteig, auf der Grundlage der Anlage 3 des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses des Landkreises Zwickau zum Stichtag 20.03.2026 mindestens zu den ermittelten Verkehrswerten pro Quadratmeter im Bereich von 62,00 EUR/m² bis 77,00 EUR/m² abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße. Die Parzellierung gemäß beiliegender Flurkarte ist ein Verwertungsvorschlag der Verwaltung, jedoch nicht bindend und noch verhandelbar.

Der Stadtrat beschließt, dass Gebote jeweils für die Gesamtfläche oder Teilflächen mit Angabe des Quadratmeterpreises zulässig sind. Ziel ist eine Gesamtverwertung der angegebenen Fläche. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Teilnahme an der Ausschreibung nicht ab. Der Zuschlag ist gemäß Punkt V der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13.04.2017 in der Regel dem meistbietenden Bewerber zu erteilen.

Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Durchführung des Auswahlverfahrens, der Zuschlagserteilung und dem Abschluss der Grundstückskaufverträge. In diesen ist eine Investitionsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren (Rückfallklausel) ab Grundbucheintragung, eine Mehrerlösklausel von 10 Jahren sowie im Bedarfsfall eine Belastungsvollmacht in Höhe des jeweiligen Kaufpreises zu vereinbaren. Die Vermessungsleistungen sind durch die Verwaltung zu beauftragen. Zuzüglich zum Kaufpreis tragen die Erwerber die anteiligen Vermessungskosten, Kosten der Verkehrswertermittlung sowie sonstige Nebenkosten des Grundstückserwerb. Ein Mehr- oder Mindermaß ist mit dem Quadratmeterpreis auszugleichen. Der Besitzübergang erfolgt am Tag der Kaufpreiszahlung.


Kluge
Oberbürgermeister

Begründung/Sachverhalt:

Die Stadt Hohenstein-Ernstthal strebt eine weitere Verwertung von Bauland im reizvoll gelegenen Hüttengrund an. Hierzu fasste der Technische Ausschuss erstmals in seiner Sitzung am 04. April 2023 einen Beschluss zur Verwertung von 4 Teilflächen auf den Flurstücken 1048/2 und 1050/3 Gemarkung Hohenstein gemäß Flurkarte. Um jedoch flexibel auf Parzellierungswünsche von Erwerbern eingehen zu können, wurde seitens der Verwaltung festgelegt, die Möglichkeit anzubieten, die unvermessene Gesamtfläche oder Teilflächen auszuschreiben. Ziel ist jedoch eine Verwertung der Gesamtfläche.

Die bei der Stadt Hohenstein-Ernstthal verbleibende Teilfläche des Flurstückes 1048/2 Gemarkung Hohenstein wird für einen etwaigen künftigen Straßenausbau des Einmündungsbereiches Talstraße/Röhrensteig vorgehalten.

Laut rechtskräftigem Teilbereich des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Städteverbundes „Sachsenring“ für das Territorium der Stadt Hohenstein-Ernstthal befinden sich die Grundstücke im Bereich straßenbegleitender Wohnbauflächen (BauNVO). Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der künftigen Bebauung ergibt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich). Möglich sind Wohngebäude bis zu zwei Vollgeschossen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Zwickau wurde am 10. Oktober 2025 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Verkehrswertgutachten, eingegangen in der Verwaltung am 31. März 2026, beinhaltet in der Anlage 3 die jeweiligen Verkehrswerte pro Quadratmeter zum Wertermittlungsstichtag 20. März 2026 abhängig von der Grundstücksgröße.

Das jeweilige Mindestgebot besteht aus dem Kaufgebot pro Quadratmeter je Grundstücksgröße. Die Vermessungsleistungen werden durch die Verwaltung beauftragt; die anteiligen Kosten tragen die Erwerber; ebenso die anteiligen Kosten der Verkehrswertermittlung je Parzelle. Sollten Erwerber mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages eine Belastungsvollmacht zur Belastung des Grundstückes mit einem Grundpfandrecht vor Eigentumsübergang in der notariellen Urkunde aufnehmen, wird dem gemäß Punkt IX. der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13.04.2017 stattgegeben.

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 bekanntzugeben, grundsätzlich öffentlich anzubieten. Die Ausschreibung wird ortsüblich veröffentlicht. Der Verwaltung liegen bereits verschiedene Anfragen von Kaufinteressenten zu den Grundstücken an der Talstraße/Röhrensteig vor.

Anlagen:

Luftbild mit Gesamtfläche (ca.)

Anlage 3 VWG v. 20.03.2026



Anlage 3: unverbindlicher Verwertungsvorschlag mit Tabelle Anpassung Grundstücksgröße



Ausgehend vom angepassten BRW von rd. 77 €/m² erfolgt in nachfolgender Tabelle eine Anpassung an unterschiedliche Grundstücksgrößen:

Fläche	UK	angepasster BRW
500 m ²	1,03	77 €/m ²
600 m ²	1,0	75 €/m ²
700 m ²	0,98	73 €/m ²
800 m ²	0,96	72 €/m ²
900 m ²	0,94	70 €/m ²
1.000 m ²	0,93	69 €/m ²
1.100 m ²	0,91	68 €/m ²
1.200 m ²	0,90	67 €/m ²

Fläche	UK	angepasster BRW
1.300 m ²	0,89	67 €/m ²
1.400 m ²	0,88	66 €/m ²
1.500 m ²	0,87	65 €/m ²
1.600 m ²	0,86	65 €/m ²
1.700 m ²	0,85	64 €/m ²
1.800 m ²	0,85	63 €/m ²
1.900 m ²	0,84	63 €/m ²
2.000 m ²	0,83	62 €/m ²