



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
05.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Ke/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Veräußerung des historischen Gewerbeobjektes 'Marie-Müller-Straße 20' in Aue (ehem. Wellner Söhne bzw. ABS Auer Besteck- und Silberwaren)

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	012/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	03.05.2022	nichtöffentlich	vorberatend	012/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 10 dafür: 10 dagegen: 0 Enthaltung: 0				
Verwaltungsausschuss	04.05.2022	nichtöffentlich	vorberatend	012/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 11 dafür: 11 dagegen: 0 Enthaltung: 0				
Stadtrat	24.05.2022	öffentlich	beschließend	012/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue Bad Schlema beschließt die Veräußerung des historischen Gewerbeobjektes 'Marie-Müller-Straße 20' in Aue (ehem. Wellner Söhne bzw. ABS Auer Besteck- und Silberwaren), bestehend aus dem Flurstück 744/2 (Teilbereich) zum Kaufpreis von 1.050.000 € an die Health Care Invest GmbH, Eisenberg zum Zwecke der Umnutzung des Baudenkmals zu einem modernen Seniorenzentrum einschließlich eines südlichen Anbaus zur Erweiterung der Betriebsflächen.

Die Veräußerung ist an die Verpflichtung zur umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes und zur Übernahme und Einhaltung förderrechtlicher Zweckbindungsfristen gebunden.

Rechtliche Grundlagen:

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema (Hauptsatzung),
in der jeweils geltenden Fassung

Sachverhalt:

Der Kaufgegenstand, bestehend aus dem Flurstück 744/2 (18.510 m²) Gemarkung Aue, liegt an der Ortsstraße Marie-Müller-Straße in der Nähe der Einmündung in die Wettinerstraße (Kreisstraße K 9170). Er befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist überwiegend freigelegt. Auf einer etwa 3.000 m² großen Teilfläche befindet sich ein Parkplatz. An der Marie-Müller-Straße befindet sich das historische Produktionsgebäude der ehem. Wellner Söhne bzw. (VEB) ABS Auer Besteck- und Silberwaren.

Ein Auszug aus dem Geo-Informationen-System liegt zur besseren Verdeutlichung bei (Anlage 1).

Das Gebäude wurde um 1910 erbaut. Der Bruttorauminhalt beträgt ca. 26.900 m³. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 7.300 m². Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 5.000 m².

Das Gebäude gliedert sich in die Gebäudeteile 1 und 2 und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen. Die lichten Raumhöhen in den Geschossen liegen jeweils um 4,00 m. Die Nutzflächen betragen je Geschoss ca. 1.200 bis 1.300 m².

Die Gebäudehülle steht unter Denkmalschutz. Sie wurde in den Jahren 2017 bis 2020 umfangreich denkmalgerecht saniert. Voraussichtlich noch bis Mitte dieses Jahres wird das Gebäude entkernt.

Das Objekt ist im Altlastenkataster unter Nr. 912200070 eingetragen (Belastung durch Zink, Nickel, Kupfer und LHKW).

Verkehrswert

Für das Objekt wurde, wie es Abschnitt IV der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vorsieht, eine Wertermittlung durchgeführt. Mit dieser wurde der Sachverständige für Wertermittlungen Claus Viertel aus Augustusburg beauftragt. Der Gutachter hat dabei sowohl den Sachwert (2.796.000 €), als auch den Ertragswert (560.000 €) ermittelt. Der Bodenwert beträgt dabei jeweils 150.000 €. Bewertungsstichtag war der 24.02.2021.

Sach- und Ertragswert liegen erkennbar weit auseinander. Der Sachverständige schätzt ein, dass der Verkehrswert in deutlich größerer Nähe zum Ertragswert liegt und bildet insoweit das Mittel aus 1x Sachwert und 3x Ertragswert.

Laut Verkehrswertgutachten vom 29.03.2021 beträgt der abgeleitete Verkehrswert so 1.035.000 €.

Ausbietung

Das Objekt wurde im Zeitraum vom 28.04.2021 bis 18.06.2021, wie es Abschnitt V der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vorsieht, öffentlich angeboten. Das veröffentlichte Grundstücksexposé liegt an (Anlage 2).

Im Rahmen der Ausbietung sind zwei Interessensbekundungen eingegangen.

Mit Schreiben vom 29.04.2021 bekundete die OMNIA IMMUN GmbH, Chemnitz ihr Interesse am Kauf zum Zwecke der Realisierung eines pharmazeutischen Werkes. Ein Preisgebot wurde nicht abgegeben. Der Erwerbzweck wurde nicht näher ausgeführt. Eine Nachfrage zum Kaufpreis und die Bitte die Kaufabsicht zu konkretisieren, blieb unbeantwortet. Eine spätere, dahingehende Erinnerung blieb reaktionslos.

Mit Schreiben vom 26.05.2021 bekundete die Health Care Invest GmbH, Eisenberg ihr Interesse am Kauf zum Zwecke der Realisierung eines Seniorenzentrums. Es wurde ein Preisgebot von 1.050.000 € abgegeben. Der Erwerbzweck war detailliert ausgeführt. Mit dem Interessenten wurden weitere Verhandlungen geführt.

Nach Ausbietung bekundete das Landratsamt Erzgebirgskreis mit Schreiben vom 03.09.2021 ihr Interesse an der Nutzung des Objektes als Dienstgebäude. Ein Kauf ist dabei nicht beabsichtigt. Vielmehr sollte der Ausbau durch die Stadt erfolgen und eine Fläche des Objektes von ca. 1.000 m² sodann zur Miete dem Kreis überlassen werden.

Weil die Kreisverwaltung lediglich 1/5 der vorhandenen Nutzfläche nachfragt, demgegenüber jedoch eine vollständige Entwicklung des Objektes angestrebt wird und weitere (Miet-)Anfragen nicht vorliegen, wurde das Landratsamt gebeten eine Vollbelegung des Objektes zu prüfen. Weil diesbezüglich kein positives Ergebnis mitgeteilt wurde und außerdem der vollständige Ausbau des Objektes trotz anteiliger Förderung eine erhebliche finanzielle Belastung für die Stadt darstellen würde, wurden mit dem Erzgebirgskreis keine weiteren Verhandlungen zum Ankauf geführt, sondern sein Interesse in den Verhandlungen mit der Health Care Invest GmbH berücksichtigt und für etwaige Synergieeffekte geworben.

Entwicklungsabsicht

Bereits mit ihrer Interessensbekundung vom 26.08.2021 stellt die Health Care Invest GmbH, nachfolgend HCI genannt, ihre Entwicklungsabsichten dar. Diese werden nachfolgend zusammengefasst. Ebenso wurden ein Lageplan und ein Regelgeschossgrundriss vorgelegt. Beide liegen an (Anlage 3a und 3b).

Die HCI beabsichtigt die Umnutzung des Baudenkmals zu einem modernen Seniorenzentrum einschließlich eines südlichen Anbaus zur Erweiterung der Betriebsflächen. Sie gibt an ein Investitionsvolumen von rund 12 Mio. € realisieren zu wollen, wovon wenigstens 6,5 Mio. € auf die jetzige, denkmalgeschützte Gebäudesubstanz entfallen sollen.

Das Seniorenzentrum soll als vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 101 Pflegeplätzen betrieben werden. Grundlage dafür sei eine eigene, bereits vorliegende Planungsstudie. Im Baudenkmal sind dabei 55 Pflegeplätze (31 Einzel- und 12 Doppelzimmer) sowie die Funktions- und Gemeinschaftsflächen geplant. Im Erweiterungsneubau sind 46 Pflegeplätze (Einzelzimmer), eine Produktionsküche, die Verwaltung und das Bewohnerrestaurant beabsichtigt.

Das Kellergeschoss und die beide Dachgeschosse des vorhandenen Gebäudes seien für das Seniorenzentrum ungeeignet und blieben deswegen ertragswirtschaftlich unberücksichtigt. Es sei ggf. eine Nutzung für das Gemeinwesen (z.B. Museum) denkbar. Außerdem wurde der Austausch zur Anmietung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis angeregt.

Mittelfristig beabsichtigt HCI auch eine Bebauung der nördlichen, derzeit freigelegten Grundstücksflächen.

Der o.a. Erweiterungsanbau sei zwingend erforderlich. Das Baurecht dafür ist wesentliche Bedingung für den Erwerb.

Die HCI sei regelmäßig Vorhabensträgerin für die Azurit Gruppe. Die Azurit betreibe dann die Pflegeeinrichtungen. In dieser Konstellation habe man bereits mehrere vergleichbare Vorhaben in sächsischen Baudenkmalern, z.B. in Chemnitz, Hartmannsdorf, Gersdorf und Thalheim, realisiert. Die Finanzierung erfolge anteilig mit Eigenmitteln der Gesellschafter und Darlehen fester Bankpartner. In diesem Sinne hatte der Kultur-, Sozial-, Schul- und Sportausschuss am 20.05.2021 im Rahmen einer nichtöffentlichen Sondersitzung die Gelegenheit das Seniorenzentrum „Drei Tannen“ in Thalheim zu besichtigen, für welches die ehemalige ESDA-Strumpffabrik historisch aufwendig renoviert wurde. Die Investoren haben sich dankenswerterweise bereit erklärt, ihre Entwicklungsabsichten in den Ausschüssen selbst vorzustellen. Insoweit wird hier klarstellend oder ergänzend auf den dortigen Vortrag verwiesen.

Förderrecht

Das Objekt befindet sich im Fördergebiet „Südwestliche Innenstadt“. Als Einzelmaßnahmen mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ Programmteil Aufwertung wurde in den Jahren 2012 bis 2015 zunächst der „Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz“ und seit 2016 die „Ertüchtigung der Gebäudehülle der Gebäudeblöcke 1 und 2“ gefördert.

Mit der Hüllensanierung sollte dabei der fortschreitenden Zerstörung der denkmalgeschützten Bausubstanz begegnet werden. Als Interimslösung wurde die Nutzung als städtisches Kaltlager der Förderung zu Grunde gelegt. Die zuwendungsfähigen Gesamtkosten dafür betragen rd. 4,56 Mio. €. Für die Zwischennutzung als Gemeinbedarfseinrichtung konnte der maximale Förderrahmen von 85% bewilligt werden. Der Förderrahmen beträgt damit rd. 3,88 Mio. €. Beim Fördersatz von 2/3 können so Fördermittel bis zu einer

Höhe von 2,58 Mio. € in Anspruch genommen werden. Bisher wurden Mittel in Höhe von 2,25 Mio. € ausbezahlt.

Nach Rücksprache mit der Fördermittelgeberin widerspricht die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks zu Gunsten einer höherwertigen nachhaltigen Nachnutzung als Seniorenzentrum der Förderung nicht. Zu beachten bleiben jedoch die jeweiligen Zweckbindungsfristen für die geförderten Bauteile und der Grundsatz der Unrentierlichkeit der Städtebauförderung.

Demnach ist für die freigelegten Grundstücksteile bis Ende 2025 eine Bebauung mit Mietwohnungen (z.B. betreutes Wohnen) und Eingriffe in die sanierte Gebäudehülle innerhalb von 15 Jahren nach Abschluss der Sanierungsarbeiten (voraussichtlich Mitte 2022) förderschädlich. Die Fördermittelgeberin empfiehlt das Vorgenannte durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auszuschließen. Die HCI ist zur Einhaltung der Zweckbindungsfristen und zum Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages bereit.

Weil das Objekt nicht gemeinnützig, sondern gewerblich nachgenutzt werden soll, ist an Stelle des maximalen Förderrahmens von 85% der sog. Kostenerstattungsbetrag KEB als Maß der Unrentierlichkeit zu berücksichtigen. Durch die Fördermittelgeberin wurde ein KEB in Höhe von 83% ermittelt. Im Ergebnis verringert sich der Förderrahmen auf 3,79 Mio. €. Beim Fördersatz von 2/3 können so nur noch Fördermittel bis zu einer Höhe von 2,52 Mio. € in Anspruch genommen werden.

Aus der Kürzung des Förderrahmens von 85% auf 83% errechnet die Zuwendungsgeberin einen Rückzahlungsbetrag von rd. 90.000 €.

Weiterhin werden Erlöse als Deckungsmittel betrachtet, die die Zuwendungen entsprechend reduzieren. Von diesen Erlösen können ungeförderte Aufwendungen der Stadt abgesetzt werden. Als Erlös im v.g. Sinne ist der Kaufpreis zu betrachten. Ungeförderte Aufwendungen sind vorliegend die Erwerbskosten des Objektes vor Sanierung (rd. 4.000 €) und der städtische Eigenmittelanteil (776.000 €).

Im Ergebnis ist mit der Veräußerung folgende Rückforderung verbunden:

Verkaufserlös	1.050.000,00 €
ungeförderte Aufwendungen	- 779.529,27 €
sanierungsbedingte Einnahmen	= 270.470,73 €
Verringerung Fördermittelrahmen	+ 91.260,27 €
Gesamtrückforderung	= 361.731,00 €

Vom Kaufpreis ist also ein Betrag in Höhe von rd. 360.000 € als Rückzahlung zu berücksichtigen und zu gebener Zeit an die Fördermittelgeberin abzuführen.

Wie oben erwähnt, ist die Maßnahme noch nicht abgeschlossen. Der Verwendungsnachweis kann erst nach Abschluss der Maßnahme erstellt werden. Erst mit der Verwendungsnachweisprüfung stehen die genauen Eingangsgrößen für die o.a. Berechnung fest. Insoweit kann sich der o.g. Rückforderungsbetrag moderat erhöhen oder verringern.

Stadtentwicklung

Für die Freimachung des Grundstücks und die Sanierung der Hülle wurden seit 2012 rd. 6,4 Mio. € in den Standort investiert. Bei einem max. Förderrahmen von 85% und einem Fördersatz von 2/3 entspricht dies einem Eigenmittelanteil der Stadt von rd. 1,81 Mio. €. Einschließlich der o.a. Rückforderung wurden so rd. 2,17 Mio. € städtische Mittel aufgewendet. Dem steht ein Verkaufserlös von 1,05 Mio. € gegenüber. Es verbleibt ein Saldo von rd. 1,12 Mio. €.

Mit der o.a. Investition in den Standort wurde der großmaßstäbliche städtebauliche Missstand beseitigt und das Grundstück marktfähig gemacht. Außerdem wurde der Verfall der historisch bedeutenden und stadtbildprägenden Bausubstanz verhindert und das Gebäude hochwertig und dankmalgerecht saniert. Mit Beidem wurde letztlich die Grundlage für die nun anstehende Investition eines privaten Dritten in Höhe von rd. 12 Mio. € geschaffen, womit eine nachhaltige Aufwertung verbunden ist.

Dem verbleibenden Saldo aus städtischer Investition und Verkaufserlös kann demnach ein nicht bezifferbarer Gewinn für die Stadtentwicklung gegenübergestellt werden.

Parkplatz

An das in Rede stehende Objekt grenzt ein Parkplatz an. Der Parkplatz wurde in 2016 durch die Stadt errichtet. Insgesamt wurden Mittel in Höhe von rd. 265.000 € aufgewendet. Die Stellplätze sind dem Landratsamt Erzgebirgskreis überlassen. Mit der Überlassung werden die v.g. Herstellungskosten refinanziert. Das Überlassungsentgelt beträgt bis Ende 2031 jährlich 13.800 €. Für die Jahre 2032 bis 2036 ist ein Überlassungsentgelt von 1.200 € jährlich und danach von 3.780 € jährlich vereinbart. Der Parkplatz war nicht Gegenstand des Immobilienangebotes. Er wurde deswegen auch nicht bei Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt. Mit ihrer Interessensbekundung für das Objekt ABS hat die HCI auch ihr Kaufinteresse für diesen Parkplatz bekundet. Mit dem Erwerb will die HCI mögliches Baugeschehen im unmittelbaren Umfeld der beabsichtigten Seniorenresidenz ohne rechtliche Umwege im Griff haben. Eigene Bauabsichten bestehen nicht, weswegen die Nutzung als Parkplatz langfristig auch dinglich gesichert werden könnte.

Da der Parkplatz für die Entwicklung des Objektes für den Investor nicht von unmittelbarer Bedeutung ist und für dessen Veräußerung ein eigenständiges Ausbietungsverfahren durchzuführen oder das Ausbietungsverfahren mit erweitertem Kaufgegenstand zu wiederholen wäre, erscheint es sinnvoll über die Veräußerung des Parkplatzes zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zu beschließen.

Da die Kaufabsicht des Investors, insbesondere mit Hinblick auf den Umfang der zu tätigen Investition, jedoch nachvollziehbar und in Anbetracht der damit einhergehenden städtebaulich vorteiligen Entwicklung auch gerechtfertigt ist, wird vorgeschlagen mit einem positiven Votum für die Veräußerung des Objektes ABS bis dorthin auf eigene Verkaufsbemühungen und -verhandlungen auf etwaige Gesuche Dritter zu verzichten.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses ergibt sich aus § 8 Abs. 1, Nr. 1 der Hauptsatzung. Die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 7 Abs. 1, Nr. 5 der Hauptsatzung. Da städtebauliche Aspekte und Grundstücksveräußerung mit einander verwoben sind, wird das Vorhaben in beiden Ausschüssen gleichberechtigt vorberaten.

Der Kaufpreis übersteigt den Schwellenwert nach § 7 Abs. 2, Nr. 5 der Hauptsatzung. Insoweit liegt die Entscheidungsbefugnis beim Stadtrat.

abgestimmt mit: siehe Beratungsfolge

Anlagen:

- 1) Auszug aus Geo-Informationen-System
 - 2) Grundstücksexposé
 - 3) Lageplan und Regelgeschossgrundriss
-

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Aufgrund der bestehenden Verkaufsabsicht wurden die entsprechenden Flurstücke und Gebäude im Umlaufvermögen geführt. Dort herrscht das strenge Niederstwertprinzip. Aus diesem Grund ist in den Jahresabschlüssen der Vorjahre jeweils nur der Verkehrswert der Vermögensgegenstände aufgeführt. Aus diesem Grund wird im laufenden Haushaltsjahr der Ergebnishaushalt (insbes. das Sonderergebnis) nicht belastet.

Die Einnahmen von 1.050.000 € entlasten den Finanzhaushalt. Die zu erwartende Rückzahlung der Fördermittel in Höhe von 362.000 € kann mit dieser Einzahlung verrechnet werden, so dass ein Saldo von 688.000 € für die Stadt verbleibt.

gez. Kohl
Oberbürgermeister