



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
09.06.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Frau Dauth

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Verkauf - Teilflächen aus den Flurstücken 370/55 und 370/64 der Gemarkung Oberschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema	28.06.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	061/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
Verwaltungsausschuss	29.06.2022	nichtöffentlich	vorberatend	061/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
Stadtrat	29.06.2022	öffentlich	beschließend	061/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt die Veräußerung aus den Flurstücken 370/55 (ca. 12.402 m²) und 370/64 (ca. 1.540 m²) der Gemarkung Oberschlema (ehem. Halde 65) zum Kaufpreis von 141.000,00 € für eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
Der Kaufpreis entspricht dem vollen Verkehrswert.

Rechtliche Grundlagen:

SächsGemO, Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in ihrer derzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Angaben zum Flurstück: Flurstück 370/55 der Gemarkung Oberschlema

GBI.: 883 von Oberschlema

Lage: Hauptstraße/Rathausstraße

Gesamtgröße: 43.494 m², davon eine Teilfläche von ca. 12.402 m²

Nutzungsart: ehem. Waldfläche - saniertes unbebautes Grundstück

Flurstück 370/64 der Gemarkung Oberschlema

GBI: 626 von Oberschlema

Lage: Rathausstraße

Gesamtgröße: 25.886 m², davon eine Teilfläche von ca. 1.540 m²

Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche

Erwerber für das Gesamtgrundstück: Wohndyll GbR, Neumarkt 1, 08280 Aue

Die Halde 65 liegt in einem Gebiet mit hoher Besiedlungsdichte, in der Ortslage von Bad Schlema. Das direkte Umfeld der Halde 65 ist durch Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen, Garagenstellplätze sowie kleingärtnerisch genutzte Flächen geprägt.

Nach Rodung des Baumbestandes 2017/2018 wurde durch die Wismut GmbH-Projekträger des Freistaates Sachsen für die Sanierung der Wismut Altstandorte - die Fläche saniert. Die Haldenfläche

erhielt hierbei unter Berücksichtigung auf die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet bzw. zu kulturellen Zwecken ein neues Profil.

Um Baurecht für die geplanten Nutzungen zu erlangen, wurde ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan Wohngebiet und Sondergebiet Kultur „Halde 65“ in Bad Schlema).

Für dieses Grundstück wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen des Vorhabens sind 13 Parzellen geplant, auf denen Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Es ist keine innere Erschließung vorhanden. Verkehrstechnisch erfolgt diese über eine neue Straßenfläche mit Wendehammer über die auch die Medien an die einzelnen Parzellen herangeführt werden.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist erforderlich.

Die Straße schließt im Westen an die öffentlich gewidmete Ortsstraße Rathausstraße an.

Das Grundstück wurde im Internetportal der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema angeboten. Es wurde nur ein Angebot von Wohnidyll GbR abgegeben.

Für das Grundstück liegt ein Verkehrswertgutachten vom zertifizierten Sachverständigen, Herrn Dipl. Bauing. Claus Viertel vor.

Bewertung Grund und Boden:

Das Grundstück ist nach dem Entwicklungszustand als Rohbauland (Flächen, die im Bebauungsplan zur baulichen Nutzung vorgesehen sind, die Erschließung noch nicht gesichert, aber möglich ist und noch vollzogen werden muss) einzustufen.

Ausgangsbasis: 40,00 €/m² - Bodenrichtwert Nachbargebiet Rathausstraße, Auer Straße

Unter Beachtung verschiedener Faktoren z. B. Größe, Erschließung, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuschnitt, Befahrbarkeit, Verkehrsanbindung, Gelände, Lage im Bergbaugebiet wurde ein modifizierter Bodenwert von 10,50 €/m² ermittelt

13.942 m² x 10,50 €/m² = 146.391,00 €, gerundet 146.400,00 €

Außenanlagen: 1.500,00 €

Sachwert: 147.900,00 €

Die Nachfrage nach Rohbauland für Baugrundstücke ist gegeben, wobei in einem Bergbaugebiet noch unvorhersehbare Aufwendungen möglich sind, die weitere Kosten verursachen. Deshalb wird eine weitere Abminderung von 5 % vorgenommen.

Abgeleiteter Verkehrswert: 140.000,00 €, entspricht 10,00 €/m².

Wohnidyll GbR hat einen Kaufpreis von 141.000,00 € angeboten.

abgestimmt mit:

Anlagen: Lageplan mit Bebauungsplan

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Da die Veräußerung zum Verkehrswert erfolgt, gibt es keine Einwände der Finanzverwaltung.

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck: 14.06.2022