



BESCHLUSSVORLAGE

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Veräußerung des Grundstückes Külzufer 19, Flurstück- Nr. 937i und Teilfläche von Flurstück- Nr. 938 der Gem. Zittau.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	11.04.2024	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	25.04.2024	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, SächsGemO, VwVKomGrV
Bereits gefasste Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 805/2023 vom 28.09.2023
Aufzuhebende Beschlüsse	ggf. teilweise SR- Beschluss Nr. 805/2023 vom 28.09.2023

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.506100		
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erlös aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen		
Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen			
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	ggf. nach Gebot	ggf. nach Gebot	

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Das Grundstück Külzufer 19 war bisher an die ABS Robur GmbH vermietet, die dort den Sozialen Möbelmarkt betreibt. Wegen erheblicher Rissbildungen und der durch eine statische Begutachtung festgestellten Empfehlung, das Gebäude noch vor der nächsten Nässe- und Kälteperiode (Winter) zu beräumen, erfolgte am 19.09.2023 die schriftliche Mitteilung zum festgestellten Sachverhalt an die Mieterin. In einem gemeinsamen Gesprächstermin vor Ort am 18.10.2023 wurde das Kündigungserfordernis angekündigt und die Kündigung letztlich fristgerecht zum 31.01.2024 ausgesprochen. Wegen der von Seiten der Mieterin vorgetragenen Schwierigkeiten beim Umzug in ein anderes Objekt ist zudem eine Räumungsfrist zum 30.04.2024 festgelegt worden, da in der Begutachtung des Tragwerksplaners Folgendes vermerkt ist:

Eine akute Gefahr für Leib und Leben war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht indiziert.

Es gibt zwischenzeitlich zu dem im Beschluss- Nr. 805/2023 benannten Kaufinteressenten, eine weitere Kaufinteressentin. Eine andere Interessensbekundung zum Erwerb wurde nach Aufforderung zur konkreten Gebotsabgabe zurückgezogen.

Die Konzepte der Antragsteller sehen den vorübergehenden bzw. endgültigen Verbleib des Sozialen Möbelmarktes in den Räumlichkeiten bzw. die Entwicklung des Eckgrundstückes Hochwaldstr. 19/21 im Zusammenhang mit der Nutzung vor. Die Durchführung der notwendigen Instandsetzungen zur Herstellung der Sicherheit im Gebäude sind in Aussicht gestellt worden.

Eine öffentliche Ausschreibung hat nicht stattgefunden, da eine Veräußerung durch die Stadtverwaltung bisher nicht aktiv betrieben wurde.

Es besteht jedoch die Auffassung innerhalb der Stadtverwaltung und des Stadtrates im Rahmen der Diskussion zum Beschluss Nr. 805/2023, dass die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Hochwaldstraße 19 und 21 über das Flurstück Külzufer 19 für deren Sanierung elementar und im Interesse des Erhalts der denkmalgeschützten Gebäude ist.

Der durch ein Gutachten ermittelte Verkehrswert für das mit dem Büro- und Werkstattgebäude sowie der Ausstellungshalle bebaute Grundstück, welches aus dem Flurstück- Nr. 937i und einer Teilfläche des benachbarten Flurstückes- Nr. 938 besteht, beträgt 1 Euro. Die Kosten des Verkehrswertgutachtens belaufen sich auf 2.150 Euro. Der/Die Käufer/in muss neben den vertragsbedingten Nebenkosten auch die Kosten der Teilungsmessung in Höhe von ca. 4.000 Euro tragen.

Derzeit steht weder die vollständige Sanierung und Nutzung der Gebäude Hochwaldstraße 19/21 in Aussicht, noch kann durch die Stadt Zittau eine Weitervermietung an den Sozialen Möbelmarkt erfolgen. Ob die dargelegten Konzepte der Kaufinteressenten greifen, und z.B. ein Mietvertrag zwischen dem/der Käufer/in und der ABS Robur GmbH geschlossen wird, bleibt offen.

Die Einräumung der von der Kaufinteressentin geforderten Rücktrittsrechte (Bindung an den zukünftigen Abschluss eines Staffelmietvertrages mit einem Dritten) sind unüblich und könnten ggf. nur unter der Bedingung erfolgen, dass der Stadt keine nachträglichen Kosten entstehen und der damit verbundene Verwaltungsaufwand finanziell abgegolten wird.

Weil ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates, ob das Grundstück Külzufer 19 gegenwärtig überhaupt veräußert werden soll, noch nicht vorliegt, ist der Beschlussvorschlag alternativ formuliert.

Auch weil der jetzige Eigentümer der Hochwaldstraße 19/21 lediglich eine Sicherung seiner Gebäude in Aussicht stellt, sollte aus Sicht der Stadtverwaltung wegen der noch unklaren Situation hinsichtlich der Komplettsanierung und der zukünftigen Nutzungsvarianten das als Schlüsselgrundstück angesehene Objekt Külzufer 19 derzeit nicht veräußert werden.

Sofern der Stadtrat eine Veräußerung an einen der Interessenten beschließt, wird angeraten, zumindest ein Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für die rückwärtige Erschließung der Gebäude Hochwaldstraße 19/21 dinglich zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Alternative 1:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, das Grundstück Külzufer 19, Flurstück-Nr. 937i (520 m²) und Teilfläche von Flurstück- Nr. 938 (ca. 212 m²) der Gem. Zittau, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu veräußern.

Alternative 2:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, das Grundstück Külzufer 19, Flurstück-Nr. 937i (520 m²) und Teilfläche von Flurstück- Nr. 938 (ca. 212 m²) der Gem. Zittau, an den in der Anlage ____ benannten Antragsteller zum Gebotspreis zzgl. der vertragsbedingten Nebenkosten einschließlich der Teilungsmessung zu veräußern. In den Kaufvertrag ist ein Wiederkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung sowie eine Investitionsverpflichtung aufzunehmen. Die rückwärtige Erschließung zu den Grundstücken Hochwaldstraße 19/21 (Flurstück- Nr. 937) ist durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu sichern.