

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-019/2023

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Stadtrat	03.04.2023	öffentlich	

Betreff: Beschluss zur Veräußerung der Neubauschule Kopernikusstraße mit Turnhalle

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung einer Teilfläche der ehemaligen Neubauschule, bestehend aus Schulgebäude, der Turnhalle und einer noch zu vermessenden Grundstücksgröße von rd. 9.700 m² an die Saxony International School (SIS) in Höhe von 205.000 €.

Die Leitungsrechte der Fernwärmetrasse sind im Kaufvertrag dinglich zu sichern.

Mehrflächen werden zum Bodenrichtwert von 31 €/m² ausgeglichen.

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Sitzung des Technischen Ausschusses und Betriebsausschusses des Eigenbetriebes Immobilien wurde der Sachverhalt unter der Vorlage 3.0-643/2023 am 7. März 2023 beraten und dem Stadtrat mehrheitlich die Beschlussfassung empfohlen.

Der Stadt Frankenberg/Sa. liegt ein Antrag der Saxony International School Carl Hahn gGmbH, mit Sitz in Glauchau zum Erwerb der Neubauschule Kopernikusstraße mit Turnhalle an der Mühlbacher Straße vor. Die SIS ist im Verbund mit der GGB ein Bildungsträger im Freistaat Sachsen. Die GGB betreibt bereits den Kindergarten „little foxes“ im Schulgebäude.

Nach Punkt V. Absatz 1 VwV kommunale Grundstücksveräußerung müssen Grundstücke nicht öffentlich angeboten werden, wenn diese durch Mieter, Pächter oder Erbbauberechtigte erworben werden. Somit ist ein Ausnahmetatbestand von der grundsätzlichen Ausschreibungspflicht gegeben.

Die Saxony International School (SIS) beabsichtigt die Errichtung einer Grundschule in freier Trägerschaft, hier International Primary School Frankenberg (IPF) genannt.

Zum Objekt liegt ein Wertgutachten des ö.b.u.v. Sachverständigen R. Heinke aus Altenburg vor.

Danach wird der Verkehrswert des Objektes ermittelt, und zwar getrennt für die nachfolgenden beiden Teilbereiche 1 und 2 (siehe auch Anlage zur Vorlage). Diese Trennung wurde ebenfalls in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.01.2023 vorgestellt und mitgetragen.

Für den hier zum Verkauf stehenden Schulkomplex, bestehend aus dem Schulgebäude, der Turnhalle und einer noch zu vermessenden Grundstücksgröße von rd. 9.700 m², wurde der Verkehrswert mit 200.000,00 EUR bewertet.

Das Gutachten kann zur Sitzung eingesehen werden.

Die SIS Carl Hahn gGmbH erwirbt den Schulkomplex (vorgenannter Teilbereich 1) zu einem Kaufpreis von gesamt 205.000 €. Der Wert liegt über dem Verkehrswert laut Wertgutachten, somit liegt kein Unterwertverkauf vor. Die Nebenkosten u.a. Vermessung sind durch den Käufer zu tragen.

Da sich in diesen Bereichen auch die Fernwärmetrasse befindet, ist diese im Kaufvertrag zugunsten der GGF dinglich zu sichern.

Die Kostenübernahme für die KiTa ist im Haushalt 2023 mit 26.760 EUR abgebildet. Die Kostenbeteiligung für den Hortbetrieb ist im Haushalt 2023 zusätzlich mit ca. 50.000 EUR aufzunehmen. Die Mieten von Dritten z.B. Depot der FKG sind von dieser Beschlussfassung unberührt.

Mit der Rechtsaufsicht wurde der Verkaufsvorgang besprochen. Ein Unterwertverkauf liegt nicht vor, auch kann auf eine sonst notwendige Ausschreibung aufgrund der o.g. Konstellation verzichtet werden.

Die Neubauschule ist bilanziertes Anlagevermögen im Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ (EBI). Der Restbuchwerte der Neubauschule beträgt per 31.12.2022 nach heutigem Stand 3.268.535,09 € (Aktiva). Der Stand der Sonderposten für die Neubauschule per 31.12.2022 beläuft sich auf 166.018 € (Passiva). Der Verkauf der Neubauschule führt in der Gewinn- und Verlustrechnung des EBI somit zu einem Jahresfehlbetrag von ca. – 3.102.517,- €. Der EBI wird gemäß § 91 SächsGemO nach der Eigenkapitalspiegelbildmethode als Sondervermögen in der städtischen Bilanz abgebildet. Der Jahresfehlbetrag des EBI beeinflusst somit gleichermaßen das Ergebnis des städtischen Jahresabschlusses im Sonderergebnis.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnisplan	☐	
Finanzplan	☒	
Bezeichnung: Budget/Produkt/Maßnahme: Bezeichnung: Kostenart:		
Planansatz EBI 2023:		EUR

Einnahmen:	205.000,00 EUR
Mittel stehen zur Verfügung:	EUR
Deckungsvorschlag:	
	☐ Apl./üpl. ☐ Budget
Betrag	
Bezeichnung:	
Budget/Produkt/Maßnahme:	
Kostenart:	
Finanzielle Auswirkungen:	
a) einmalige Kosten:	
Gesamtkosten der Maßnahme:	
./.. Einnahmen (Zuschüsse, Spenden etc.):	205.000 EUR (außerplanmäßiger Erlös)
Abschreibungen:	2.847.000 EUR (Teilwertabschreibung)
b) jährliche Folgekosten	
Laufende Aufwendungen aus Betrieb und Unterhaltung	26.760,00 € (Mietzuschuss Kita) und ca. 50.000,00 € (für Hort)
Entfallene Mieteinnahmen	38.000,00 €
./.. erwartete Erträge (z. B. aus Miete, Gebühren)	
./.. Erträgen aus Auflösung von Sonderposten	
Jährliche Belastung:	

Leiterin Rechnungswesen

Fachbediensteter für Finanzen

Bürgermeister

Eigenbetriebsleiter

Anlagen: Anlage - Verkaufsfläche