

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-108/2025/1

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Hauptausschuss	05.05.2025	nicht öffentlich	
Technischer Ausschuss	06.05.2025	nicht öffentlich	
Stadtrat	21.05.2025	öffentlich	

Betreff: **Beschluss zur Veräußerung der Flurstücke 1097/4 und 1097/9 beide Gemarkung Frankenberg**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung der Flurstücke 1097/4 und 1097/9 Gemarkung Frankenberg an Herrn Volker Kluge zum Kaufpreis in Höhe von 15.000,00 €.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt seit 2024 ein Kaufantrag von Herrn Volker Kluge zum Erwerb der Flurstücke 1097/9 und 1097/4 vor. Herr Kluge hat bereits im Jahr 2018 (Beschluss Nr. 3.1-791/2018/1) in diesem Bereich das Flurstück 1096/7 erworben. Der aktuelle Antrag dient der Erweiterung des Betriebes Fa. V. Kluge-Vermietung, Amalienstraße 12.

Das Flurstück 1097/4 hat eine Größe von 1.029 m² und das Flurstück 1097/9 994 m². Auf den Flurstücken befinden sich gesamt 6 Gärten. Beide Flurstücke sind im Grundbuch lastenfrei. Für alle Gärten bestehen Pachtverträge, zwei davon bereits seit 1986. Die Gesamteinnahmen betragen jährlich ca. 580,00 €. Problematisch ist seit Jahren die eingeschränkte Erreichbarkeit. Es ist nur ein fußläufiger Zugang über den Parkplatz Wreesmann vorhanden. Diese ist vom Eigentümer lediglich geduldet. Die Gesamtsituation ist im Lageplan (siehe Anlage) dargestellt.

Städtebaulich liegt folgende Einordnung der Situation vor:

Der bezeichnete „Firmenbereich Kluge“ befindet sich in einem faktischen Gewerbebereich, der sich von der Einmündung Kreuzung Max-Kästner-Straße in die Amalienstraße erstreckt und sich ebenso einseitig entlang der Max-Kästner-Straße abbildet. Während in der Amalienstraße der gewerbliche Bereich am Bestand der Wohngebäude endet (unbeplant und mit Bebauungsplan entwickelt), ist an der Max-Kästner-Straße die im Bestand vorhandene Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite beachtlich.

Der gelb bezeichnete Bereich grenzt unmittelbar an die bezeichneten gewerblichen Bereiche, die im Übrigen unbeplant sind und sich aufgrund der zulässigerweise ausgeübten Nutzung entsprechend darstellen. Die anderen Seiten grenzen an das Gelände der Bundeswehr.

Der bezeichnete Kaufantragsbereich ist (sinnvoll) separat nicht zu entwickeln, da eine ausreichende Erschließung nicht gegeben ist.

Der Erwerb bzw. die Einbeziehung in den gewerblichen Bereich der Fa. Kluge erscheint nachvollziehbar und nur logisch, falls die bezeichnete Fa. Wreesemann bzw. der Grundstückseigentümer nicht ebenfalls auf eine Erweiterung der gewerblichen Grundstücksfläche orientiert.

Grundsätzlich kann einer beantragten Veräußerung zugestimmt werden, da die Schaffung einer ausreichenden, separaten Erschließung für die Kaufantragsfläche unwirtschaftlich erscheint und in der gegebenen Grundstückssituation wohl auch nicht mehr realisiert werden kann.

Für die Stadt sind die beiden Flurstücke entbehrlich. Eine eigenständige Entwicklungsmöglichkeit besteht nicht. Herr Kluge benötigt die Flurstücke dringend als Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahme zum Ausbau der Amalienstraße spitzt sich die beengte Lage auf den Lagerplätzen zu, da eine Anbindung nur über die Zufahrt Max-Kästner-Straße möglich ist. Herr Kluge gab ein erstes schriftliches Angebot am 22.2.25 für beide Flurstücke in Höhe von 9.000,00 € ab. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche von 2.023 m² einem Wert von 4,45 €/m². Der aktuelle Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt für Gärten, die nicht dem BKleingG unterliegen 2,60 €/m². Die Flurstücke sind in der Eröffnungsbilanz 2013 mit gesamt 9.123,73 € bewertet.

Zur Feststellung des vollen Wertes wurde ein Wertgutachten in Auftrag gegeben. Der ermittelte Verkehrswert beträgt 15.000 €. In einer Verhandlung und Besichtigung vor Ort wurde von Herrn Kluge das Angebot auf 15.000,00 € erhöht. Herr Kluge ist bereit die Flurstücke zum gutachterlich festgestellten Wert in Höhe von 15.000,00 € zu erwerben.

Es liegt kein Unterwertverkauf vor.

Eine öffentliche Ausschreibung ist gemäß der anzuwendenden „VwV kommunale Grundstücksveräußerung“ bei einer Erweiterungsfläche bei Gewerbebetrieben entbehrlich.

Aufgrund der Funktion von Herrn Kluge als Stadtrat steht der Vollzug des Verkaufs unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht des Landratsamtes Mittelsachsen.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2025 darüber beraten und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Beschlussfassung.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 darüber beraten und empfiehlt dem Stadtrat ebenfalls einstimmig die Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnisplan	☒	
Finanzplan	☒	
Bezeichnung:	Allgemeine Bauangelegenheiten/ Liegenschaftsverwaltung/Erwerb u. Veräußerung von Grundstücken	
Budget/Produkt/Maßnahme:	2100/11.13.02.01/8810G002	
Bezeichnung:	Erträge aus Veräußerung unbewegl. Vermög.	
Kostenart:	506100/682100	
Planansatz:	EUR	
Mittelübertragung aus Vorjahren:	EUR	
Einnahmen:	15.000,00 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.):		
Eigenanteil:		
b) jährliche Folgekosten		
Laufende Aufwendungen aus Betrieb und Unterhaltung		
Abschreibungen		
./. erwartete Erträge (z. B. aus Miete, Gebühren)		
./. Erträgen aus Auflösung von Sonderposten		
Jährliche Belastung:		

Budgetverantwortliche/r

Fachbedienstete/r für Finanzen

Bürgermeister

Amtsleiter

Anlage:
Lageplan