

Einreichendes Amt/Sachgebiet: <b>Oberbürgermeister/ Kämmerei</b>
Bearbeiter: <b>Herr Schmiech/Herr Rieck</b>

<b>TA</b>	<b>VWFA</b>	<b>Stadtrat</b>
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Drucksache-Nr. <b>143-19</b>
---------------------------------

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde: <b>Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Nordsachsen</b>
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: <b>§ 90 SächsGemO</b>

### Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
SKS	04.11.19		X				
VWFA	07.11.19		X				
STR	28.11.19	X					

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
_____
Unterschrift Amtsleiter

#### Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG 23	Amt/SG 40	Amt/SG	Amt/SG	AL 14	AL 30	AL 20	BM	OR Schenkenberg
x	x			x	x	x	x	x

### Verkauf des Turnhallengrundstücks nebst Aufbauten in Schenkenberg, Flur 2, Flurstück 35/25 (Teilfläche von ca. 1.200 qm)

#### Der Stadtrat beschließt:

1. Die Stadt Delitzsch verkauft eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 35/25, Größe ca. 1.200 m<sup>2</sup>, der Gemarkung Schenkenberg, Flur 2, an den derzeitigen Mieter SV Concordia Schenkenberg e. V. (CONCORDIA), mit Sitz Rödgener Straße 37, 04509 Schenkenberg.
2. Das Gebäude wird auf Grund des derzeitigen Zustandes und des hohen Investitionsaufwandes zum symbolischen Preis von 1,00 EUR (lt. Gutachten beträgt der Gebäudewert ca. 66,3 T€, was annähernd dem Buchwert entspricht) an den Verein wie es steht und liegt übertragen.
3. Die dazugehörige noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.200 qm aus dem Flurstück 35/25, der Gemarkung Schenkenberg, der Flur 2 (siehe Lageplan - Anlage), wird zu einem Kaufpreis von 500,00 EUR an den Verein CONCORDIA veräußert. Der Differenzbetrag zum ermittelten Verkehrswert gemäß Gutachten vom 28.05.2019 ist als Investitionszuschuss zu betrachten.
4. Der Käufer übernimmt das Objekt mit allen Rechten und Pflichten sowie die sich aus dem Rechtsgeschäft ergebenden Kosten. Die Kosten für die Vermessung der Teilfläche trägt die Stadt Delitzsch.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 4
--------------------------------	---------------

#### Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 28.11.2019		Legende	
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)		STR	Stadtrat
								SKS	Schule, Kultur, Soziales
								TA	Technischer Ausschuss
								VWFA	Verwaltungs- und Finanzausschuss

5. Die Stadt Delitzsch verzichtet auf das 10-jährige Wiederkaufsrecht, jedoch ist der Erwerber verpflichtet, eine Mehrerlösklausel zu Gunsten des Veräußerers für die Dauer von 20 Jahren im Grundbuch sichern zu lassen.
6. Der Käufer ist verpflichtet, alle anfallenden Erschließungskosten und Beiträge zum Grundstück zu übernehmen.
7. Der Erwerber ist verpflichtet, alle dinglichen Rechte, die auf der zu verkaufenden Teilfläche lasten, zu übernehmen und bei Aufforderung des jeweiligen Berechtigten, diese Rechte im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis sichern zu lassen.
8. Die Stadt Delitzsch verpflichtet sich im Gegenzug, ggf. erforderliche Baulasten zugunsten des Käufers für dessen Bauvorhaben auf dem Kaufgegenstand zu übernehmen.
9. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären, wenn der Kaufpreis nicht oder nicht fristgemäß gezahlt wird.
10. Alle sonstigen Bedingungen des Rechtsgeschäftes legt die Verwaltung fest.
11. Mit dem Erwerb entfallen alle möglichen Ansprüche des Erwerbers auf Entschädigung für bisherige Aufwendungen/Investitionen am Gebäude und Grundstück.
12. Mit dem Eigentumsübergang, jedoch spätestens zum 01.01.2020, entfällt die Beteiligung der Stadt Delitzsch an den jährlichen Betriebskosten des Objekts.
13. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt an künftigen Finanzierungs- bzw. Sanierungskosten wird ausgeschlossen.

**Begründung/Sachdarstellung:**

Die Sporthalle Schenkenberg entspricht nicht den Anforderungen des Schulsports und ist hinsichtlich des Brandschutzes (Erneuerung der elektrischen Anlagen), der Beleuchtung, der Heizungsanlage, des Wärmeschutzes der Außenhülle, der Sanitärausstattung, dem Bodenbelag komplett nicht auf dem Stand der Technik und muss zur Gewährleistung einer weiteren Nutzung dringend saniert werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Sanierung der Sporthalle nicht enthalten. Grund dafür ist, dass in den nächsten Jahren im kommunalen Pflichtbereich erhebliche Investitionen (Sanierung von Kindertagesstätten, Sanierung Hort "Loberaue" sowie Schul- und Turnhallenneubauten) geplant sind, die Vorrang haben.

Ferner sind die im Stadtgebiet vorhandenen Turnhallenkapazitäten für die Erfüllung der Pflichtaufgaben sowie den Vereinssport ausreichend, sodass keine unmittelbare Notwendigkeit besteht, die Turnhalle Schenkenberg zu sanieren.

Der Verein SV CONCORDIA Schenkenberg e. V. ist seit 1996 Nutzer/Mieter der Turnhalle Schenkenberg sowie auch des benachbarten Sportplatzes.

Bedingt durch den baulichen Zustand des Turnhallengebäudes besteht ein erheblicher Investitionsbedarf. Bei diversen Gesprächsterminen, auch im Beisein der damaligen Ortsvorsteherin Frau Fritzsch, kam zum Ausdruck, dass seitens der Stadt Delitzsch mittelfristig keine finanziellen Mittel bereitgestellt werden können.

Der Verein selbst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt erhebliche Mittel in den Neubau eines Trainingsplatzes in Schenkenberg investiert.

Ohne Fördermittel ist an weitere Investitionen aus der Sicht des Vereins nicht zu denken, Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln ist jedoch der Eigentumsnachweis.

Aus diesem Grunde hat sich der Verein entschieden, das Turnhallengrundstück käuflich zu erwerben. Mit Schreiben vom 01.07.2019 beantragte Concordia den Erwerb des Grundstückes der Turnhalle Schenkenberg. Darin wurde ihr Verein als traditionsreichster Delitzscher Sportverein dargestellt, der auf der Suche nach einer besseren Trainingsstätte bzw. Trainingsbedingungen für den Kinder- und Jugendsport ist.

Entsprechend Abschnitt IV Satz 1 der Verwaltungsvorschrift Grundstücksveräußerung vom 13.04.2017 (VwV Grundstücksveräußerung) ist vor der Veräußerung des Objektes ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Das Gutachten vom 28.05.2019 weist einen Verkehrswert von 122.000,00 EUR für die Sporthalle einschließlich dazu gehöriger Teilfläche aus, der sich aufgliedert in

Grund und Boden	55.664,00 EUR
Gebäude/baul. Anlagen	66.336,00 EUR.

Mit Verweis auf Abschnitt III Tz. 2 Satz 1a) der VwV Grundstücksveräußerung beabsichtigt die Stadt Delitzsch, das Kaufobjekt auf Grund des derzeitigen Zustandes und des hohen Investitionsaufwandes sowie der Bedeutung des Sportvereins für die Stadt Delitzsch abweichend von dem im o. g. Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert zu den unter den Beschlusspunkten 2 und 3 dargelegten Kaufpreisen an den SV Concordia Schenkenberg e.V. zu veräußern. Diese Entscheidung basiert allerdings auf der Bedingung, dass der Verein das Objekt ausnahmslos als Sporthalle betreibt.

Auf der Grundlage des Abschnitts V Satz 3 der VwV Grundstücksveräußerung kann auf eine Ausschreibung verzichtet werden, da es sich beim Erwerber um den Mieter des Verkaufsobjektes handelt.

Bei einem Verkauf eines Objektes bzw. einer Liegenschaft unter Wert, ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Nordsachsen erforderlich.

**Anlage**  
Lageplan