## "Ausschreibung Baugrundstück am Scherbergpark"

Die Große Kreisstadt Glauchau schreibt gemäß Verwaltungsvorschrift über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 13. April 2017

# eine Teilfläche des Flurstück Nr. 2120/2 Gemarkung Glauchau mit einer Größe von ca. 11000 m² zur Entwicklung als Wohnbaustandort

aus.







## Beschreibung:

Die zu veräußernde Grundstücksfläche ist unbebaut und soll zu einem Wohnbaustandort entwickelt werden. Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen. Investorenseits sind die Kosten des Bauleitplanverfahrens, einschl. möglicher erforderlicher Gutachterleistungen sowie die bauliche Infrastrukturerstellung zu tragen. Hierfür wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag geschlossen. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und liegt am Scherbergpark, Schlachthofstraße und Thomas-Mann-Straße an und ist

Bestandteil des Fördergebietes "Sozialer Zusammenhalt Programm (SZP)". Umliegend befindet sich überwiegend Wohnbebauung, der Scherbergpark sowie eine Grundschule. VW Mosel und die Kreisstadt Zwickau sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, entsprechende Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die zentrale Lage befinden sich in der direkten Umgebung des Objektes zahlreiche soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Grundstücksfläche war mit einer Palla-Weberei und Sozialräumen (Kindergarten, medizinische Räumlichkeiten etc.) bebaut, welche vor 10 Jahren durch die Stadt Glauchau abgerissen wurden. Derzeit ist die Fläche zur Futtergewinnung an das städtische Tiergehege verpachtet.



Orthobild

Bildung Kindertagesstätte ca. 500 m

Grundschule befindet sich gegenüber

Oberschule ca. 1 km Gymnasium ca. 3 km

Gesundheit Krankenhaus ca. 3 km

verschiedene Ärzte im Umkreis von 1 km

Apotheke ca. 1,5 km

Freizeit Theater ca. 2 km

Schloss Forder- und Hinterglauchau mit Museum,

Galerie und Bibliothek ca. 2 km

Schwimmhalle im Krankenhaus ca. 3 km

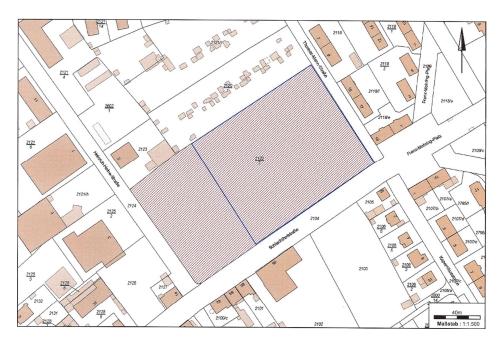
Freibad ca. 1,5 km

Sportvereine, Fitness verschiedene vorhanden

Einkauf Lebensmittel (Supermarkt) in unmittelbarer Nachbarschaft

Bäckerei und Fleischerei ca. 500 m Einkaufmeile Glauchau ca. 1 km

Gastronomie verschiedene Restaurants/Cafés im Umkreis von 1 km



Flurkarte

#### Altlasten:

Wir weisen darauf hin, dass Auskünfte aus dem Sächsischen Altlastenkataster beim zuständigen Umweltamt des Landkreises Zwickau erteilt werden (Kennziffer 73200196):

Landkreis Zwickau – Landratsamt; Umweltamt, Sachgebiet Abfall, Altlasten und Bodenschutz, Postfach 100176, 08067 Zwickau Mit den Hauptleistungen Abbruch, Abräumung und Freimachung des ehemaligen Palla-Geländes wurden die Voraussetzungen geschaffen, um das Grundstück nach erfolgter Profilierung zur Herstellung des natürlichen Geländereliefs und Ansäen von Rasen einer Nutzung zuzuführen. Es wurde Mineralboden (mit nachweisbarer Herkunft) eingebaut, um sich für spätere Nutzung des Geländes keine Einschränkungen aufzuerlegen. Auf das profilierte Gelände wurde Oberboden aufgebracht. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass weitere Untersuchungen (Boden-Luft-Messungen, Bodenuntersuchungen) erforderlich sind.

## Bauliche Anlagen:

Schotterdrainage in Entfernung von 8 m bis 14 m von der nördlichen Flurstücksgrenze zur angrenzenden Kleingartenanlage (KGA). Unterirdische Stromleitung entlang nördlicher Flurstücksgrenze.

## Bebauung:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll über einen Bebauungsplan geregelt werden. Hierfür hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Glauchau im April 2017 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1-27 "Wohnen - Schlachthofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Grundlage für die Ausgestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbausandort bildet der städtebauliche Entwurf Variante 3 (siehe Anlage 1).

Ein Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde bislang noch nicht erarbeitet. Daher sind auch abweichende Konzepte zur Bebauung unter Einbeziehung des Glauchauer Stadtrates denkbar. Am bestehenden Planungsziel, der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA entsprechend BauNVO) ist festzuhalten.

Die Fläche liegt im Bereich der Altstadtgestaltungssatzung – Zone 1. Ein Teilbereich der Fläche ist als Gebiet mit vermuteten unterirdischen Hohlräumen ausgewiesen.

#### Erschließung:

Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen in den umliegenden Straßen an. Über die Lage und Anschlussmöglichkeit hat sich der Erwerber selbst in Kenntnis zu setzen.

Die zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes Variante 3 erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Medien etc.) sind durch eine neue innere Erschließungsinfrastruktur herzustellen. Hierfür werden städtebauliche Verträge und/oder Erschließungsverträge zwischen der Großen Kreisstadt Glauchau und dem Erwerber abgeschlossen. Die Kosten zur Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen trägt der Erwerber. Darüber hinaus sind Verträge zwischen dem Erwerber und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

## Ausschreibungsbedingungen:

## 1. Haftungsausschluss

Für Inhalt und Richtigkeit der Ausschreibungs- und Verkaufsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der VgV/VOB unterliegt. Bei der Ausschreibung von Grundstücken handelt es sich um ein Verfahren, das mit gleichnamigen Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Vergabeverordnung (VgV) nicht vergleichbar ist.

#### 2. Besondere Vertragsbedingungen

Das Ausschreibungsobjekt wird zum Zweck der überwiegenden Entwicklung eines Wohnbaustandortes im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verkauft. Zwingend erforderlich ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Für die Bebauungsplanerstellung ist bereits ein Büro vertraglich gebunden und eine Vertragsübernahme durch den Erwerber vorgesehen. Die Planungskosten sind vom Erwerber durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Das vorzulegende Konzept zur Flächenentwicklung bildet ein wesentliches Kriterium für die Zuschlagserteilung und wird Bestandteil des notariellen Kaufvertrages (Investitionsverpflichtung). Dieses sollte sich an den städtebaulichen Entwurf Variante 3 orientieren.

Mindestinhalte des Konzeptes müssen sein:

#### Formell:

- Darstellung in einem städtebaulich beurteilungsfähigen, maßstäblichen Lageplan als städtebaulicher Entwurf unter Angabe von Grundflächen und Vollgeschossen der baulichen Anlagen inkl. Eintrag zur Dachform sowie von Flächengrößen möglicher Einzelparzellen und deren Erschließungsanlagen inkl. Zufahrten
- Schriftliche Konzeptbeschreibung unter Angabe der Anzahl geplanter Wohneinheiten sowie detaillierte Angaben bei vorgesehener Erstellung einer inneren verkehrlichen Erschließung (Systemquerschnitt)

#### Inhaltlich:

- Von der Schlachthofstraße aus gesehen sind auf der Fläche zwei bis vier Baureihen möglich. Das ergibt in Abhängigkeit der gewollten Grundstücksgrößen und der Anzahl an Baureihen ein Potenzial von bis zu 17 Wohnhäusern samt notwendiger infrastruktureller Erschließung. Eine (überwiegend) offene Bauweise ist möglich. Der Nachweis einer alternativen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet kann erstellt werden. Die Grundflächenzahl sollte bei ca. 0,4 liegen.
- Die künftige Bebauung entlang der Schlachthofstraße soll unter städtebaulichen Aspekten eine raumgebende und ordnende Struktur aufweisen und sich stärker an der Umgebungsbebauung orientieren.
- Zur Schlachthofstraße ist eine Bebauung mit mindestens 2 Vollgeschossen vorzusehen, Firstrichtung parallel zur Schlachthofstraße.
- Eine Fußweganbindung mit 2,5 m Regelbreite von der Thomas-Mann-Straße durch den Wohnbaustandort in den Scherbergpark ist vorzusehen (Anbindung an vorhandenes Wegenetz mittig Richtung neu zu bildende Flurstücksgrenze zum Park – siehe Bestandsplan Scherbergpark Anlage 2)

Der Käufer geht mit dem Unterzeichnen des Kaufvertrages eine **unwiderrufliche Investitionsverpflichtung** ein, entsprechend des vorgelegten Konzeptes das Grundstück zu entwickeln und zu bebauen. Das Verfahren des Bebauungsplanverfahrens ist in Abstimmung mit der Stadt unverzüglich nach Erwerb einzuleiten und zum Abschluss zu führen. Die Baufertigstellung ist innerhalb von 4 Jahren nach Erwerb anzuzeigen.

Darüber hinaus wird sich die Große Kreisstadt Glauchau für den Fall eines Verkaufes oder der Nichterfüllung der Investitionsverpflichtung ein **Rückkaufsrecht** einräumen lassen, welches **grundbuchmäßig abzusichern** sein wird durch eine an rangbereiter Stelle einzutragende Rückauflassungsvormerkung (vgl. Abschnitt VII Nr. 3 a, b VwV kommunale Grundstücksveräußerung).

#### 3. Gebote

Gebote, aus denen das Angebot nicht eindeutig hervorgeht bzw. unvollständig sind, werden nicht berücksichtigt.

## 4. Verkehrswert

Es liegt ein Verkehrswertgutachten zum Qualitätsstichtag zum 20.05.2022 vor. Die Gutachterkosten in Höhe von 1576,75 € sind vom Erwerber zu tragen. Der ermittelte Verkehrswert liegt bei 41 €/m² und gilt als Mindestgebot.

Alle mit dem Erwerb im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Käufer.

#### 5. Kaufpreisfinanzierung

Zum Nachweis der Kaufpreisfinanzierung und Umsetzung der Konzeption ist mit dem Angebot eine schriftliche Bankbestätigung oder Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen, die der Bankaufsicht eines Staates der Europäischen Union oder der Schweiz unterliegt.

#### 6. Besuchsberechtigung, Einsicht in Gutachten und Auskünfte

Die Besichtigung des Ausschreibungsobjektes ist von öffentlichen Straßen und Wegen aus möglich. Das Betreten des Grundstückes ist nur auf Anfrage und im Beisein eines Mitarbeiters der Stadtverwaltung Glauchau oder eines von ihr beauftragten Vertreters zulässig. Hier erhalten Sie ebenfalls Auskünfte zu Ihren Anfragen. Besichtigungstermine und Termine zur Einsicht in das Verkehrswertgutachten vereinbaren Sie unter den untenstehenden Kontaktdaten.

## **Ansprechpartner:**

 $\begin{array}{lll} \text{Dezernent Steffen Naumann} & \text{Claudia Gr\"{a}fe} \\ \text{FBL V} - \text{KIG} & \text{FB V.10 - KIG} \\ \end{array}$ 

Stadtverwaltung Glauchau, Markt 1 Stadtverwaltung Glauchau, Markt 1 E-Mail: s.naumann@glauchau.de E-Mail: c.graefe@glauchau.de

Tel.: 03763/65-101 Tel.: 03763/65-431

## 7. Einzelheiten des Ausschreibungsverfahrens

Das Gebot bedarf der Schriftform und ist bei der

Stadt Glauchau FB V.10 – Gebäude und Liegenschaftsmanagement Markt 1 08371 Glauchau

einzureichen.

Das Gebot mit den geforderten Nachweisen muss **unterzeichnet** in einem verschlossenen Umschlag, versehen mit der oben genannten Adresse der Kennzeichnung **"Ausschreibung Baugrundstück am Scherbergpark"** und dem vollständigen Absender eingereicht werden. Bei einer anderen als der oben genannten Adresse eingehende Gebote sowie Gebote, die nicht der hier geforderten äußeren Form entsprechen, können nicht berücksichtigt werden. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Teilnahme an der Ausschreibung nicht ab.

#### 8. Datenschutz

Gemäß § 33 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und Art 5 Abs. 1 DSGVO wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote verwaltungsintern elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt, jedoch nicht extern weitergegeben werden.



## Anlage 2

