

## Beschlussvorlage

öffentlich

### Beratungsfolge

Hauptausschuss

### Datum

23.11.2022

öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Verkauf der Liegenschaft Berufliches Schulzentrum für  
Wirtschaft, Ernährung und Sozialwesen Lichtenstein,  
Außenstelle 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4

Gesetzliche Grundlage:

§ 62 SächsLKrO, § 90 SächsGemO,  
Punkte I bis V VwV kommunale  
Grundstücksveräußerung

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Amt für Zentrales Immobilienmanagement

Beschlussvorschlag:

1. Der Hauptausschuss beschließt, das Flurstück 1674a der Gemarkung Meerane, gelegen in 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4, an die Saxony International School „Carl Hahn“ gemeinnützige GmbH (SIS), Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 08371 Glauchau zum Verkehrswert in Höhe von 833.000,00 € zu veräußern.
2. Der Landrat wird beauftragt, schuldrechtlich mit der SIS zu vereinbaren, dass dem Landkreis Zwickau die weitere Nutzung der Liegenschaft im erforderlichen Umfang bis zum Abschluss des Schuljahres 2024/2025 unentgeltlich gewährt wird.
3. Der Verkauf wird unter dem Vorbehalt der Erteilung der Genehmigung nach § 90 Abs. 3 SächsGemO durch die Landesdirektion Sachsen beschlossen.
4. Der Verkaufsbeschluss steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Kreistages zur Optimierung der Standorte des Berufsschulzentrums Lichtenstein (Beschlussvorlage Kreistag Nr. BV/479/2022) und dessen Genehmigung durch das Staatsministerium für Kultus Sachsen

Michaelis  
Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen  
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt  
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

Die Beschlussvorlage steht in engem Zusammenhang mit der Vorlage für den Kreistag Nr. BV/479/2022 zur Optimierung der Standorte des Berufsschulzentrums Lichtenstein. Die Wirksamkeit des vorliegenden Verkaufsbeschlusses setzt den Beschluss zur vorgenannten Vorlage und dessen Genehmigung durch das Landesamt für Schule und Bildung voraus. Die sonstigen Voraussetzungen für den Verkauf von Grundstück und Gebäude an die SIS sind gegeben.

Grundsätzlich kann der Landkreis Vermögensgegenstände veräußern, wenn

- diese nicht mehr für die Erfüllung von Aufgaben des Landkreises benötigt werden,
- sonstige Gründe des Allgemeinwohls einem Verkauf nicht entgegenstehen und
- der Verkauf zum vollen Wert erfolgt. Wird der Verkauf zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert, entspricht dies grundsätzlich dem vollen Wert.

Nachfolgend werden die Voraussetzungen für den Verkauf erläutert:

Der Landkreis Zwickau ist Eigentümer des Grundstücks in 08393 Meerane, Pestalozziplatz 4, Flurstück 1674a der Gemarkung Meerane.

Das Grundstück in zentraler Lage der Stadt Meerane hat eine Fläche von 1.560 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit einem Schulgebäude, bestehend aus zwei Gebäudeteilen. Der Altbau, Baujahr ca. 1892, wurde als Web- und später als Handelsschule genutzt. An den repräsentativen Altbau (unterkellert, zwei Vollgeschosse und ein Mansardengeschoss) wurde 1993 ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäudeteil mit Flachdachabschluss angebaut. Alt- und Neubau ergeben ein funktionales Schulgebäude mit moderner Cafeteria im Anbau und festlicher Aula mit Stuckdecke im Altbau sowie der sonstigen für den Schulbetrieb erforderlichen Raumstruktur.

Die straßenseitige Fassade des 1993 errichteten Anbaus wurde gestalterisch der Fassade des Altbaus angepasst.

Das Objekt ist als Kulturdenkmal des Freistaates Sachsen erfasst.

Der Landkreis Zwickau nutzt die Liegenschaft bisher als Außenstelle des Berufsschulzentrums für Ernährung und Sozialwesen, Lichtenstein. Mit dem Ende des Schuljahres 2024/2025 soll die Ausbildung der Berufsschüler in Schulträgerschaft des Landkreises Zwickau in der Außenstelle Meerane, Pestalozziplatz 4 beendet werden. Damit ist die Liegenschaft nur noch bis zum Abschluss des Schuljahres 2024/2025 für die Erfüllung der Aufgaben des Landkreises Zwickau erforderlich. Mit Beendigung des Schulbetriebes in der Außenstelle des Berufsschulzentrums und deren Schließung sind Grundstück und Gebäude für eine weitere Nutzung durch den Landkreis zur Erfüllung seiner Aufgaben nicht mehr erforderlich. Es steht daher für einen Verkauf zur Verfügung.

Zwischenzeitlich ist mit der Saxony International School „Carl Hahn“ gemeinnützige GmbH (SIS) aufgrund einer Interessenbekundung ein Käufer für das Objekt vorhanden, der gleichzeitig eine sinnvolle langjährige Nachnutzung als Schule ermöglicht.

Die SIS betreibt in unmittelbarer Nähe das Internationale Gymnasium Meerane und beabsichtigt zum Ausbau des Schulstandorts die Liegenschaft in eine Campuslösung einzubeziehen. Zur Vorbereitung einer Nachnutzung wurde die SIS gebeten, das Kaufinteresse schriftlich zu bekunden und eine Erklärung zur beabsichtigten Nachnutzung abzugeben. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2021 erklärt die SIS, dass im heutigen beruflichen Schulzentrum zukünftig die oberen Klassen beschult werden sollen. Mit einer Verlagerung der International Primary School Meerane (IPM) an das Gymnasium wird ein durchgängiges Schulkonzept an einem Standort mit einem modernen Campus möglich.

Einem Verkauf stehen keine Gründe des Allgemeinwohls entgegen. Insbesondere wird der Schulbetrieb im Landkreis Zwickau durch den Verkauf und das Schulkonzept des Käufers nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr unterstützt und sinnvoll ergänzt.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.10.2022 mit 833.000 € ermittelt.

Der Bilanzwert der Liegenschaft betrug im Anlagevermögen zum Stichtag 31.10.2022:

Grund und Boden	39.881,00 €
Schulgebäude	1.366.357,05 €
abzüglich Sonderposten	<u>- 585.858,42 €</u>
Netto Buchwert	<u>820.379,63 €</u>

(Restbuchwerte Vermögen abzüglich Restbuchwert Sonderposten). Der Verkauf führt zu einem Buchgewinn von > 12.600 €.

Zur Erzielung des maximalen Kaufpreises sind Liegenschaften grundsätzlich öffentlich am Markt anzubieten. Bei einem Verkauf zum Verkehrswert ist davon auszugehen, dass der marktübliche Kaufpreis erzielt wird. Ein öffentliches Anbieten der Liegenschaft am Markt käme erst mit Aufgabe der Nutzung als Berufsschulzentrum ab Schuljahresende 2024/2025 in Betracht. Die Spezifik der Liegenschaft lässt einen geringen Käuferkreis und eine längere Vermarktungszeit erwarten. Der Käufer hat signalisiert, dass ein Verkauf noch im Jahr 2022 für die Vorbereitung und Umsetzung des Konzeptes erforderlich ist.

Mit der Annahme des Kaufangebots entfällt das spätere Vermarktungsrisiko. Zum einen könnte eine längere Vermarktungszeit erforderlich werden, welche mit dem Leerstand des Gebäudes verbunden wäre. Zum anderen ist zu erwarten, dass kein Käufer mit geeignetem Nutzungskonzept ein Gebot mindestens in Höhe des vollen Wertes abgibt.

Auch geht im Verkaufsfall grundsätzlich das Risiko der Verschlechterung der Liegenschaft auf den Käufer über. Im vorliegenden Verkaufsfall steht eine erforderliche Erneuerung der Dachdeckung des Altbaus an, die beim Verkauf noch in diesem Jahr nicht mehr durch den Landkreis zu tragen ist. Bei einem späteren Verkauf kann die Dacheindeckung durch den Landkreis erforderlich werden.

Die Sicherung der weiteren Nutzung des Objekts ohne längeren Leerstand liegt darüber hinaus im öffentlichen Interesse. Es handelt sich um ein repräsentatives orts- und baugeschichtlich bedeutsames Kulturdenkmal des Freistaates Sachsen.

Entsprechend § 90 Abs. 3 SächsGemO bedarf die Veräußerung von Vermögensgegenständen mit besonderem wissenschaftlichem, geschichtlichem, künstlerischem oder denkmalpflegerischem Wert der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Unter Abwägung und Dokumentation, vom Öffentlichen Anbieten der Liegenschaft nach VwV kommunale Grundstücksveräußerung abzuweichen, ist ein direkter Verkauf zum Verkehrswert ohne Öffentliches Anbieten genehmigungsfrei. Dabei sind die Nachbarschaft des Käufers und die weitere Nutzung in einem erweiterten Schulbetrieb entscheidende Gründe.

Die Vorgehensweise wurde mit der Genehmigungsbehörde erörtert und abgestimmt.

Eine Annahme des Kaufangebots der SIS erfolgt auch unter Wahrung der Interessen des Landkreises in Bezug auf den vorübergehenden, ununterbrochenen, weiteren Betrieb der Außenstelle des Berufsschulzentrums. Dazu wird dem Landkreis Zwickau schuldrechtlich im erforderlichen Umfang die Nutzung des Objekts längstens bis zum Abschluss des Schuljahres 2024/2025 gewährt. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind entsprechend des Maßes der Nutzung durch den Landkreis Zwickau zu tragen. Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen trägt der LK Zwickau, sofern es sich nicht um Eigentümeraufgaben (z. B. Arbeiten an „Dach und Fach“, werterhöhende Maßnahmen am

Gebäude und Investitionen) handelt. Grundhafte Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch die SIS sind nicht geplant.

Mit dem Freizug des Gebäudes nach Schuljahresende 2024/25 ist vorgesehen, das vorhandene Inventar vom Landkreis weiter zu nutzen.

Künftige Aufwendungen des LK für die Liegenschaft können eingespart werden:

ca. 100.000 €	Bewirtschaftungskosten p. a.
5.304.613,43 €	Sanierungskosten (Hochrechnung auf 2025)

Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 833.000 € wird als Ertrag/Finanzeinzahlung im Produktkonto 23110104.5061000/6821000 verbucht.

#### Anlagen

Anlage 1 - Fotos

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Aktualisierung Wertgutachten/Wertgutachten