



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07784

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

**Tausch eines Grundstückes am Torgauer Platz mit vier städtischen Grundstücken zur Realisierung eines Schulstandortes
- Erst- und Zweitvorlage -**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
Grundstücksverkehrsausschuss	22.05.2023	1. Lesung
FA Jugend, Schule und Demokratie	25.05.2023	1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	30.05.2023	1. Lesung
SBB Ost		Anhörung
SBB Nordost	31.05.2023	Anhörung
SBB Nord	01.06.2023	Anhörung
Grundstücksverkehrsausschuss	05.06.2023	2. Lesung
FA Jugend, Schule und Demokratie	08.06.2023	2. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	13.06.2023	2. Lesung
Ratsversammlung	14.06.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Grundstücktauschvertrag zum Ankauf des Grundstückes am Torgauer Platz vom Eigentümer und zur Veräußerung von vier städtischen Grundstücken an diese Gesellschaft notariell beurkunden zu lassen.
- Die Stadt Leipzig zahlt einen Wertausgleich in Höhe von 4.272.000 € an den Veräußerer des Grundstückes. Die Finanzierung des Kaufpreisausgleichs zzgl. der anfallenden Nebenkosten in Höhe von 238.000 € erfolgt aus dem PSP-Element Grunderwerb OE 51 (7.0001861.700.110).
- Die Kosten für die Sanierung der Altlasten auf dem Grundstück Torgauer Platz zur Realisierung eines Schulstandortes sind durch die Stadt Leipzig einzuplanen.

Räumlicher Bezug

Ost	Sellerhausen	Torgauer Platz/Torgauer Straße
Ost	Paunsdorf	Geutebrückstraße, Pöppelmannstraße
Nord	Gohlis	Bremer Straße
Nordost	Schönefeld	Bautzner Straße

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Zur Schaffung eines Schulstandortes soll das Grundstück am Torgauer Platz mit einer Fläche von 25.274 m² erworben werden. Die Task Force Schulhausbau hat diesen Standort mit oberster Priorität festgelegt, da der Bedarf im Leipziger Osten sehr hoch ist und kein Alternativstandort zur Verfügung steht.

Für den Verkauf des Grundstückes am Torgauer Platz forderte der Grundstückseigentümer im Gegenzug potentielle Baugrundstücke. Die vier oben genannten Standorte sind für den Wohnungsbau geeignet und sollen daher durch die Stadt Leipzig getauscht werden. Nach Verrechnung der Grundstückswerte ist durch die Stadt Leipzig ein Wertausgleich in Höhe von 4.272.000.000,- € zu bezahlen.

Teilflächen vom Grundstück am Torgauer Platz sind ein Altlastenstandort (ehem. Maschinenbaustandort MIKROSA). Die Sanierungskosten in einer geschätzten Größenordnung von bis zu 8,7 Mio. € netto werden zur Realisierung eines Schulstandortes zu Lasten der Stadt Leipzig anfallen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen gesamt	2022		4.510.000	7.0001861.700.100
	- Wertausgleich	2022		4.272.000	„Grunderwerb OE 51“
	- Nebenkosten	2022		238.000	
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)	2023 ff			ohne Deckung
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

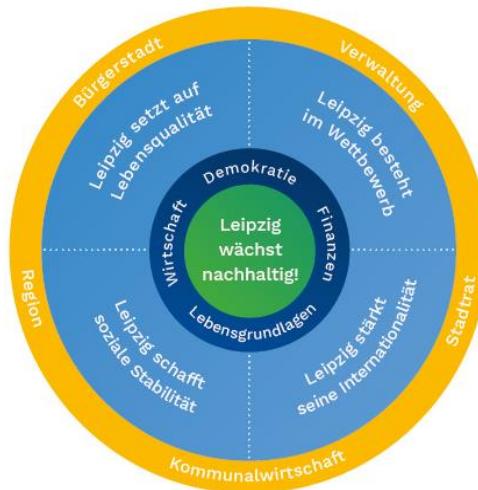
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kulturs- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Der Eigentümer des Grundstückes Torgauer Platzes lehnte den Verkauf des potentiellen Schulgrundstücks ab. Stattdessen wurde ein Tausch mit anderen Baugrundstücken favorisiert. Aufgrund dessen, dass keine kommunalen Grundstücke zur Verfügung stehen, ist der Erwerb der Fläche als Schulstandort für die Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben die einzige Lösung.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Aufgrund des Wachstums der Bevölkerung besteht ein steigender Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und Schulen. Eine ausreichende und gut erreichbare Bildungsinfrastruktur ist sowohl eine Pflichtaufgabe als auch eine Grundvoraussetzung für soziale Stabilität und schlussendlich auch für die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Mit der Vorlage soll daher zur Verwirklichung des INSEK-Ziels „Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“ beigetragen werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Schulen zu schaffen, das sich an den Bedürfnissen der Familien orientiert, aber auch zur Verbesserung der Chancengerechtigkeit beiträgt.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Kita- und Schulbaustrategie für die kommenden Jahre wurde in der Beschlussvorlage (VII-DS-07361-NF-04) dargestellt. Die Gemeinschaftsschule Torgauer Platz ist hierbei bereits als Standort mit Baubeginn 2028 eingeplant.

Durch die Errichtung der Gemeinschaftsschule werden im Primärbereich und in der Sekundarstufe I vier Züge und in der Sekundarstufe II zwei Züge geschaffen. Insgesamt können an dieser Schule bis zu 1.478 Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden.

Eine Gemeinschaftsschule hat einen höheren Flächenbedarf (ca. 26.000 m²) als andere Schulen. Grundstücke dieser Größenordnung im Leipziger Osten sind schwer zu finden. Der Torgauer Platz erfüllt diese Kriterien. Außerdem verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Der Eigentümer zeigte sich nur zu einer Veräußerung der für die Schulen benötigten Flächen bereit, wenn sich ersatzweise die Möglichkeit zum Erwerb von städtischem Bauland für Wohnungsneubau an anderer Stelle bietet.

2. Beschreibung der Maßnahme

Im Tausch gegen vier städtische Wohnbaugrundstücke erhält die Stadt Leipzig die für den Schulbau erforderlichen Flächen am Torgauer Platz.

2.1 Grundstücksangaben (Grundstücke des Vertragspartners)

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	insges. m ²	benöt. m ²
1	Sellerhausen	324	127	127
2	Sellerhausen	325/1	41	41
3	Sellerhausen	325/2	130	130
4	Sellerhausen	326	260	260
5	Sellerhausen	327	250	250
6	Sellerhausen	314/1	9.553	ca. 8.413 m ²
7	Sellerhausen	314/2	5.862	5.862
8	Sellerhausen	314/3	6.613	6.613
9	Sellerhausen	314/5	3.478	3.478
				Σ 25.174

Ansprüche

Ifd. Nr.	städt. VA ja / nein	sonst. VA ja / nein
1-9	nein	nein

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Torgauer Platz ist eine unbebaute Grünfläche. Auf der Fläche befindet sich u.a. die Zufahrt zu einem auf dem Grundstück liegenden frei zugänglichen Platz, der von den Nutzern des Bürogebäudes am Torgauer Platz zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

Altlastensituation

Das Areal war bereits Ende des 19. Jahrhunderts Standort eines Betriebes für den Bau von Holzverarbeitungsmaschinen und nach wechselnder Nutzung bis Anfang der 1990er Jahre Standort des Maschinenbaubetriebes VEB MIKROSA/MIKROSA GmbH. Diese Nutzungen verursachten in Boden, Bodenluft und Grundwasser Altlasten, welche im SALKA eingetragen sind.

Im Auftrag der Stadt Leipzig hat die Fa. Buchholz und Partner GmbH am 30.03.2021 das

Gutachten „Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchV bzgl. der Etablierung eines neuen Schulstandortes am Standort Torgauer Platz“ erstellt.

Laut städtischem Amt für Umweltschutz (AfU) ist Voraussetzung für eine Nutzung als Schulstandort die Durchführung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Altlasten, die an eine konkrete Planung angepasst werden müsste.

Schätzung der altlastenbedingten Mehrkosten

Da noch kein konkreter Planungsstand hinsichtlich des Schulstandortes existiert, hat der Gutachter drei Varianten betrachtet, die notwendigen Maßnahmen über einen längeren Zeitraum abgeleitet und erforderliche Kosten abgeschätzt.

Darstellung Varianten (Stand: 30.03.2021):

	altlastenrelevante Maßnahmen	angenommene Kosten (Nettopreise)
Variante 1	Schulstandort nur außerhalb des kritischen Areals (nur 1 Schulgebäude mit dazugehöriger Pausenfläche)	2.043.700 €
Variante 2	Schulstandort wie geplant mit vorlaufender Sanierung und bautechnischer Sicherung, Grundwassermanagement als Nachsorge	4.676.800 € plus <u>3-4 Mio. €</u> ca. 8,7 Mio. €
Variante 3	Schulstandort wie geplant ohne vorlaufende Sanierung mit Verzicht auf Unterkellerung und bautechnische Sicherung, fortlaufendes Grundwassermanagement (Restrisiko verbleibt wegen leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen im Untergrund)	2.965.800 €

Das Amt für Umweltschutz hielt die Kostenschätzung der Variante 2 des Gutachtens von ca. 8,7 Mio. € für nachvollziehbar und betonte, dass auf eine Überbauung der Schadensquelle ohne eine vorherige Sanierung grundsätzlich zu verzichten sei.

Die Landesdirektion Leipzig wurde mit Schreiben vom 06.04.2022 über den geplanten Grunderwerb umfassend informiert. Eine Stellungnahme der Rechtsaufsichtsbehörde über den beabsichtigten Grunderwerb von kontaminierten Flächen gemäß VwV Kommunale Haushaltswirtschaft liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Bei Einwänden der Rechtsaufsicht gegen einen Erwerb muss von diesem Standort Abstand genommen werden. Dem Eigentümer liegt ein wirksamer Freistellungsbescheid vor, wonach bei Errichtung von Gewerbegebäuden die Kosten der Altlastenbeseitigung im Rahmen der Gefahrenabwehr vom Land übernommen werden. Dieser Freistellungsbescheid ist nicht auf die Stadt Leipzig übertragbar. Auch würde die Stadt Leipzig keine Nutzung im Sinne der Freistellung anstreben.

Nutzungsmöglichkeiten nach FLNP

Wohnbaufläche und gemischte Baufläche

Die gesamte Fläche ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 56 „Büropark

Torgauer Straße 37-43“ vom 25.01.1993 und danach überwiegend Kerngebiet und untergeordnet entlang der Bennigsenstraße Allgemeines Wohngebiet.

Zur Etablierung des Schulstandortes ist der B-Plan durch die Gemeinde aufzuheben. Die Entscheidung über die Aufhebung des alten Planes soll mit einer Vorlage über einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan verbunden werden, der den Zielen des Schulhausbaus entspricht.

Kaufpreis

Das Verkehrswertgutachtens des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung vom 22.04.2022 weist einen Verkehrswert von 11,7 Mio. € aus. Der Eigentümer legte ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters aus Berlin vor, wonach der Verkehrswert zum Stichtag 27.11.2020 anteilig 15 Mio. € betrüge. Im Rahmen der Verhandlungen wurde der Kaufpreis auf 11.772.000 € festgelegt.

Verkäufer

Siehe nichtöffentliche Anlage

2.2 Grundstücksangaben (Grundstücke der Stadt Leipzig)

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	insges. m ²	benöt. m ²
1	Paunsdorf	182/27	3.927	3.927
2	Paunsdorf	182t	2.730	2.730
3	Gohlis	1891	4.254	ca. 3.850 m ²
4	Schönefeld	813	1.851	1.851
5	Schönefeld	814	4.382	4.382
Σ 16.740				

Ansprüche

Ifd. Nr.	städt. VA ja / nein	sonst. VA ja / nein
1-5	nein	nein

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Flurstück 182/27, Gemarkung Paunsdorf, Geutebrückstraße

Auf dem Grundstück befinden sich 81 Garagen mit einer Bruttogrundfläche von 1.325 m², in eingeschossiger Bauweise und Flachdach mit Bitumendachbahnen. 77 Garagen sind vermietet.

Flurstück 182t, Gemarkung Paunsdorf, Pöppelmannstraße, Geutebrückstraße

Auf dem Grundstück befinden sich 47 Garagen mit einer Bruttogrundfläche von 680 m², in eingeschossiger Bauweise und Flachdach mit vermutlich Bitumendachbahnen. Insgesamt macht das Grundstück einen ungepflegten Eindruck. 36 Garagen sind vermietet.

Flurstück 1891 (Teilfläche), Gemarkung Gohlis, Bremer Straße

Auf dem Grundstück befinden sich 121 Garagen mit einer Bruttogrundfläche von 1.899 m², in eingeschossiger Bauweise und Flachdach mit vermutlich Bitumendachbahnen. Es sind alle vermietet.

Flurstück 814, Gemarkung Schönefeld, Bautzner Straße

Auf dem Grundstück befinden sich 100 Garagen mit einer Bruttogrundfläche von 2.251 m², in eingeschossiger Bauweise und Flachdach mit vermutlich Bitumendachbahnen. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück noch eine als Lager/Unterstellmöglichkeit genutzte Baulichkeit (aus 4 ehemaligen Garagen). Alle Garagen sind vermietet.

Flurstück 813, Gemarkung Schönefeld, Bautzner Straße

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume. Ansonsten ist die Fläche unbebaut.

Nutzungsmöglichkeiten nach FLNP

Wohnbaufläche

Kaufpreise

Flurstück 182/27 Paunsdorf:	1.600.000,- €
Flurstück 182t Paunsdorf:	1.100.000,- €
Flurstück 1891 Gohlis:	2.100.000,- €
Flurstücke 813 und 814 Schönefeld:	<u>2.700.000,- €</u>
Summe:	7.500.000,- €

Die vorgenannten Kaufpreise entsprechen den Verkehrswerten der Grundstücke. Sie wurden durch Verkehrswertgutachten des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung vom 23.05.2022/24.05.2022 ermittelt.

Wertausgleich

Der ausgehandelte Vertragsentwurf sieht vor, dass die gegenseitig fälligen Kaufpreise miteinander verrechnet werden und die Stadt Leipzig den Differenzkaufpreis an den Vertragspartner bezahlt.

Unter Zugrundelegung der von der Stadt Leipzig ermittelten Werte ergäbe sich nach Verrechnung der Kaufpreiszahlungsansprüche ein - von der Stadt zu zahlender - Ausgleichsbetrag in Höhe von 4.200.000 € (11.700.000 € - 7.500.000 €). Der vom Verhandlungspartner geforderte Betrag von 4.272.000 € liegt 72.000 € geringfügig über

dieser numerischen Differenz.

Um den Schulstandort Torgauer Platz zu ermöglichen, erscheint der Verwaltung diese Differenz als vertretbar.

Ergebnis der Prüfung soziale Infrastruktur

Die vier Grundstücke sind nicht für eine anderweitige Nutzung vorgesehen.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Vorbehaltlich des Ergebnisses der Überprüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Kostenaufwand der Altlastenbeseitigung) wird die Verwaltung nach erfolgtem Beschluss des Stadtrates die beiden Kaufverträge in einer Gesamtkunde beurkunden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Kaufpreisausgleichs in Höhe von 4.272.000 € zzgl. der anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten und Kostenbeteiligung für Bauvoranfragen) in Höhe von 238.000 € erfolgt aus dem PSP-Element Grunderwerb OE 51 (7.0001861.700.110).

Die Kosten für die Vermessung des Flurstücks 314/1 von Sellerhausen sind im Sammel-PSP-Element im LA gebunden.

Die Kosten für die Vermessung des Flurstücks 1891 von Gohlis sind im PSP-Element GE Liegenschaftsamt (7.0000598.700.110) gebunden.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Die Nutzer der Garagen wurden über das geplante Bauvorhaben auf dem jeweiligen Garagenstandort schriftlich informiert.

7. Besonderheiten

Übertragung Teilfläche für Straßenausbau

Der Vertragspartner verpflichtet sich, der Stadt Leipzig auf ihr Verlangen für Zwecke der Neugestaltung des Straßenverlaufs der Torgauer Straße eine Teilfläche des Flurstücks 314/1 von bis zu 25 m² Größe unentgeltlich zu übertragen. Das Erwerbsverlangen ist in notariell beurkundeter Form zu erklären und muss dem Verkäufer spätestens bis 31.12.2024 zugehen, danach verfällt die Erwerbsoption. Die Kosten für die Umsetzung des Erwerbs (Grundbuchkosten, Notarkosten, Grunderwerbsteuer) trägt die Stadt Leipzig.

Altlasten

Der Stadt Leipzig als Käuferin ist das Risiko eines weiteren Sanierungsbedarfs für das beabsichtigte Schulbauvorhaben bekannt. Die damit verbundenen künftigen Kosten, z. B. infolge einer Bauverzögerung, im Zusammenhang mit Boden- und Grundwasserkontaminationen und fortlaufendem Monitoring trägt die Käuferin ab Besitzübergang.

Der Käuferin ist bekannt, dass das Kaufgrundstück teilweise (ca. 300 m Radius am nordöstlichen Rand der Torgauer Straße (siehe Anlage zur Vorlage) in der Schutzone Störfallbetrieb das nahegelegenen Standorts der Vopelius Chemie AG liegt.

Das Amt für Gebäudemanagement hat hierzu im Zusammenhang mit einem vorliegenden Gutachten der Weyer Gruppe vom Februar 2018 zur "Klärung von Rahmenbedingungen eines geplanten Schulstandortes (Torgauer Platz) im Umfeld des Störbetriebes Vopelius Chemie AG" die Auswirkungen nochmals geprüft. Das Gutachten zeigt auf, dass unter einer konservativen Betrachtung zur möglichen Lage des Ereignisstandortes, der Schulstandort mit einem angemessenen Abstand von 300 m nur am östlichen Rand des Schularbeitsplatzes betroffen ist. Diese Einschränkung im Flächenzuschnitt hält das Amt für Gebäudemanagement für hinnehmbar.

Stellplätze

Nach Fertigstellung der Bebauung wird der Vertragspartner den bisherigen Nutzern der auf den Kaufgrundstücken befindlichen Garagen etwaige nicht benötigte Tiefgaragenstellplätze zu marktüblichen Konditionen zur Erstanmietung anbieten. Übersteigt die Zahl der Interessenten die Zahl der verfügbaren Stellplätze, werden die Interessenten in der Reihenfolge des Eingangs ihrer vollständigen Bewerbungen berücksichtigt.

Besitzübergang

Als wirtschaftlichen Übergang der Kaufgrundstücke vereinbaren die Beteiligten den Tag nach der vollständigen Begleichung des vorläufigen Kaufpreises, frühestens den 31.12.2022, 24 Uhr. Für das Kaufgrundstück oder die Kaufgrundstücke, bei denen das Grundstückseigentum nach Besitzübergang - trotz Erfüllung der vertraglichen Pflichten durch den Käufer - auch 6 Monate nach Beurkundung noch nicht auf den Käufer übergegangen ist, treffen die Parteien bereits jetzt folgende Vereinbarungen hinsichtlich der Garagenmietverträge:

Der Käufer ist ermächtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ab Besitzübergang alle dem Vermieter obliegenden Rechte gegenüber den Mietern und sonstigen Dritten wahrzunehmen und auszuüben, insbesondere die Verträge zu kündigen oder Aufhebungsvereinbarungen abzuschließen. Die Verkäuferin tritt dem Käufer ihre Mietzinsansprüche ab Besitzübergang gegenüber den Mietern ab. Der Käufer übernimmt ab Besitzübergang alle Vermieterpflichten.

Die Verkäuferin übergibt unverzüglich nach dem Besitzübergang die bestehenden Miet- und Nutzungsverträge sowie die bei ihr vorhandenen grundstücksrelevanten Unterlagen in datenschutzkonformer Weise an den Käufer. Die Parteien werden sich über die im Einzelnen zu übergebenden Unterlagen nach der Beurkundung und in jedem Fall rechtzeitig vor dem 31. Dezember 2022 abstimmen.

Vorkaufsrechte für die Stadt

Es wird der Stadt Leipzig je ein Vorkaufsrecht eingeräumt für jeden Verkaufsfall. Dies gilt nur solange, bis die Grundstücke in Anlehnung an die Bauvorbescheide bebaut sind.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Sollte der Gesamtvertrag mit den beiden Grundstücksverträgen nicht beurkundet werden, wäre der kurzfristige Bedarf nach einem Grundstück für den Schulhausbau nicht gedeckt. Andere Grundstücke im Leipziger Osten mit dieser Flächengröße stehen nicht zur Verfügung.

Anlage/n

- 1 Lageplan Torgauer Platz (öffentlich)
- 2 Planung Schulneubau (öffentlich)
- 3 Plan mit Kennzeichnung Radius Störfallbetrieb Vopelius (öffentlich)
- 4 Altlastenstandort (öffentlich)
- 5 Lageplan Garagenhof Flst. 813 + 814 (öffentlich)
- 6 Lageplan Garagenhof Flst. 182-27 (öffentlich)
- 7 Lageplan Garagenhof Flst. 1891 (öffentlich)
- 8 Lageplan Garagenhof Flst. 182t (öffentlich)
- 9 Auszug aus Stadtkarte (öffentlich)
- 10 Angaben zum Verkäufer (nichtöffentlich)
- 11 Unternehmensvorstellung (nichtöffentlich)
- 12 Entwurf Vertrag (nichtöffentlich)
- 13 Entwurf Vertrag - Anlage B 1 (nichtöffentlich)
- 14 Entwurf Vertrag - Anlage B 2 (nichtöffentlich)
- 15 Entwurf Vertrag - Anlage B 3 (nichtöffentlich)
- 16 Entwurf Vertrag - Anlage B 4 (nichtöffentlich)
- 17 Entwurf Vertrag - Anlage B 5 (nichtöffentlich)
- 18 Entwurf Vertrag - Anlage B 6 (nichtöffentlich)
- 19 Entwurf Vertrag - Anlage C 1 (nichtöffentlich)
- 20 Entwurf Vertrag - Anlage C 2 (nichtöffentlich)
- 21 Entwurf Vertrag - Anlage C 3 (nichtöffentlich)
- 22 Entwurf Vertrag - Anlage C 4 (nichtöffentlich)
- 23 Entwurf Vertrag - Anlage C 5 (nichtöffentlich)
- 24 Entwurf Vertrag - Anlage C 6 (nichtöffentlich)
- 25 Entwurf Vertrag - Anlage C 7 (nichtöffentlich)
- 26 Entwurf Vertrag - Anlage C 8 (nichtöffentlich)
- 27 Entwurf Vertrag - Anlage C 9 (nichtöffentlich)
- 28 Entwurf Vertrag - Anlage C 10 (nichtöffentlich)
- 29 Entwurf Vertrag - Anlage C 11 (nichtöffentlich)
- 30 Entwurf Vertrag - Anlage C 12 (nichtöffentlich)
- 31 Entwurf Vertrag - Anlage C 13 (nichtöffentlich)
- 32 Entwurf Vertrag - Anlage C 14 (nichtöffentlich)
- 33 Entwurf Vertrag - Anlage C 15 (nichtöffentlich)
- 34 Entwurf Vertrag - Anlage C 16 (nichtöffentlich)
- 35 Entwurf Vertrag - Anlage C 17 (nichtöffentlich)
- 36 Entwurf Vertrag - Anlage C 18 (nichtöffentlich)
- 37 Entwurf Vertrag - Anlage C 19 (nichtöffentlich)
- 38 Entwurf Vertrag - Anlage C 20 (nichtöffentlich)