



Stadt Chemnitz · Dezernat 5 · 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Markt 1  
09111 Chemnitz

Bürgerverein für Chemnitz-Erfenschlag e. V.  
Vorsitzender  
Herrn Wolfgang Köhler  
Sportlerweg 15  
09125 Chemnitz

Datum 29. August 2017  
Unser Zeichen 40.5  
Durchwahl 0371 488-5220  
Auskunft erteilt Herr Schröder  
Zimmer  
Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom 10. August 2017  
E-Mail baeder@stadt-chemnitz.de

Sehr geehrter Herr Köhler,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10. August 2017. Ihre Fragen aus dem Schreiben möchte ich Ihnen gern wie folgt beantworten.

**A: Verkauf der Liegenschaft Am Erfenschlager Bad 15 in 09125 Chemnitz**

Fragen 1 bis 3

Ihnen wurde bereits am 28. April 2016 in einem Gespräch durch Vertreter des Dezernates 5 sowie durch das Rechtsamt, dem Liegenschaftsamt, des Umweltamtes und dem Schul- und Sportamt mitgeteilt, dass die Veräußerung lediglich als Grundstück, aber nicht als Freibad, erfolgen kann.

Die Stadt Chemnitz und der Bürgerverein haben bereits seit mehreren Jahren vom schlechten Zustand des Grundstücks einschließlich der darauf befindlichen bautechnischen Anlagen mit der Folge Kenntnis, dass es zur Betreibung eines Freibades im Rahmen der zeitgemäßen, gesetzlichen und bäderefachlichen Anforderungen nicht mehr geeignet ist.

Der Zustand des Objektes ist allen Beteiligten letztlich durch das Bestandsgutachten von Herrn Dr. Melzer – Stand Juli 2013 und einer Sanierungsstudie des Sachverständigen Herrn Dr. Franke aus dem Jahr 2014, welche im Auftrag von SSV Textima e. V. erstellt wurde, bekannt.

Aus den vorab genannten Gründen kann ich Ihnen nur mitteilen, dass in einem Kaufvertrag eine Nutzungseigenschaft des Grundstückes, deren Zustand defacto seitens der Beteiligten attestiert wurde, nicht notariell beurkundet werden kann.

Die Stadträte wurden über die Themenschwerpunkte rund um das Grundstück Am Erfenschlager Bad 15 in den zurückliegenden Jahren in mehreren Sitzungen des Schul- und Sportausschusses in Kenntnis gesetzt und ausführlich informiert.

## **B: Konditionen / Kaufpreis**

Fragen 4 bis 11

Der Gutachterausschuss hat 2016 den Kaufpreis für die Liegenschaft mit 8.000 € angesetzt. Seitens des Gutachterausschusses wurden die vorgesehenen verfahrenstechnischen Regelungen zur Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt, das heißt, dass auch die vorhandenen baulichen Anlagen Beachtung bzw. Berücksichtigung gefunden haben.

Dabei ist man, ohne nähere Erläuterungen zum tatsächlichen Wert des Grundstücks und ohne die Höhe der vorzunehmenden Abschreibungen offen zu legen, davon ausgegangen, dass die Veräußerung nicht der rechtsaufsichtlichen Genehmigung gem. § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO bedarf.

Entsprechend des § 90 Abs. 1 S. 2 SächsGemO dürfen sächsische Gemeinden ihre Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußern. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind in § 90 Abs. 1 S. 3 und 4 SächsGemO genannt, wobei für einen Unterwertverkauf in jedem Fall ein besonderes öffentliches Interesse gegeben sein muss.

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat mit der Vorlage BA-066/2016 beschlossen, dass das Freibad als städtische Einrichtung geschlossen wird. Dies erfolgte auch unter Zugrundelegung der sport- und bäderefachlichen Empfehlungen der Fortschreibung der Sportentwicklungsplanung in der Vorlage B-031/2016. Vor dem Hintergrund, dass sich mit den Objekten in Bernsdorf und Einsiedel zwei weitere städtisch betriebene Freibadstandorte im Einzugsbereich befinden, liegt ein besonderes öffentliches Interesse, welches die Unterwertveräußerung zur Förderung von Sport- oder Freizeiteinrichtungen ggf. rechtfertigen würde, nicht vor.

## **C: Wasserrechtliche Genehmigung**

Eine solche Genehmigung darf der Kaufvertrag nach ausführlicher Prüfung nicht enthalten.

Die Erteilung wasserrechtlicher Genehmigungen erfolgt auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Normen per Verwaltungsakt seitens der zuständigen Fachämter im Ergebnis der Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen.

Eine dennoch im Kaufvertrag erteilte Zusicherung einer wasserrechtlichen Genehmigung kann im weiteren Verfahren Sachmängelhaftungsansprüche auslösen, die ein nicht zu beherrschendes Haftungsrisiko darstellen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Erklärung der Stadt in der Sitzung des Stadtrates vom 8. Februar 2017, in der darauf hingewiesen wurde, dass die wasserrechtliche Genehmigung voraussichtlich nicht erteilt werden kann.

Darüber hinaus ist der seitens des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen für die Jahre 2018 bis voraussichtlich 2020 geplante Ausbau der Wasserleitungsführung im Zusammenhang mit der Sanierung des ehemaligen Trinkwasserstollens zu beachten, dessen Baufeld sich auf gut zwei Drittel der gesamten Grundstücksfläche erstrecken wird. Diese Maßnahme wird gegebenenfalls auch Auswirkung auf die Wasserverfassung des Bachlaufes haben, welche aktuell nicht abschließend bewertbar ist. Wir möchten Sie in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass es ggf. unumgänglich ist, bei einer zukünftigen Betreibung des Freibades die Versorgung des Grundstückes über einen ausreichend dimensionierten Trinkwasseranschluss planerisch vorzubereiten. Dies würde eine nicht unerhebliche Erhöhung der Betriebskosten nach sich ziehen. ...

## **D: Jährliche Bezuschussung des Badebetriebs**

Fragen 14, 15

Das damalige Sportamt Chemnitz hatte sich in der Nutzungsvereinbarung, letztmalig im Jahr 2014, mit der SSV Textima Chemnitz e. V. bereit erklärt, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Freibades bis zu einer Höhe von 14 T€ (27.800 DM) zu unterstützen. Zur Deckung aller weiterer Kosten, insbesondere der entstehenden Personalkosten, wurde mit dem Verein vereinbart, dass ihm die Einnahmen aus Eintrittsgebühren überlassen werden. Darüber hinausgehende Bezuschussungen erfolgten gemäß der geschlossenen Vereinbarung planmäßig zunächst nicht.

In der Praxis wurden die Rechnungen insbesondere für die Betriebskosten und städtisch ausgelöste Bauverträge als Vertragspartner an das Sportamt der Stadt Chemnitz gelegt. Dabei wurde die Grenze von 14 T€ regelmäßig überschritten (durchschnittlich zw. 2012 und 2014 um ca. 6 T€). Eine Umlegung der Kosten an den Verein erfolgte nicht. Die Stadt übernahm neben den regulären Betriebsaufwendungen dabei die Kosten für Wartung technischer Anlagen, behördlicher Kontrollen sowie Feuerlöscher und deren Überprüfungen.

Im Jahr 2014 bat der ehemalige Betreiberverein um Unterstützung durch Übernahme von durch den Verein ausgelösten Handwerkerleistungen, da zu dem Zeitpunkt im III. und IV. Quartal die in der Vereinbarung zugesagten städtischen finanziellen Mittel noch nicht verausgabt waren. Daraufhin wurde nach Rechnungslegung durch den Verein einmalig eine Kostenübernahme gewährt. Im Ergebnis der Endabrechnung der Kosten aus 2014, welche erst im I. Quartal 2015 vorgelegen hat, wurde offensichtlich, dass die kommunale Beteiligung der Betreuung des Bades höher war als ursprünglich vereinbart.

## **E: Unbeschränkter Zugang zum Bad**

Fragen 16, 17

Der Zugang zum Grundstück Am Erfenschlager Bad 15 ist jederzeit über die Abteilung Bäder des Schul- und Sportamtes mit Sitz im Stadtbad Chemnitz sichergestellt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit versicherungsrechtlichen Hintergründen liegen keine Voraussetzungen vor, Mitgliedern des Bürgervereins dauerhaften Zugang zur Liegenschaft zu gewähren. Sollte es jedoch aus Gründen von vorgesehenen Planungen temporär notwendig werden, das Grundstück zu betreten, so wird der Zugang gewährleistet.

Dieser Sachverhalt wurde Ihnen bereits im Schreiben vom 10. November 2016 mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen



Philipp Rochold  
Bürgermeister

### **Verteiler**

Fraktionen Stadtrat  
Oberbürgermeisterin