

Tagesordnungspunkt
Öffentlich
Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr.....

Beratung und Beschlussfassung im

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

TOP: Beschlussfassung über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einem Aufgabenträger des Rettungsdienstes über das Grundstück Flurstück 109/3 Unterwiesenthal zur Errichtung einer Rettungswache

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 23.04.2024 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einem Aufgabenträger des Rettungsdienstes über das Grundstück Flurstück 109/3 Unterwiesenthal zur Errichtung einer Rettungswache. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4% mit Wertsicherung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex zu vereinbaren. Die Vertragslaufzeit ist entsprechend der Förderrichtlinie für den Bau einer Rettungswache zu vereinbaren. Mit der BImA ist die vorzeitige Beendigung der Nachnutzung als Spielplatz und die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages abzustimmen. Den Verbilligungsabschlag in Höhe von EUR 5.174,40 zahlt der Antragsteller.

Kurort Oberwiesenthal, den 11.04.2024

gez. Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt:

Der Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge stationiert behelfsweise seit einigen Jahren in der Wintersaison einen Rettungswagen in der Straßenmeisterei in Unterwiesenthal. Die Bedingungen an dem derzeitigen Standort Annaberger Straße 86A erfüllen nicht die notwendigen Standards und sind für die Beschäftigten nicht zumutbar. Es wurde umfangreich geprüft, den Standort bedarfsgerecht um- und auszubauen und einer langfristigen Lösung zuzuführen. Das Gebäude der Straßenmeisterei kann den erforderlichen Anforderungen nicht angepasst werden. Auf dem Grundstück ist ein notwendiger Erweiterungsbau nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Rettungszweckverband auf der Suche nach einer Mietimmobilie oder einem passenden Erbbaupachtgrundstück. Grundstückserwerbskosten sind nicht förderfähig und daher sind der Erwerb einer Immobilie oder eines Grundstückes keine Optionen. Die Planungen des Rettungszweckverbandes sehen vor, den Standort Oberwiesenthal nicht nur in der Wintersaison, sondern ganzjährig mit einem Rettungsfahrzeug für 12 h und dem jeweils erforderlichen Personal zu besetzen. Voraussetzung ist ein adäquates Gebäude für eine standortgerechte Rettungswache.

Die Stadt hat mit dem Grundstückskaufvertrag vom 19.03.2020 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das Flurstück 109/3 Gemarkung Unterwiesenthal mit 1.078 m² erworben. Das Grundstück wurde bereits mit Pachtvertrag vom 01.06.1995 von der Bundeszollverwaltung gepachtet und als Kinderspielplatz genutzt. Die BImA hat der Stadt aufgrund der Nutzungsart ein Verbilligungsabschlag von 100 % gewährt. Die Stadt ist verpflichtet, das Grundstück über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab dem rückwirkenden Besitzübergang, dem 01.01.2020, als Spielplatz zu nutzen. Eine andere Nutzung ist mit Zahlung des Verbilligungsabschlages in Höhe von 5.174,40 zulässig.

Die Stadt hat den Rettungszweckverband Chemnitz–Erzgebirge aufgefordert zu prüfen, ob sich das Grundstück Flurstück 109/3 Gemarkung Unterwiesenthal als Standort für eine Rettungswache eignet. Dazu wurde das Planungsbüro Planwerk 13 beauftragt, eine umfangreiche Prüfung einschließlich Bodenbeschaffenheit vorzunehmen. Das Prüfergebnis liegt nun vor. Aus Sicht des Planungsbüros ist das Grundstück Flurstück 109/3 als Standort für eine Rettungswache geeignet. Das Grundstück ist ausreichend groß und liegt unmittelbar an der Bundesstraße 95. Die geforderten Einsatzzeiten im Umkreis von Oberwiesenthal bis einschließlich Tellerhäuser können von diesem Standort aus eingehalten werden. Ein Bauantrag oder ein Antrag auf Bauvorbescheid wurden bisher nicht gestellt. Nach der Stadtratsentscheidung über die Bereitstellung des Grundstückes wird eine Baugenehmigung beantragt.

Das Familienzentrum hat angrenzend an das Grundstück Annaberger Straße 85 auf einem städtischen Flurstück einen neuen, öffentlich zugänglichen Spielplatz errichtet. Den Einwohnern und Gästen stehen damit in Unterwiesenthal zwei Spielplätze zur Verfügung. Die laufenden Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Spielplätze trägt u. a. die Stadt. Der Spielplatz am ehemaligen Zollamt kann nach stadtplanerischen Aspekten für eine andere Nutzung aufgegeben werden. Die Stadt besitzt kein anderes Grundstück, das sich als Standort für eine Rettungswache eignet. Die Neuausrichtung der Planung des Grundstückes Flurstück 109/3 Unterwiesenthal zur Erweiterung der sozialen Infrastruktur ist zukunftsweisend und gewinnbringend für unsere Einwohner und Gäste.

Andere städtische Grundstücke, die verkehrsgünstig liegen und die weiteren Anforderungen für die Errichtung einer Rettungswache erfüllen, sind nicht verfügbar. Bei einem möglichen Gemeinschaftsprojekt zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und einer Rettungswache müsste ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung stehen und die Stadt müsste

vollständig in Vorleistung gehen. Andere Konstellationen wurden beraten und als unrealistisch verworfen, wie z. Bsp. die Stadt und der Rettungszweckverband treten gemeinsam als Bauherren auf; Voraussetzung ist (wieder) ein ausreichend großes Grundstück, das geteilt werden müsste, um dem Rettungszweckverband mit einem Erbbaupachtvertrag die notwendige Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen; die Baumaßnahmen sind nur in Abstimmung gemeinsam zu realisieren. Aufgrund der Erfahrungen des Rettungszweckverbandes mit Baumaßnahmen in Chemnitz und im Erzgebirgskreis sind gemeinsame Projekte nur sehr schwer umzusetzen. Die Grundvoraussetzungen müssen gegeben sein und die Vertragspartner müssen sich flexibel auf die sich ständig ändernden Bedingungen einstellen können.

Die Verwaltung unterstützt den Rettungszweckverband nach ihren Möglichkeiten bei der Suche nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer Rettungswache. Es wurde geprüft, ob Grundstücke privater Dritter für das Vorhaben zur Verfügung stehen. Das Grundstück Annaberger Str. 86 (gegenüber der Pension Am Roten Hammer) und die ehemalige Fabrik, Annaberger Str. 52 (neben der Pension Forsthaus) werden von den Eigentümern nicht verkauft bzw. nicht zur Verfügung gestellt. Die Hammermühle, Steingasse 10, die ehemalige Zollverwaltung an der Grenze, Karlsbader Str. 44 und das Objekt Karlsbader Str. 38 stehen offiziell zum Verkauf und eignen sich für das Vorhaben nach unserer Einschätzung. Kaufverhandlungen sind bei den aufgerufenen Kaufpreisen weder für die Stadt noch für den Rettungszweckverband realistisch. Die Kosten sind nicht finanzierbar.

<i>Objekte, die offiziell zum Verkauf angeboten werden</i>	<i>Kaufpreis</i>
Hammermühle, Steingasse 10,	480.000 EUR
ehemalige Zollverwaltung an der Grenze, Karlsbader Str. 44	1.450.000 EUR
Objekt Karlsbader Str. 38	459.000 EUR

Die Verwaltung schlägt vor, einen von zurzeit zwei bewirtschafteten Spielplätzen in Unterwiesenthal aufzugeben, weil dadurch der Standort Oberwiesenthal mit einer ständig besetzten Rettungswache in der medizinischen Versorgung aufgewertet wird. Sowohl die Einwohner als auch die Gäste werden durch kurze Anfahrtswege der Rettungsfahrzeuge und durch das medizinische Fachpersonal schnellstmöglich optimal versorgt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für angrenzende Baugrundstücke beträgt zurzeit EUR 54,00/ m². Der sich daraus ableitende Erbbauzins für Gemeinbedarf entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes Erzgebirgskreis kann mit bis zu 4% vereinbart werden, das entspricht EUR 2,16/ m²/ Jahr. Die Verwaltung schlägt vor, bei einem etwaigen Vertragsabschluss auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4% des Bodenwertes mit Wertsicherung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex zu vereinbaren. Die Vertragslaufzeit richtet sich nach den jeweiligen Förderrichtlinien für den Bau einer Rettungswache und wird mit ca. 50 Jahren geplant. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages setzt voraus, die vorzeitige Beendigung der Nachnutzung des Grundstückes als Spielplatz zu vereinbaren und abzustimmen.

Die Beschlussvorlage wurde in der nichtöffentlichen Stadtratssitzung am 27.02.2024 vorberaten. Der Geschäftsführer des Rettungszweckverbandes Chemnitz-Erzgebirge, Boris Altrichter, wird in der öffentlichen Stadtratssitzung noch einmal Stellung zur Thematik nehmen und Fragen beantworten. Nach Aussage von Herrn Altrichter ist mit der Errichtung einer Rettungswache in Oberwiesenthal der Standort Bärenstein nicht gefährdet ist.

Bei der Stadtverwaltung wurde eine Petition für den Erhalt des Spielplatzes an der Emil-Riedel-Straße/ Am Kanal eingereicht. Nach der nichtöffentlichen Stadtratssitzung haben die

Verwaltung und einige Stadträte mit den Vertretern der Unterzeichner die Thematik erörtert. Die Verwaltung hat die Beschlussvorlage zum Bau einer Rettungswache auf dem Grundstück des Spielplatzes erläutert und dargelegt, dass keine anderen geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Petitionsführer haben sich ausdrücklich nicht gegen eine Rettungswache ausgesprochen. Sie plädieren trotzdem für den Erhalt des Spielplatzes. Es wurde in der Beratung vereinbart, dass das Thema nicht in der Stadtratssitzung im März, sondern erst im April 2024 auf die Tagesordnung kommt. Eine Stadtratsentscheidung soll nicht unter Zeitdruck getroffen werden.

In Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und unter Einbeziehung des Vorhandenseins eines modernen Spielplatzes in Unterwiesenthal schlägt die Verwaltung die formulierte Beschlussfassung vor.

Im Zuge der Ertüchtigung des Bimmelbahn Erlebnispfades werden entlang des Rad- und Wanderweges verschiedene Aufenthaltsstationen entstehen. Die Verwaltung wird versuchen rund um den Bereich Bahnhof Unterwiesenthal eine zusätzliche Erlebnisstation zu schaffen. Das Grundstück ist nicht Eigentum der Stadt, sondern Eigentum des Landkreises Erzgebirgskreis.

Finanzielle Auswirkungen:

- Einnahmen: Erbbaurechtsvertrag ca. EUR 2.300/ Jahr (mit Wertsicherung)**
- Gesamtkosten:**
- Keine haushaltmäßige Berührung**
- Mittel stehen zur Verfügung
- Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

gez. Görlach
Kämmerin

202309
Rettungswache
Oberwiesenthal

LPH2.01
Vorentwurfsplanung - V4
Lageplan

Datum:
27.10.2023

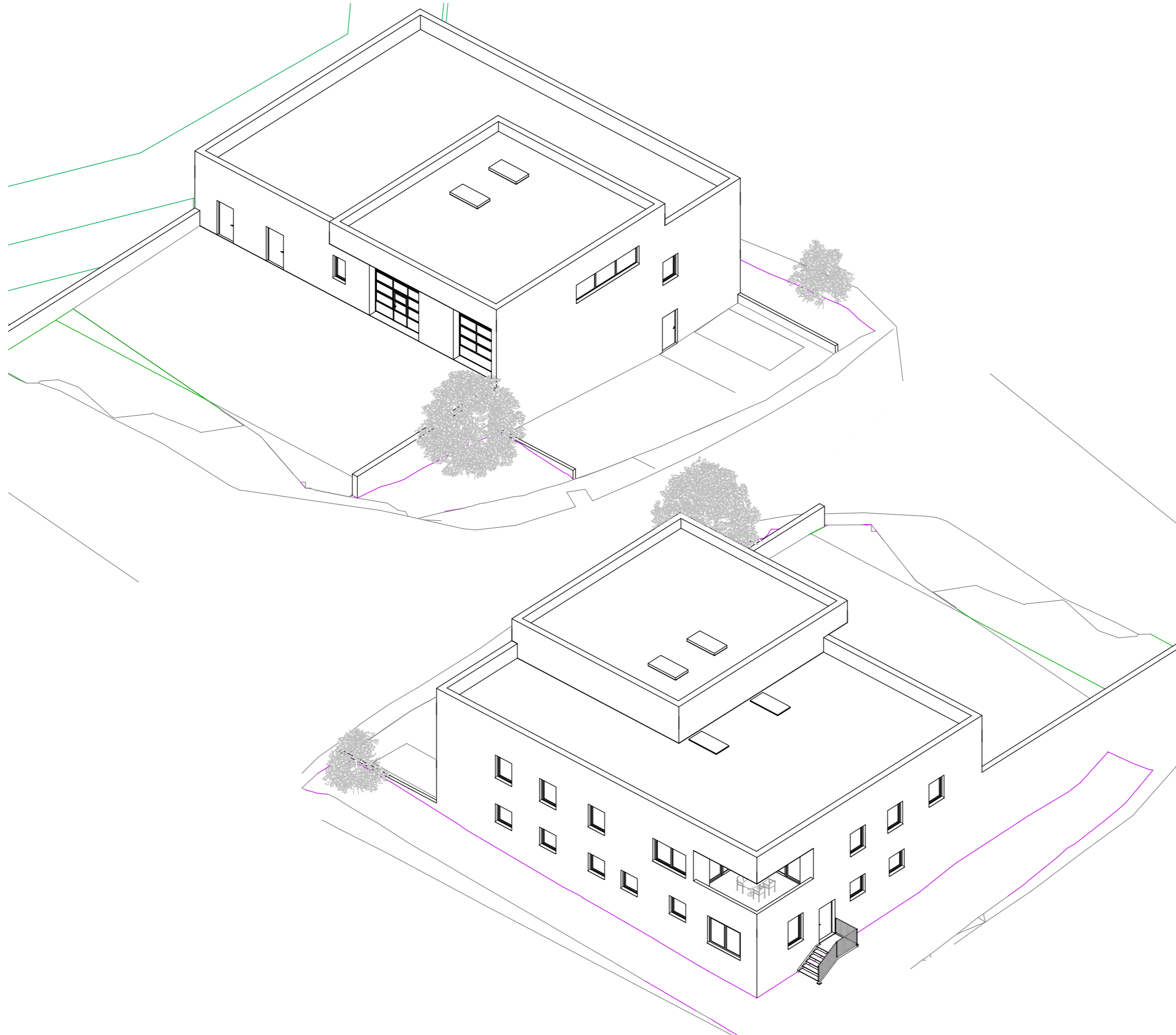
M 1:500

plan
werk13

Planung Baumanagement GmbH

Hauptstraße 13
09474 Crottendorf OT Walthersdorf
Telefon: 03733 - 67 78 - 0
Telefax: 03733 - 67 78 - 15
email: info@planwerk13.de
web: www.planwerk13.de





202309
Rettungswache
Oberwiesenthal

LPH2.06
Vorentwurfsplanung - V4
Perspektiven

Datum:
27.10.2023

M 1:250



Hauptstraße 13
09474 Crottendorf OT Walthersdorf
Telefon: 03733 - 67 78 - 0
Telefax: 03733 - 67 78 - 15
email: info@planwerk13.de
web: www.planwerk13.de



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf