

## **Grundstücksangebot der Großen Kreisstadt Schwarzenberg –**

### **Veräußerung des Grundstückes des ehemaligen Pfeilhammers Pöhla zur baulichen Nachnutzung**

Die Stadt Schwarzenberg beabsichtigt eine Teilfläche mit ca. 10.500 m<sup>2</sup> des Grundstückes des ehemaligen Eisenwerk Pfeilhammer im Ortsteil Pöhla, Am Pfeilhammer 1 a, Flurstück 147/80 (neu 147/16) zum Zweck einer Wohnbebauung bzw. gewerblichen Bebauung (Mischnutzung) zu veräußern:

#### **Objektdetails:**

Das zum größten Teil unbebaute Grundstück liegt zwischen der Straße Am Pfeilhammer und dem Gartenweg in Pöhla in zentraler Lage des Ortsteiles. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich das ehemalige Rathaus sowie Kindergarten und Sportanlagen.

Im Zuge der Brachflächenentwicklung erfolgte der Abbruch des ehemaligen Industriestandortes Eisenwerk Pfeilhammer. Die auf dem Grundstück vorhandenen nicht erhaltenswerten Industriegebäude wurden fachgerecht abgerissen. Es wurden alle unterirdischen Anlagen, alte Straßenbelege, Mauern, Einfriedungen abgebrochen sowie der größte Teil der durch die Nutzung belasteten Böden ausgebaut und entsorgt. Der im Gelände vorhandene und zu erhaltene Betriebsgraben wurde an den Rand des Baugrundstückes in den Böschungsbereich verlegt.

Auf dem Grundstück befindet sich noch das denkmalgeschützte Hammerwerksgebäude, welches ebenfalls mit allen Bestandteilen veräußert wird. Dach und Fassade sind in Vorbereitung der zukünftigen Nutzung vorübergehend gesichert.

#### **Rahmenbedingungen:**

Das Grundstück ist durch die umliegenden Straßen Gartenweg und Straße Am Pfeilhammer randerschlossen. In der Straße Gartenweg liegen die Medien für eine perspektivische Nutzung an. Das Gebäude hat einen Trinkwasser-, Abwasser-, Elt- und Erdgasanschluss.

Die Oberfläche des Geländes ist reguliert. Bis auf die Böschung wurde noch kein Mutterboden zur Vorbereitung der künftigen Bebauung aufgetragen.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in welchem teilweise unterirdische Hohlräume registriert sind. Es wird vor einer Bebauung empfohlen, die Stellungnahme des Oberbergamtes einzuholen. Baulasten sind im Grundstück nicht eingetragen.

Das Grundstück ist im Altlastenkataster unter der Ziffer 91200526 erfasst. Der Standort war radioaktiv belastet. Durch die Abbruchmaßnahme erfolgte die



Entsorgung und das Gelände wurde im Zuge der Sanierung radiologisch freigemessen. Die Messwerte lagen am 25.05.2023 mit 100-150 nSv/h unter den Richtwerten. Generell ist bei geplanten Neubauten die Vorhaltung von Schutzmaßnahmen empfohlen.

Das Flurstück liegt aus bauplanungsrechtlicher Sicht im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben unterliegt den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Daraus ergibt sich die zukünftige Art der baulichen Nutzung: Wohnen bzw. nichtstörendes Gewerbe.

Als Beispiel für eine bauplanungsrechtliche Einordnung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern (AZ 02005-2023-56 vom 19.04.2024) vor (Anlage).

Das Hammerwerksgebäude ist in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen als Einzeldenkmal im Rahmen der Sachgesamtheit Pfeilhammer erfasst. Es besteht somit eine Pflicht zum Erhalt der Substanz. Änderungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes des Erzgebirgskreises abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen nicht.

#### **Anlagen (Bestandteil dieser Ausschreibung):**

- Gutachten vom 10.06.2024 über den Verkehrswert des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kai Birgfeld
- Vorbescheid des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 19.04.2024 (AZ 2005-2023-56) mit Anlagen
- Lageplan

#### **Angebot / Mindestgebot**

Der Verkauf des Grundstückes einschließlich Gebäude erfolgt im gegenwärtigen Zustand.

Die Teilfläche des Flurstückes mit einer Größe von ca. 10.500 m<sup>2</sup> kann nur im Ganzen erworben werden. Das Mindestgebot beträgt 189.000 €.

Die mit dem Kaufvertrag und seiner Ausführung verbundenen Kosten einschließlich der Vermessung trägt der Erwerber.



### **Anforderung an die einzureichenden Unterlagen für ein Kaufangebot:**

Unterschriebenes Gebot mit folgendem Inhalt:

- mit fixem bedingungsfree Kaufpreis mit Finanzierungsnachweis
- Konzept des Erwerbers für die künftige Nutzung des Grundstückes sowie Entwurf der Bebauung mit Wohngebäuden bzw. gewerblicher Bebauung mit Wohnbebauung (Mischnutzung), welche der Umgebungsbebauung entspricht.
- Investitionsverpflichtung bis 2030 mit Darstellung der Finanzierung.

### **Angebotsfrist**

Schriftliche Angebote können bis zum **28.02.2025 12:00 Uhr** in der Stadtverwaltung Schwarzenberg, Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg eingereicht werden.

Das Gebot muss in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Kaufangebot Flurstück 147/80 Eisenwerk Pfeilhammer– nicht öffnen**“ erfolgen

Vor Abgabe eines Angebotes besteht bis 14.02.2024 die Möglichkeit einer Besichtigung des Gebäudes. Bitte vereinbaren Sie hierfür einen Termin unter der Telefonnummer 03774 266 401 (Sekretariat Bauamt).

### **Zuschlagkriterium:**

Für die Entscheidung über den Zuschlag wird neben dem Gebot auch die Bewertung und Genehmigungsfähigkeit des Konzeptes des Erwerbers Berücksichtigung finden. Hierüber entscheidet der Stadtrat gegebenenfalls nach Anhörung des Kaufinteressenten.

**Hinweise zum Zuschlag:** Die Stadt Schwarzenberg ermöglicht mit diesem Immobilienangebot den Interessenten die Abgabe eines schriftlichen, bedingungsfree Kaufpreisangebotes. Es handelt sich dabei um kein förmliches Bieterverfahren. Bei Nichtberücksichtigung von Angeboten können Bieter keine Ansprüche ableiten.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Kurzexposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen.

Es ist beabsichtigt im 1. Quartal 2025 eine Verkaufsentscheidung herbeizuführen.

  
R. Gehart  
Oberbürgermeister

