

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurückverwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.09.2026	9	empfohlen	öffentlich
Gemeinderat	24.09.2026	9		öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussfassung zu Ausschreibungskriterien zum Verkauf der Wohngebäude
a) Zur Adria 49 Crosta

Beschlusstext:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Verwaltungsausschusses vom 09.09.2026 und der heutigen Beratung, dass der Verkauf des Mietwohngrundstückes Zur Adria 49 in Crosta im Wege eines Höchstbieterverfahrens öffentlich ausgeschrieben wird. Das Mindestgebot auf der Grundlage des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes beträgt 201.000 €.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, das Ausschreibungsverfahren gemäß den Rahmenbedingungen in Anlage 1 durchzuführen.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 14 + Bürgermeister

davon anwesend:

Ja - Stimmen:

Nein - Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war ... Mitglied des Gemeinderates von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 25.09.2026

Hardy Glausch
Bürgermeister

Siegel

Haushaltsmäßige Veranschlagung

im	-Produkt	-Kostenstelle	-Konto	-Maßnahme
	522001	99999	6821000	

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2026

öffentlicher Teil

Beratungsgegenstand TOP 9

Beratung und Beschlussfassung zu Ausschreibungskriterien zum Verkauf der Wohngebäude
a) Zur Adria 49 Crosta

Inhalt der Beschlussfassung:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Verwaltungsausschusses vom 09.09.2026 und der heutigen Beratung, dass der Verkauf des Mietwohngrundstückes Zur Adria 49 in Crosta im Wege eines Höchstbieterverfahrens öffentlich ausgeschrieben wird. Das Mindestgebot auf der Grundlage des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes beträgt 201.000 €.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, das Ausschreibungsverfahren gemäß den Rahmenbedingungen in Anlage 1 durchzuführen.

Erläuterung:

Der Gemeinderat fasste am 25.09.2025 den Grundsatzbeschluss, die Mietwohngrundstücke Zur Adria 49 in Crosta sowie Zum Gutshof 7 in Kauppa zu verkaufen. Der Bürgermeister wurde beauftragt, dafür ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Dieses liegt inzwischen vor. Der ermittelte Verkehrswert beträgt 201.000 € für Crosta. Das Gutachten kann zur Sitzung eingesehen werden.

Grundsätzlich sind kommunale Vermögensgegenstände gemäß § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO nur zum vollen Wert zu veräußern und öffentlich anzubieten. Gehen Kaufangebote ein, die den ermittelten Verkehrswert übersteigen, so ist der Zuschlag i. d. R. dem meistbietenden Bewerber zu erteilen.

Bei der Auswahl der Bewerber sollen deren Bonität und Investitionskonzepte berücksichtigt werden (vgl. Abschnitt V VwV kommunale Grundstücksveräußerung).

Wertungskriterien im Höchstbieterverfahren sind der angebotene Kaufpreis, die nachgewiesene Bonität, z.B. durch Schufa-Auskunft, und ein Finanzierungsnachweis.

Ausnahmen für das Höchstbieterverfahren sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig, wenn der angebotene Kaufpreis nicht die primäre Rolle spielen soll, der Fokus z.B. auf einem Investitions- oder Nutzungskonzeption liegt oder die Qualität, Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung in den Mittelpunkt gestellt wird – Beispiel: Verkauf Ärztehaus.

Die Anwendung der Bewertungskriterien aus der vom Gemeinderat am 30.09.2021 beschlossenen Richtlinie über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken trifft für dieses Ausschreibungsverfahren nicht zu, da sich diese auf eine Bieterauswahl für neu zu bebauende Grünstücke, wie Wohnbaugelände Brehmer Weg / Nordstraße bezieht.

Für den vorliegenden Verkaufsfall besteht die Möglichkeit, neben dem Kaufpreis speziell auf diese Bestandsimmobilie zutreffende Bewertungskriterien festzulegen und ein Konzeptverfahren durchzuführen. Die Kommune könnte über dieses Verfahren gezielt steuern, was auf dem Grundstück kurz- bis mittelfristig passiert.

Beispiele für Bewertungskriterien wären:

1. Sanierungsverpflichtung, generell und unter Umständen auch über einen gestaffelten Zeitraum (siehe analog Ärztehaus)
→ bspw. mit einem energetischen Sanierungs- und Heizungskonzept

2. Sozialer Mieterschutz und Bezahlbarkeit
bspw.:
 - Kappungsgrenzen & Mietpreisbindungen
 - (teilweiser) Umlageverzicht von Modernisierungskosten
 - Verzicht auf Eigenbedarfskündigung für einen festzusetzenden Zeitraum
(das kann auch extern eines Konzeptverfahrens im Kaufvertrag mit geregelt werden, muss aber in der Ausschreibung festgelegt sein)
3. Schaffung Barrierefreiheit & Anpassungen im Bestand
bspw.
 - Teil-Barrierefreiheit
 - Nachrüstungen im Außenbereich
4. Bewirtschaftung & Instandhaltungsgarantie
bspw.
 - Lokales Verwalterkonzept
 - Instandhaltungsrücklage

Die Bewertungskriterien sind vom Gemeinderat festzulegen. Die jeweiligen Rahmenbedingungen, eine nachvollziehbare Bewertungsmatrix für die einzelnen Mindestanforderungen und Kriterien sowie deren Gewichtung sind zwingend im Ausschreibungsverfahren bekannt zu geben. Ein solches Konzeptverfahren könnte die Bieterzahl einschränken. Auch im Konzeptverfahren ist nachweislich Auskunft zur Bonität und zur Finanzierung vorzulegen.

Im Ausschreibungstext (Anlage) ist darauf hingewiesen, dass sich grundsätzlich keine Verkaufsverpflichtung für die Gemeinde ergibt.

Der Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 09.09.2026 einstimmig für den Verkauf im Höchstbieterverfahren ausgesprochen.

Finanzierung:

Durch den Verkaufserlös soll die neu geschaffene Kostenstelle im Haushalt für die Vereinsförderung gegenfinanziert werden (Grundsatzbeschluss Nr. 34/06/2025 vom 26.06.2025). Über die Höhe der Mittel für die Vereinsförderung aus den Verkaufserlösen ist gesondert zu entscheiden.

Haushaltsmäßige Veranschlagung Einnahmen aus Verkauf			
im	-Produkt	-Kostenstelle	-Konto
	522001	99999	6821000


Hardy Glausch
Bürgermeister

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | • Ausschreibungstext |
| Anlage 2 | • Beschluss Vereinsförderung und Erläuterungen |
| Anlage 3 | • Grundsatzbeschluss GR 48-09-2025 zum Verkauf mit Erläuterungen |
| Anlage 4 | • Beschlussempfehlung VA 08-09-2026 |

Anlage 1 zur Ausschreibung Crosta Zur Adria 49

Bedingungen zum Verkauf des Grundstücks Zur Adria 49 im Ortsteil Crosta

Die Gemeinde Großdubrau bietet gegen Höchstgebot das Mietwohngrundstück **Zur Adria 49 in Crosta** zum Verkauf an:

- Lage: 02694 Großdubrau, OT Crosta, Zur Adria 49
- Flurstücke: 390/4 der Gemarkung Crosta mit einer Größe von 671m²
398/4 der Gemarkung Crosta mit einer Größe von 240 m²
- Wohnfläche: 497,60 m² verteilt auf 8 Wohneinheiten (3-Raumwohnungen)
- Baujahr: 1988
- Zustand: Sanierungs- und Modernisierungsrückstau
Energie-Effizienzzertifikat ist nicht vorliegend
- Vermietungsstatus: alle Wohneinheiten vermietet

Zum Grundstück:

Die verkehrsseitige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die anliegende Gemeindestraße Zur Adria. Vor dem Grundstück befinden sich Längsparkplätze neben der Straße. Das Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand von Crosta, ca. 2,5 km vom Ortskern von Großdubrau entfernt. Die Autobahnzufahrt Bautzen-Ost ist ca. 15 km entfernt.

Das Mietwohnhaus wurde 1988 mit 8 Wohneinheiten errichtet. Im Kellergeschoss befinden sich typische Mieterkeller, der Heizungsraum sowie ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenraum. Das Erdgeschoss verfügt über 2 Wohneinheiten (jeweils 3-Raumwohnungen mit Flur, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad und Küche sowie einem Balkon). Gleiches im 1. und 2. Obergeschoss). Die Dachgeschosswohnungen sind ebenso 3-Raumwohnungen, jedoch ohne Balkon.

Technische Gebäudeausstattung:

- zentrale Wasserversorgung aus öffentlichen Trinkwassernetz
- Anschluss an zentrale Abwassernetz (Trennsystem)
- Ölzentralheizung mit verbundener Warmwasserversorgung
- ELT einfach bis mittlere Ausstattung, größtenteils noch aus Baujahrzeit
- Satellitenempfang über individuelle Anlagen

Kaufvertragskonditionen:

Bestehende Mietverhältnisse gehen gemäß § 566 BGB unverändert auf den Käufer über. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den Käufer wird vertraglich für einen Zeitraum von 5 Jahren ausgeschlossen. Verletzt der Käufer die Mieterschutzbestimmungen, steht der Gemeinde Großdubrau das Recht zur Rückabwicklung des Kaufvertrages zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Hierfür wird im Grundbuch eine Rückkauflassungsvormerkung eingetragen.

Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens vom 02.06.2026 beträgt das **Mindestgebot 201.000 €**. Gebote unterhalb dieses Betrages werden im Verfahren nicht berücksichtigt.

Weitere Angaben zum Gebäude können dem Gutachten entnommen werden, welches in der Gemeindeverwaltung während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden kann.

Kaufangebote können ab sofort **bis einschließlich Mittwoch, den 04.11.2026, um 13:00 Uhr** ausschließlich **schriftlich** in einem **verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Kaufangebot Zur Adria 49 Crosta“** beim Sekretariat der Gemeinde Großdubrau eingereicht oder an: Gemeinde Großdubrau, Ernst-Thälmann-Straße 9, 02694 Großdubrau per Post gesandt werden, äußerlich gekennzeichnet **mit dem Vermerk „Kaufangebot Zur Adria 49 Crosta“**.

Anlage 1 zur Ausschreibung Crosta Zur Adria 49

Dem Gebot sind ein **Bonitätsnachweis** und ein **Finanzierungsnachweis** (unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung in Gebotshöhe durch ein deutsches Kreditinstitut oder eine sonstige Bestätigung eines Kreditinstitutes über ausreichende liquide Mittel) beizulegen. Gebote ohne Beibringung oder Nichterfüllung des geforderten Finanzierungsnachweises werden bei der Wertung nicht berücksichtigt.

Aus dieser Veröffentlichung ergibt sich **keine Verkaufsverpflichtung** der Gemeinde Großdubrau.

Besichtigungstermine des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache mit dem Bauamt, Frau Feiereisen unter 035934/686-20 oder per Mail liegenschaften@grossdubrau.de vereinbart werden.

Bei Fragen wenden Sie sich an die Bauverwaltungsamtsleiterin, Frau Eckstädt – 035934/686-22 bzw. bauamt@grossdubrau.de oder an die Sachbearbeiterin Liegenschaften, Frau Feiereisen.

Bürgermeister

Großdubrau, xx.09.2026



Gemeinderat Großdubrau

Beschluss-Nr. GR 34/06/2025

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.06.2025	4	empfohlen	öffentlich
Gemeinderat	26.06.2025	6	beschlossen	öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussfassung zum Vorschlag der UWV zur Schaffung eines Produktsachkontos „Vereinsförderung“

Beschlusstext:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses vom 11.06.2025 sowie der heutigen Beratung im Haushaltsplan ab dem Doppelhaushalt 2026/27 eine eigene Kostenstelle für Projektförderung ansässiger Vereine zu schaffen (Grundsatzbeschluss).

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 14 + Bürgermeister

davon anwesend: 12

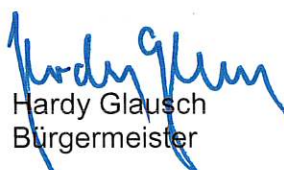
Ja - Stimmen: 12

Nein - Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war kein Mitglied des Gemeinderates von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 27.06.2025


Hardy Glausch
Bürgermeister



Haushaltsmäßige Veranschlagung

im	-Produkt	-Kostenstelle	-Konto	-Maßnahme
	522001	99999	6821000	

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe Bautzen:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Großdubrau, den 13.06.2025

Bearbeiter: Hardy Glausch

Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2025

öffentlicher Teil

Beratungsgegenstand TOP 6

Beratung und Beschlussfassung zum Vorschlag der UWV zur Schaffung eines Produktsachkontos „Vereinsförderung“

Inhalt der Beschlussfassung:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses vom 11.06.2025 sowie der heutigen Beratung im Haushaltsplan ab dem Doppelhaushalt 2026/27 eine eigene Kostenstelle für Projektförderung ansässiger Vereine zu schaffen (Grundsatzbeschluss).

Erläuterungen

Dem Beratungsgegenstand liegt ein Antrag der UWV vom 10.04.2025 (Anlage 1) zu Grunde. Ein Verfahrensablauf, die Begründung und der Vorschlag zur Gegenfinanzierung sind formale Bestandteile des Antrages.

Unbestritten leiden die Vereine in Zeiten allgegenwärtig knapper Kassen ebenso wie alle anderen Institutionen der Gesellschaft. Das ist besonders schade, weil Kürzungen in der Vereinsförderung im Bereich der freiwilligen Aufgaben liegen und damit zuerst und leicht umsetzbar sind. Damit wird der gesamtgesellschaftlichen Aufgaben des Vereinswesens gerade in heutiger Zeit nicht ausreichend Rechnung getragen. Der Kitt, der unsere Gesellschaft zusammenhält, geht dabei immer mehr verloren. Hier auf kommunaler Ebene ein Zeichen zu setzen, wäre eine nachvollziehbare Handlungsweise in Richtung Zusammenhalt und gegen gesellschaftliche Spaltung auf unterster Ebene.

Andererseits ist festzustellen, dass gerade für den ländlichen Raum noch immer niedrigschwellige Förderangebote für Vereine bestehen. Vorhandene – im Haushalt bereits geplante - Fördermöglichkeiten gemäß Vereinsfördersatzung der Gemeinde wurden in den letzten Jahren nie vollständig abgerufen.

Ob es Aufgabe der Kommune ist, ein Zusatzangebot in Zeiten eigener finanzieller Unterdeckung im Ergebnishaushalt zu schaffen, bleibt der Würdigung des Gemeinderates überlassen. Noch vor wenigen Wochen sollte eine Klausur die Ausgabenprioritäten prüfen und Einsparpotentiale zur Erhaltung der mittelfristigen Handlungsfähigkeit heben.

Der in diesem Zusammenhang vorgelegte Finanzierungsvorschlag zur Veräußerung der gemeindlichen Wohnimmobilien in Crosta und Kauppa bietet natürlich zunächst den erforderlichen Spielraum. Nachhaltig und über Jahre ist das dadurch jedoch nicht gegenfinanziert und ist von Haushalt zu Haushalt neu zu prüfen.

Sollte der Gemeinderat dem Vorschlag der UWV über einen Grundsatzbeschluss folgen, sind nächste Schritte für die Umsetzung (Einholung Verkehrswertgutachten, Ausschreibungsbeschluss zu den Immobilien, ggf. Anpassung der Vereinsfördersatzung) anzugehen.

Finanzierung

Haushaltsmäßige Veranschlagung			
im	-Produkt	-Kostenstelle	-Konto
	522001	99999	6821000

Im Haushaltsplan sind keine Einnahmen aus Veräußerung der konkret vorgeschlagenen Immobilien eingeplant. Es würden einmalige Erlöse durch einen Verkauf, eingesparte, jedoch bereits geplante Sanierungsmittel und entfallende Abschreibungen einerseits den entgehenden Mieteinnahmen und Ausgaben für die Förderung andererseits gegenüberstehen.


Hardy Glausch
Bürgermeister

- Anlage 1 • Antrag der UWV v. 10.04.2025
- Anlage 2 • Vereinsfördersatzung (Lesefassung)
- Anlage 3 • VA 13/06/2025

Fraktion der Unabhängigen Wähler

Bürgermeister Herrn Hardy Glausch

Haushaltsplan 2026/27 – Vereinsförderung

Die Fraktion der UWV beantragt, im Haushaltsplan 2026/27 eine eigene Kostenstelle für Projekte der Vereine, die ihren Sitz in der Gemeinde Großdubrau haben, in Höhe von 20.000 € zu schaffen. Die Vergabe der Gelder erfolgt durch den Gemeinderat.

Verfahrensablauf

Die Vereine können Anträge für Projekte bis zum 28.02. eines jeden Haushaltsjahres stellen. Die Vergabe durch den Gemeinderat erfolgt bis 30.04. des laufenden Haushaltsjahres. Die Umsetzung der Projekte und die Abrechnung der Mittel hat bis Ende des folgenden Haushaltsjahres zu erfolgen. Ausnahmen benötigen die Zustimmung durch den Gemeinderat. Nicht verbrauchte Mittel, sind einmalig in das nächste Haushaltsjahr zu übertragen. Ausgeschlossen von der Förderung sind Investitionen und Aufgaben, die Aufgabe der Gemeinde sind oder im Abschluss zu deren werden können.

Begründung

Im ländlichen Siedlungsgebiet, sind die Vereine Träger der Dorfgemeinschaft. Sie bieten kulturelle Höhepunkte, sportliche Veranstaltungen, sie stehen für den Zusammenhalt der Gemeinschaft. Alle Vereine sind auf ehrenamtlicher Basis unterwegs. Viele Ideen und Projekte können nicht umgesetzt werden, weil die finanziellen Mittel fehlen. Hier sehen wir uns in der Pflicht, endlich Möglichkeiten und Spielräume für die Vereine zu schaffen. Gleichzeitig sollen diese Ansprechpartner und Anlaufpunkt für Ideen der Bürgerinnen und Bürger sein. Dieses stärkt das Zusammenhalts Gefühl und schafft eine Festigung der dörflichen Struktur.

Finanzierung

Um die Maßnahme, trotz der gespannten Haushaltslage, zu finanzieren, schlagen wir vor:

1. Veräußerung des Objektes Adria 49, in Crosta
 - a. Die Veräußerung reduziert die Ausgaben im Haushalt um 100.000 €. Zwar ist eine Refinanzierung der Baumaßnahme zu erwarten, allerdings wird sich diese erst langfristig einstellen, da durch höhere Abschreibung und der eigentlich

nicht vorhandenen Möglichkeit einer kostendeckenden Erhöhung der Mieten, die Gewinnmargen fallen wird. Zusätzlich werden durch den Verkauf Mittel zum Ausgleich des Haushaltes requiriert.

2. Veräußerung des Objektes Gutshof Kauppa

- a. Das Objekt ist schon seit längeren eine defizitäre Immobilie der Gemeinde. Um dieses Objekt attraktiv für zukünftige Vermietung oder Nutzung zu machen, sind größere Ausgaben notwendig. Ob diese eine höhere Vermietungsquote bringen, ist dennoch fraglich. Durch den Verkauf können zusätzliche Mittel zum Ausgleich des Haushaltes erzielt werden.

Großdubrau, 10.04.2025

Sandro Spindler
Fraktionsvorsitzender

Gemeinderat Großdubrau

Beschluss-Nr. GR 48/09/2025

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	10.09.2025	6	empfohlen	öffentlich
Gemeinderat	25.09.2025	6	beschlossen	öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussfassung zum Vorschlag der UWV – Verkauf gemeindeeigener Wohnimmobilien Crosta und Kauppa

Beschlusstext:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses vom 10.09.2025 die Mietwohngrundstücke Zum Gutshof 7, Flurstück 325/5 der Gemarkung Kauppa und das Mietwohngrundstück Zur Adria 49, Flurstücke 390/ 4 und 398/4 der Gemarkung Crosta öffentlich zum Verkauf auszuschreiben (Grundsatzbeschluss) und dafür ein Verkehrswertgutachten in Auftrag zu geben.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 14 + Bürgermeister

davon anwesend: 13

Ja - Stimmen: 13

Nein - Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war kein Mitglied des Gemeinderates von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 26.09.2025

Hardy Glausch
Bürgermeister



Haushaltsmäßige Veranschlagung

im	-Produkt	-Kostenstelle	-Konto	-Maßnahme
	522001	99999	6821000	

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe Bautzen:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Großdubrau, den 18.09.2025

Bearbeiter: Hardy Glausch

Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2025

öffentlicher Teil

Beratungsgegenstand TOP 6

Beratung und Beschlussfassung zum Vorschlag der UWV – Verkauf gemeindeeigener Wohnimmobilien Crosta und Kauppa

Inhalt der Beschlussfassung:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses vom 10.09.2025 die Mietwohngrundstücke Zum Gutshof 7, Flurstück 325/5 der Gemarkung Kauppa und das Mietwohngrundstück Zur Adria 49, Flurstücke 390/ 4 und 398/4 der Gemarkung Crosta öffentlich zum Verkauf auszuschreiben (Grundsatzbeschluss) und dafür ein Verkehrswertgutachten in Auftrag zu geben.

Erläuterungen

Zu den gemeindlichen Wohnobjekten gibt es eine komplexe Sach- und Beschlusslage bzw. Historie. Auf die Betrachtung zum sog. „Gut Großdubrau“ wird im Weiteren nicht abgestellt, da eine Einbeziehung zum Finanzierungsvorschlag nicht antragsgegenständlich ist.

Grundsätzlich bestand verwaltungsseitig der Plan, nur über die Gesamtheit der Wohnmietbestände der Kommune global zu entscheiden und nicht jeweils Einzelentscheidungen losgelöst vom Restbestand zu treffen. Diese Grundüberlegung lag bisher auch vorgelegten Einzelentscheidungen zu Grunde.

So wurde für das Crostaer Grundstück durch die Eigentümerin des Nachbargrundstückes am 22.12.2022 ein Antrag auf Erwerb „Zur Adria 49“ gestellt (**Anlage 1**). Ihr Ziel war und ist, den dadurch entstehenden Gebäudekomplexes zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung zu nutzen, deren Wirtschaftlichkeit allein aus ihrem Objekt „Zur alten Schlosserei“ nicht darstellbar sei. Der o. a. Richtschnur folgend, wurde mit Beschluss GR 05/02/2023 vom 23.02.2023 (**Anlage 2**) eine Entscheidung zu dieser Option bis zu einer globalen Entscheidung zu vermieteten Wohngrundstücken zurückgestellt und die Antragstellerin erhielt einen entsprechenden Zwischenbescheid.

Zum Objekt in Kauppa gab es im Gemeinderat vom 28.05.2020 eine Beratung auf Initiative der REGIA Immobilien (**Anlage 3**). Die Gemeinde sollte sich Gedanken zur künftigen Bewirtschaftung machen, da hohe Instand- und Unterhaltungskosten anstünden. Der Beratung lag eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der REGIA Immobilien GmbH zugrunde, die nur sehr langfristig eine Erwirtschaftung zu investierender objektfremder Mittel in das ansonsten defizitäre Objekt für möglich hielt. Im Ergebnis der Diskussion wurde eine Entscheidung in einem Vor-Ort-Termin mit dem Technischen Ausschuss vertagt. Erneut auf der GR-Tagesordnung erscheint der Vorgang dann erst für den GR am 25.11.2021. Vorbereitend dazu wurde eine Variantenbetrachtung der REGIA Immobilien GmbH vom 15.10.2021 (**Anlage 4**) abgefordert. In der Abwägung wurde eine Variante „Verkauf“ der Variante „Sanierung“ gegenübergestellt. Die Untersuchung kommt zu einer klaren Verkaufsempfehlung mit einem empfohlenen Preis von 130.000 €, der Vollmieterträge und Sanierungskosten für den Käufer berücksichtigt. Der Gemeinderat im November 2021 wurde jedoch abgesetzt. Im Verwaltungsausschuss vom 12.10.2022 zum Investitionsplan 2022 ff. taucht das Thema erneut auf, konkret der Verkauf gemeindeeigener Grundstücke war aber nach Diskussion nicht Beschlussgegenstand (**Anlage 5**).

Durch die UWV wurde nun am 10.04.2025 der Antrag gestellt, ab dem Haushalt 2026/2027 eine eigene Kostenstelle für Vereinsförderung einzurichten und diese innerhalb der Haushaltsplanung mit 20.000 € auszustatten (**Anlage 6**). Als Vorschlag zur Gegenfinanzierung wurde die Veräußerung 1.) des Objektes Zur Adria 49 in Crosta und 2.) des Objektes Zum Gutshof 7 in Kauppa vorgeschlagen.

Dem Hauptziel des Antrages wurde zunächst über einen Grundsatzbeschluss zur Einrichtung einer Kostenstelle im Haushalt entsprochen. Die Ausstattung der Kostenstelle soll jeweils innerhalb der Haushaltsplanung pro Doppelhaushalt finanzmathematisch unabhängig von Erlös und Einsparungen aus einem etwaigen Verkauf festgelegt werden. Dies ist folgerichtig, da einmal der Antrag selbst keine 100%ige Verwendung anfallender Erlöse nur für die Kostenstelle vorsieht (**Anlage 6**: „zusätzliche Mittel zum Ausgleich des Haushaltes“) und selbst dann nur auf Sicht entschieden werden kann, da sich Haushaltsprioritäten schnell verschieben können.

Aufgrund des konkreten Antrages der UWV komme ich zu der Erkenntnis, dass derzeit eine Globalbetrachtung aller gemeindeeigenen Flurstücke mit vermieteten Wohnobjekten nicht zielführend ist. Daher soll losgelöst davon über eine Ausschreibung der beiden Objekte befunden werden.

Für die Entscheidung ist die Wirtschaftlichkeit der Objekte ausschlaggebend. Alle relevanten Jahreszahlen (Mieteinnahmen, Einnahmen aus Nebenkostenumlagen, Nebenkosten, Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Investitionen) sind in der **Anlage 7** gegenübergestellt. Daneben sind Sanierungsaufwände zu berücksichtigen. Bei einer Veräußerung nach Ausschreibung wäre neben den Einnahmen aus dem Verkaufserlös noch an Einnahmen für die Auflösung bestehender Haushaltsrückstellungen für geplante Investitionen zu denken.

Mehrfamilienwohnhaus Zur Adria 49 in Crosta

Das Grundstück des Mietwohnobjektes „Zur Adria 49“ umfasst die Flurstücke 390/4 sowie 398/4 der Gemarkung Crosta mit einer Fläche von insges. 911 m². Das Mehrfamilienwohnhaus wurde laut Aktenlage in der Zeit von 1985-1988 mit 8 Wohnungen neu gebaut. Im Jahre 2000 – 2001 erfolgte eine umfassende Innensanierung des Gebäudes einschließlich Einbau einer zentralen Ölheizung. Daneben erfolgten fortlaufende – teilweise aufwendige – Sanierungen. Derzeit ist das Objekt voll vermietet.

Um Mieter langfristig an den Wohnraum zu binden und somit eine gesicherte Mieteinnahme dauerhaft zu generieren, sind weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u. a. die Dach- und Fassadensanierung mit Integrierung einer Wärmedämmung einschließlich Erneuerung der Dachliegefenster, Errichtung einer zentralen SAT-Empfangsanlage sowie Sanierung der Balkonanlagen. Hierzu gab es bereits in 2021 eine erste Konzeption durch das Sachverständigenbüro Zschiesche, David & Kollegen aus Bautzen (**Anlage 8**). Es wurden Sanierungskosten gemäß vorliegenden Angeboten von insgesamt 176.200 € in Ansatz gebracht, die auf Grund des Zeitfortschritts durch erhebliche Kostensteigerungen nicht mehr auskömmlich sind. In den Wirtschaftsplänen der REGIA Immobilien GmbH sind insgesamt ca. 245.800 € mittelfristig eingeplant, das sind einmalige Aufwendungen von 495,60 €/m² Wohnfläche.

Gemäß der Refinanzierungsberechnung des Sachverständigenbüros wären nach dieser umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme Kaltmieten i. H. v. 5,80 € / m² nach vorheriger genereller Anpassung der Kaltmieten an das ortsübliche Preisniveau notwendig, damit die Refinanzierung der Maßnahme gesichert wäre.

Im Gemeindehaushalt sind 250 T€ Auszahlungen und 150 T€ Einnahmen aus Fördermitteln für die Sanierung in 2027 vorgesehen. Längerfristig ist auch die Heizungsumstellung einzuplanen, die in der o. a. Mietkalkulation noch nicht berücksichtigt ist.

Gemeinderat Großdubrau

Beschluss-Nr. VA 08/09/2026

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.09.2026	9	empfohlen	öffentlich

Thema

Vorberatung und Beschlussempfehlung zur Ausschreibung beim Verkauf der Wohngebäude
a) Zur Adria 49 Crosta

Beschlusstext:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat Großdubrau beschließt auf Grundlage der heutigen Beratung, dass der Verkauf des Mietwohngrundstückes Zur Adria 49 in Crosta im Wege eines Höchstbieterverfahrens öffentlich ausgeschrieben wird. Das Mindestgebot auf der Grundlage des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes beträgt 201.000 €.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, das Ausschreibungsverfahren gemäß den Rahmenbedingungen in Anlage 1 durchzuführen.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsausschusses: 7 + Bürgermeister

davon anwesend: 7

Ja - Stimmen: 7

Nein - Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war kein Mitglied des Verwaltungsausschusses von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 10.09.2026


Hardy Glausch
Bürgermeister



Haushaltsmäßige Veranschlagung

im **-Produkt** **-Kostenstelle** **-Konto** **-Maßnahme**

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024