

## Kurzexposé

### 1. Grundbuchstand

#### bebautes Grundstück Alt-Rottwerndorf 21

Grundbuch von Pirna Blatt 10950

Gemarkung:	Rottwerndorf
Flurstück:	10/19
Größe:	3353 m <sup>2</sup>
Abteilung II:	lastenfrei
Abteilung III:	lastenfrei
Eigentümerin:	Große Kreisstadt Pirna

### 2. Objektbeschreibung

Das Grundstück Alt-Rottwerndorf 21, welches aus dem Flurstück 10/19 der Gemarkung Rottwerndorf besteht, liegt im linkselbischen Teil von Pirna, am südlichen Stadtrand im Pirnaer Stadtteil Rottwerndorf. Die Bebauung im Bewertungsbereich ist inhomogen. Gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich das Schloss Rottwerndorf, im Norden schließt sich ein Wohnhaus und im Nordosten ein Gewerbegebiet an. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Staatsstraße S 174. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Straße Alt-Rottwerndorf und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen sind vorhanden, aber nur mittels ÖPNV oder PKW zu erreichen. Des Weiteren verfügt Pirna beispielsweise über ein Krankenhaus, den Schloßpark mit Landratsamt, Amtsgericht, Kitas, Schulen, Ärztehäuser, Büro- und Wohnhäuser.

Bebaut ist das Grundstück mit einer ehemaligen Kelterei. Es handelt sich um ein Tank- und Fasslager, eine Abfüllstation mit angeschlossenem Bürotrakt, Produktionsgebäude sowie einem Heizhaus.

Die bebaute Fläche beträgt ca. 1.125 m<sup>2</sup>. Das gesamte Objekt ist seit dem 01.01.2022 leerstehend. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht mehr.

Im Baulastkataster ist für das Flurstück keine Eintragungen vorhanden.

Im Zuge eines Verkaufes ist den Stadtwerken Pirna Energie GmbH ein Niederspannungskabel am Flurstück 10/19 grundbuchrechtlich zu sichern.

### 3. Stadtplanerische Festsetzung

Das Grundstück ist weitgehend bebaut und befindet sich bebauten Ortsteil der Ortslage Rottwerndorf und ist nach § 34 BauGB hinsichtlich seiner Bebauung zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung dargestellt. Eine gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz in ähnlicher Form ist im Rahmen des Bestandschutzes ggf. möglich. Dabei ist auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Gottleuba hinzuweisen.

Bei einer gewerblichen Nachnutzung sind die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Weiterhin ist auf die umliegende Wohnbebauung hinsichtlich des Störgrades einer möglichen gewerblichen Nachnutzung Rücksicht zu nehmen. Bei dem benachbarten Flurstück 10/1 der Gemarkung Rottwerndorf handelt es sich um den ehem. Schlosspark von Schloss Rottwerndorf.

Dieser ist als Sachgesamtheit Rittergut Rottwerndorf unter Denkmalschutz gestellt. Randlich von dieser Denkmalausweisung sind auch die unbebauten Flächen des Flurstücks 10/19 im Süden betroffen. Hier sind bei baulichen Veränderungen denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt, insofern hierzu Fragen bestehen, eine Kontaktaufnahme mit der Fachgruppe Stadtentwicklung vor Abgabe eines Gebotes inklusive Nutzungskonzeptes.

Fachgruppe Stadtentwicklung  
Am Markt 1/2  
01796 Pirna

Tel.: +49 3501 556-308

#### 4. Investitionsverpflichtung

In Abhängigkeit des eingereichten Nutzungskonzeptes, ist eine entsprechende Investitionsverpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Nachfolgend werden zwei Beispiele für Investitionsverpflichtungen aufgeführt, je nach beabsichtigter Nutzungsart des Grundstückes:

##### 1. Erhalt der Bausubstanz und gewerblicher Nachnutzung

„Innerhalb von zwei Jahren nach Besitzübergang verpflichtet sich der Investor einen genehmigungsfähigen Bauantrag/Antrag auf Nutzungsänderung einzureichen.

Innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit der Sanierung des bestehenden Baukörpers zu beginnen.

Der Abschluss des Bauvorhabens soll spätestens fünf Jahre nach Baubeginn erfolgt sein.“

##### 2. Abriss der Gebäude

„Innerhalb von 12 Monaten nach Erwerb ist durch den Käufer eine Entflechtung der Medienanschlüsse vorzunehmen. Innerhalb von 3 Jahren ist ein Abriss der aufstehenden Bauten vorzunehmen.“