

Kurzexposé

1. Grundbuchstand

bebautes Grundstück Lindenstraße 10

Grundbuch von Pirna Blatt 6816

Gemarkung:	Copitz
Flurstück:	300/p
Größe:	900 m ²
Abteilung II:	lastenfrei
Flurstück:	300/h
Größe:	830 m ²
Abteilung II:	lastenfrei
Flurstück:	300/i
Größe:	1730 m ²
Abteilung II:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Versorgungsleitungsrecht, Trink- und Abwasserleitungsrecht)
Abteilung III:	lastenfrei
Eigentümerin:	Große Kreisstadt Pirna

2. Objektbeschreibung

Das Grundstück Lindenstraße 10, welches aus den Flurstücken 300/p, 300/h und 300/i der Gemarkung Copitz besteht, liegt im rechtselbischen Teil von Pirna, innerstädtisch im Pirnaer Stadtteil Copitz. Das Bewertungsobjekt befindet sich als Reihengrundstück unmittelbar an der Lindenstraße in einem Wohngebiet. Die Umgebung wird dominiert von aufgelockerter Wohnbebauung des individuellen Wohnungsbaus. Die Lindenstraße ist eine zweispurige Wohngebietsstraße. Das Grundstück ist eingefriedet durch umfassende Zaunanlagen. Eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken liegt nicht vor. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen an.

Der Standort des Objektes verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen; konzentriert im ca. 2 km entfernten Innenstadtbereich der Stadt Pirna. Des Weiteren verfügt Pirna beispielsweise über ein Krankenhaus, den Schloßpark mit Landratsamt, Amtsgericht, KITAS, Schulen, Ärztehäuser, Büro- und Wohnhäuser.

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach, einer Freiflächenüberdachung und einer Blechgarage. Das Gebäude wurde als Kindertagesstätte konzipiert und als solche bis August 2023 genutzt.

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.143 m². Das Gebäude unterliegt laut des vorliegenden Datenmaterials nicht dem Denkmalschutz. Das gesamte Objekt ist seit dem 01.01.2024 leerstehend. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht mehr.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pirna ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Unabhängig der Darstellungen im FNP entspricht mit Blick auf die umliegenden Nutzungen der Standort hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher neben den bereits vorhandenen Anlagen für soziale Zwecke bei Abbruch der vorhandenen Bausubstanz am Standort auch eine straßenbegleitende Wohnbauentwicklung entsprechend der

Umgebungsbebauung bzw. Umnutzung des Bestandsobjektes in Wohnen vorstellbar. Eine Bebauung der straßenabgewandten Grundstücksbereiche (nördlicher Bereich des Flurstückes 330/i sowie Flurstück 300/h) ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Im Baulastenkataster sind für die Flurstücke keine Eintragungen vorhanden.

Die Erschließung des Objektes Lindenstraße 8 (Flurstück 300/1) erfolgt über das Flurstück 300/i und ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 300/1 der Gemarkung Copitz durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert. Im Zuge eines Verkaufes ist den Stadtwerken Pirna Energie GmbH ein Trinkwasserleitungsrecht am Flurstück 300/i grundbuchrechtlich zu sichern. Zusätzlich besteht am Flurstück 300/i ein grundbuchrechtlich nicht gesicherter Mitnutzungsvertrag für ein Speednetrohr im Eigentum der Deutschen Telekom GmbH.

3. Mindestgebot

Durch die Stadt Pirna ist ein Mindestgebotspreis von 225.000 EUR festgelegt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat zum Wertermittlungstichtag 08.09.2023 den Verkehrswert (Marktwert) aber nur mit 1 EUR bestimmt, aufgrund der im Gutachten angesetzten Freilegungskosten von 569.800 EUR. Eine Anfrage hierzu bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH ergab, dass diese die Abbruchkosten deutlich geringer einschätzen.

Jeder potenzielle Interessent kann Einsicht in das Gutachten in den Räumlichkeiten der Stadt Pirna nehmen. Die Stadt Pirna empfiehlt, dies vor der rechtlich verbindlichen Abgabe eines Gebotes innerhalb der Ausschreibungsfrist vorzunehmen. Die Vervielfältigungen oder die Mitnahme des Gutachtens ist dabei nicht gestattet.