

Exposé zum Verfahren Nr. 27 K 164/25

Bewertungstichtag: 27.07.2025

unbebautes Baugrundstück
Heinrich-Schütz-Straße 8
09130 Chemnitz



Quelle www.google.de/maps

Gemarkung	Chemnitz
Flurstück Nr.	2057/g
Gesamtgröße	550 m ²
Beeinflusster Bodenwert	35.000 €
Verkehrswert / Marktwert	35.000 €

„wilder“ Parkplatz auf dem Nachbarflurstück; Blick Richtung Ziethenstraße



Straßenansicht



Nutzungsmöglichkeiten des Objektes

Es handelt sich um eine Bombenlücke des 2. Weltkrieges, die bisher nicht neu bebaut wurde. Ob noch Fundament- oder Kellerreste im Boden verblieben sind, konnte nicht geklärt werden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wurden vermutlich gekappt und liegen evtl. noch funktionslos auf dem Bewertungsobjekt.

Daher steht das Grundstück heute als neu zu bebauendes, randerschlossenes Areal zur Verfügung.

Wohn-/Geschäftslage:	mittel; stark befahrene Ortshauptstraße nahe des Fußballstadions
Mikrolage:	Das Flurstück befindet sich im Stadtteil Sonnenberg. Quelle wikipedia Der Sonnenberg ist ein typisches Gründerzeitviertel, überwiegend mit Blockrandbebauung. An ihn grenzen die Stadtteile Hilbersdorf, Yorckgebiet, Gablenz, Lutherviertel und das Stadtzentrum. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Heinrich-Schütz-Straße an. In der Umgebung gibt es mehrere ähnliche Baulücken (u.a. die Nachbarflurstücke). Vom gesamten Karree Rathenaustraße/H.-Schütz-Straße/Ziethenstraße/verlängerte Beethovenstraße sind nach den Bombenangriffen auf den Hauptbahnhof Chemnitz im 2. Weltkrieg nur 2 Altbauwerke noch vorhanden (H.-Schütz-Str. 2 und 4). Der ÖPNV verkehrt mit einer Buslinie auf der H.-Schütz-Straße ins Stadtzentrum, die Haltestelle ist unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Die Fahrzeit beträgt rund 10 min. Die H.-Schütz-Straße gilt nicht als gesuchte Wohngegend.
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen Einschränkungen und Belastungen sind durch den Verkehr vorhanden
Topographie:	annähernd eben
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung vorhanden; das Haus Nr. 4 steht mit dem Giebel auf der Grundstücksgrenze. Für eine Neubebauung ist wahrscheinlich analog der ehem. Bebauung ebenfalls an diesen Giebel anzubauen.
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist laut Portal Rapis Sachsen Bestandteil eines Sanierungsverfahrens.
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht ein rechtskräftiger B-Plan, welcher das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche darstellt.
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Aufwuchs:	Das Grundstück ist teilweise mit Sträuchern und Bäumen überwuchert. Zu den Grundstücksfreilegungskosten gehören auch die Fällkosten der Gewächse. Besonders zu berücksichtigende botanische Seltenheiten sind nicht vorhanden.
Altlasten:	Das Altlastenverzeichnis wurde eingesehen. Es ist für das Bewertungsobjekt keine Eintragung vorhanden.