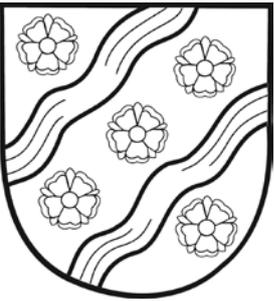


<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 93 / 2021</p> <p>am 25.10.2021</p>
---	--

STARZACH



Finanzverwaltung

TOP: 17	öffentlich
---------	------------

<p>BETREFF:</p> <p>Veräußerung von kommunalen Grundstücken und Gebäudeeinheiten</p> <p>Hier: Festlegen von Bieterkriterien für die Veräußerung der Grundstücke und Gebäudeeinheiten „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau, „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf und „Bieringer Straße 2“ im Teilort Wachendorf</p>
--

ANLAGEN:	
Anlage 1: (NÖ)	Verkehrswertgutachten zum Objekt „Bieringer Straße 2“ (2014)

<p>Starzach, 14.10.2021</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Tobias Wannemacher Amtsleiter</p>
-----------------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

Auf Grundlage der in den Gemeinderatssitzungen vom 19.05.2021 und 30.06.2021 beratenen und beschlossenen Haushaltskonsolidierungskonzeption ist vorgesehen, dass die Grundstücke und Gebäudeeinheiten „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau (Flst. 7/11), „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf (Flst. Nr. 30) und „Bieringer Straße 2“ im Teilort Wachendorf (Flst. 161/1) veräußert werden. Auf die Drucksachen 41/2021 und 41/2021/1, sowie auf die Niederschriften zu den betreffenden Gemeinderatssitzungen wird ergänzend verwiesen.

Gemäß § 92 Absatz 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) darf die Gemeinde *„Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.“*

Bereits in den Sitzungen vom 19.05.2021 und 30.06.2021 wurde von der Verwaltung dargelegt, dass die drei genannten Objekte für die Gemeinde zwischenzeitlich entbehrlich geworden sind. Die Verwaltungsstellen in den Teilorten wurden per Gemeinderatsbeschluss dauerhaft geschlossen und der Jugendraum im Teilort Felldorf kann in ein aus Sicht der Verwaltung insgesamt besser geeignetes Gebäude umziehen. Die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft in der Bieringer Straße 2 im Teilort Wachendorf ist in einem derart schlechten Zustand, dass ohne Generalsanierung keine Unterbringung mehr stattfinden kann. Außerdem sind aktuell genügend andere Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte in der Gemeinde vorhanden. Für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde werden diese Grundstücke und Gebäude somit nicht mehr benötigt.

Die Veräußerung zum „vollen Wert“ macht es erforderlich, dass für die genannten Objekte ein Wertgutachten vorliegen muss, bevor in ein konkretes Bieterverfahren eingestiegen werden kann. Für das Grundstück und Gebäude „Bieringer Straße 2“ liegt ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2014 vor, welches der Drucksache als Anlage beigefügt ist. Für die beiden anderen Objekte wurde die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im August 2021 in Auftrag gegeben. Bis zur Sitzung am 25.10.2021 werden diese Gutachten noch nicht vorliegen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Bereits nachdem die jeweiligen Grundsatzbeschlüsse zur Veräußerung der Grundstücke und Gebäudeeinheiten „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau (Flst. 7/11), „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf (Flst. Nr. 30) und „Bieringer Straße 2“ im Teilort Wachendorf (Flst. 161/1) im Rahmen der Haushaltskonsolidierungskonzeption gefasst wurden, gab es eine Vielzahl an Interessensbekundungen, welche bei der Verwaltung eingegangen sind. Insbesondere hinsichtlich eines Erwerbs des Objektes „Mühringer Straße 10“ erfolgte eine große Nachfrage. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung wichtig, dass klare und transparente Bieterkriterien zur Veräußerung aller genannten Objekte festgelegt werden. Dies soll in der Sitzung am 25.10.2021 geschehen.

Folgende Bieterkriterien schlägt die Verwaltung vor:

A) Grundstück/Gebäudeeinheit „Kirchstraße 6/4“, Teilort Sulzau

Eckdaten zum Objekt (vgl. auch Drucksache 41/2021):

Die ausschließlich gewerblich nutzbare Einheit Nr. 4 des Gebäudes Kirchstraße 6 ist Bestandteil der Teileigentümergeinschaft „Kirchstraße 6“ und befindet sich auf dem Flurstück 7/11, Gemarkung Sulzau. Die Einheit besteht aus 2 gewerblich nutzbaren Räumen sowie aus einem WC. Die Gesamtfläche der Einheit beträgt 42,08 m² (Nutzfläche 33,79 m²).

Vorgeschlagenes Verfahren:

- Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage.
- Durchführung eines freibleibenden Bieterverfahrens, d. h. die Gemeinde behält sich vor, ob/wann/an wen/zu welchen Bedingungen verkauft wird. Die Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage ist demnach lediglich eine Aufforderung zur Angebotsabgabe. Es kann kein Anspruch auf Zuteilung abgeleitet werden.
- Die Angebotsfrist soll 4 Wochen betragen.
- Es wird die Möglichkeit eines einmaligen Besichtigungstermins für alle Interessenten angeboten.
- Das Mindestgebot ist der Verkehrswert gemäß Verkehrswertgutachten.
- Angebote sind schriftlich in verschlossenem Umschlag mit dem gut sichtbaren Stichwort „Bieterverfahren Kirchstraße 6/4“ fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung abzugeben und werden erst zu einem festgelegten Öffnungstermin geöffnet.

Zugangskriterien:

- Zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren sind volljährige natürliche Personen und juristische Personen berechtigt.

Wertungskriterien (Punktebasiert):

- Für ein Angebot zum Verkehrswert erhält der Bieter 1 Punkt, bei einem Angebot von 5.000 € über dem Verkehrswert erhält der Bieter 2 Punkte, bei einem Angebot von 10.000 € über dem Verkehrswert erhält der Bieter 3 Punkte, usw.
- Wenn der Bieter einen Gewerbebetrieb im Bereich der örtlichen Grundversorgung (Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen; Definition: „Grundversorgung ist die Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen sowie des unregelmäßigen, aber unter Umständen dringlich vor Ort zu erbringenden oder lebensnotwendigen Bedarfs“; Quelle: Veröffentlichung ELR-Jahresprogramm 2022) betreiben will, dann erhält der Bieter 4 Punkte, ansonsten 1 Punkt.
- Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

B) Grundstück/Gebäude „Mühringer Straße 10“, Teilort Felldorf

Eckdaten zum Objekt (vgl. auch Drucksache 41/2021):

Das bisher als Jugendraum und früher als Sparkassenfiliale genutzte Gebäude steht auf dem Flurstück Nr. 30, Gemarkung Felldorf. Die Grundstücksgröße beträgt 397 m².

Vorgeschlagenes Verfahren:

- Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage.
- Durchführung eines freibleibenden Bieterverfahrens, d. h. die Gemeinde behält sich vor, ob/wann/an wen/zu welchen Bedingungen verkauft wird. Die Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage ist demnach lediglich eine Aufforderung zur Angebotsabgabe. Es kann kein Anspruch auf Zuteilung abgeleitet werden.
- Die Vertragsbedingungen für Grundstückskaufverträge über Bauplätze der Gemeinde Starzach sollen sinngemäß gelten. Ziel soll es sein, dass mittelfristig eine Wohnnutzung auf dem Grundstück entsteht, ansonsten soll vertraglich ein Rückkaufsrecht für die Gemeinde vereinbart werden.
- Die Angebotsfrist soll 4 Wochen betragen.
- Es wird die Möglichkeit eines einmaligen Besichtigungstermins für alle Interessenten angeboten.
- Das Mindestgebot ist der Verkehrswert gemäß Verkehrswertgutachten.
- Angebote sind schriftlich in verschlossenem Umschlag mit dem gut sichtbaren Stichwort „Bieterverfahren Mühringer Straße 10“ fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung abzugeben und werden erst zu einem festgelegten Öffnungstermin geöffnet.

Zugangskriterien:

- Zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren sind volljährige natürliche Personen und juristische Personen berechtigt.
- Wertungskriterien (Punktebasiert):
 - Für ein Angebot zum Verkehrswert erhält der Bieter 1 Punkt, bei einem Angebot von 5.000 € über dem Verkehrswert erhält der Bieter 2 Punkte, bei einem Angebot von 10.000 € über dem Verkehrswert erhält der Bieter 3 Punkte, usw.
 - Punkte für die Anzahl der im Haushalt der Bewerbenden gemeldeten und tatsächlich wohnenden, mit Hauptwohnsitz gemeldeten, minderjährigen Kinder (1 Kind: 2 Punkte; 2 Kinder: 4 Punkte; 3 Kinder und mehr: 6 Punkte).

Als Alternative zum Verwaltungsvorschlag wäre es möglich, dass die Gemeinde das Bestandsgebäude auf eigene Rechnung abreißen lässt und anschließend eine Veräußerung auf der Grundlage der neu gefassten Bauplatzvergaberichtlinie erfolgt.

C) Grundstück/Gebäude „Bieringer Straße 2“, Teilort Wachendorf

Eckdaten zum Objekt (vgl. auch Drucksache 41/2021):

Das Gebäude wurde von der Gemeinde im Jahr 2014 erworben (Gebäude bereits vor 1900 erbaut) und steht auf dem Grundstück Flst. Nr. 161/1, Gemarkung Wachendorf. Die Grundstücksfläche beträgt 159 m². Die Bruttogrundfläche des Wohnteils beläuft sich auf ca. 195 m²; die Bruttogrundfläche des Scheunenteils beläuft sich auf ca. 112,5 m².

Vorgeschlagenes Verfahren:

- Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage.
- Durchführung eines freibleibenden Bieterverfahrens, d. h. Gemeinde behält sich vor, ob/wann/an wen/zu welchen Bedingungen verkauft wird. Die Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage ist demnach lediglich eine Aufforderung zur Angebotsabgabe. Es kann kein Anspruch auf Zuteilung abgeleitet werden.
- Ausschreibung im Amtsblatt und auf der Homepage.
- Die Angebotsfrist soll 4 Wochen betragen.
- Es wird die Möglichkeit eines einmaligen Besichtigungstermins für alle Interessenten angeboten.
- Das Mindestgebot ist der Bodenrichtwert nach dem, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung, geltenden Bewertung des gemeinsamen Gutachterausschusses.
- Angebote sind schriftlich in verschlossenem Umschlag mit dem gut sichtbaren Stichwort „Bieterverfahren Bieringer Straße 2“ fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung abzugeben und werden erst zu einem festgelegten Öffnungstermin geöffnet.

Zugangskriterien:

- Zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren sind volljährige natürliche Personen und juristische Personen berechtigt.

Wertungskriterien:

- Höchstgebot; jeder Bieter hat eine einzige Möglichkeit, ein Angebot abzugeben (keine Versteigerung).
- Bei gleichem Höchstgebot entscheidet das Los.

Als Alternative zum Verwaltungsvorschlag wäre es möglich, dass die Gemeinde das Bestandsgebäude auf eigene Rechnung abreißen lässt und eine Freiraum-/Platzgestaltung erfolgt.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die langfristigen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt, sowie die einmaligen Auswirkungen im Finanzhaushalt infolge der möglichen Veräußerungen sind der Drucksache 41/2021 (Haushaltskonsolidierungskonzeption) zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat legt die von Seiten der Verwaltung vorgelegten Vergabekriterien fest und beauftragt die Verwaltung, frühestmöglich die jeweiligen freibleibenden Bieterverfahren zu beginnen.