



Gemeinde Grävenwiesbach

Beschlussvorlage

Drucksache VL-50/2022 9. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 11.03.2024

Sachbearbeiter	Edith Fischlein
----------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
29. Sitzung des Gemeindevorstandes	03.05.2022	vorberatend
13. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses	12.05.2022	vorberatend
9. Sitzung der Gemeindevertretung	24.05.2022	beschließend
13. Sitzung der Gemeindevertretung	22.11.2022	beschließend
53. Sitzung des Gemeindevorstandes	25.04.2023	vorberatend
60. Sitzung des Gemeindevorstandes	18.07.2023	beschließend
65. Sitzung des Gemeindevorstandes	31.10.2023	beschließend
67. Sitzung des Gemeindevorstandes	21.11.2023	beschließend
10. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	28.02.2024	vorberatend
11. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	20.03.2024	vorberatend

Verpachtung/Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg

Sachbericht:

Das gemeindliche Grundstück und Gebäude Gemarkung Heinzenberg, Sportplatzstraße 4 (ehemaliger Bullenstall) lag am 24.05.2022 zwecks Beschlussfassung zum Verkauf der Gemeindevertretung vor.

Beschlussvorschlag vom 24.05.2022:

Die Gemeindevertretung beschließt den Verkauf des Grundstückes, der Außenanlage und der Scheune (Bullenstall), Gemarkung Heinzenberg, Flur 1, Flurstück 222, groß 513 qm, gegen Höchstgebot, mindestens zu einem Kaufpreis von 100.000 € netto. Alle mit dem Verkauf verbundenen Kosten tragen die zukünftigen Käufer.

Die Gemeindevertretung hatte den Verkaufsbeschlussvorschlag zwecks Anhörung des Ortsbeirates zurückgestellt.

Beschluss vom 24.05.2022:

Die Gemeindevertretung bittet den Gemeindevorstand zeitnah den Ortsbeirat Heinzenberg anzusprechen und um eine Stellungnahme bzgl. des Nicht-Verkaufs zu bitten. Das Ergebnis ist der Gemeindevertretung vorzulegen. Bis dahin wird der ursprüngliche Beschluss zurückgestellt.

Nach Anhörung des Ortsbeirates hat sich dieser für den Erhalt des Gebäudes und des Grundstückes für die Dorfgemeinschaft ausgesprochen. Der gesamte Komplex sollte möglichst im Originalzustand erhalten bleiben und als Treffpunkt in der Ortsmitte zur Verfügung stehen, damit der Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft gefördert und der persönliche Austausch zwischen Jung und Alt unterstützt wird. Die Stellungnahme vom 05.10.2022 liegt dieser Vorlage als Anlage ebenfalls bei.

Die Gemeindevertretung hat dann am 22.11.2022 hierzu folgendes beschlossen:

Die Gemeindevertretung nimmt den Sachstand zunächst zur Kenntnis.

Ferner beschließt die Gemeindevertretung, dass nach der vorliegenden Stellungnahme des VzF und einer Stellungnahme des Ortsbeirates Heinzenberg eine Beschlussvorlage mit einer Empfehlung über die Verwendung/Nichtverwendung für das Grundstück, Sportplatzstraße 4 im OT. Heinzenberg, an die Gemeindevertretung über den BSPA erarbeitet wird.

Weiterhin hatte der Ortsbeirat den Gemeindevorstand in diesem Zusammenhang gebeten mal zu prüfen, ob das Areal mit vorhandener Gebäudestruktur für eine Kindertagesstätte U2 oder auch Ü3 Verwendung finden kann. Nach Prüfung kommt dies jedoch aufgrund der erheblichen Kosten nicht in Frage. Zudem hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28.03.2023 die Errichtung einer dritten Betreuungsgruppe im Kindergarten Hundstadt beschlossen. Der Ortsbeirat Heinzenberg wurde hierüber informiert.

Mit Schreiben vom 17.11.2022 teilte zudem der noch nicht eingetragene Verein „Aktion Dorfgemeinschaft“ sein Interesse an dem Areal mit. Der Verein teilte mit, dass dieser das Areal erhalten und als Lagerfläche (auch für die anderen Vereine) sowie für Feierlichkeiten unter freiem Himmel nutzen möchte. Das Areal würde sich aufgrund der Ortslage/Ortsmitte sowie der uneingeschränkten und barrierefreien Zugänglichkeit hierfür anbieten.

Am 25.04.2023 hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung der Dorfgemeinschaft unter folgenden Prämissen das Grundstück zur Pacht angeboten:

Die Anpachtung betrifft das Grundstück, Gebäude und Außenanlagen als Gesamteinheit. Neben der Pacht sind auch die fällig werdenden laufenden Kosten, wie z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Müll, Versicherung, Reparatur- und Unterhaltungskosten von der Dorfgemeinschaft aufzubringen. Bei Pachtinteresse hat die Dorfgemeinschaft dem Gemeindevorstand innerhalb von 3 Monaten ein Nutzungskonzept vorzulegen, das neben der Darstellung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für das Gebäude/Objekt sowie der Außenanlagen auch einen Zeitplan für die Umsetzung und die dauerhafte Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen enthält.

Die Dorfgemeinschaft hat ihr Interesse an einer Pacht dem Gemeindevorstand bekundet und nach mehreren Schriftwechseln lag am 15.11.2023 nunmehr das nachstehende Nutzungskonzept von der Dorfgemeinschaft vor:

Nutzungskonzept

Das Anwesen soll für die Ausrichtung von Dorffesten und Treffen von Bürgern uvm. genutzt werden. Die Räumlichkeiten sind hauptsächlich als Lagerraum für das dafür notwendige Material wie Biertischgarnituren, Zapfanlage, Grill, Kühlgeräte, Theke, Klappschirme, Zelte, Gläser, Besteck, Getränke usw. vorgesehen.

Vor allem bei schlechtem Wetter soll die Scheune mit als Raum für Feiern genutzt werden. Der recht große Dachboden der Scheune könnte evtl. von der Dorfgemeinschaft und mit Genehmigung der Gemeinde unterverpachtet werden, wenn die Dorfgemeinschaft diesen nicht benötigen sollte.

Auch soll Platz für Material von anderen Heinzenberger Vereinen, die anderweitig keinen Platz haben, zur Verfügung gestellt werden.

Der Einbau einer Zentralheizung ist nicht vorgesehen. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt außerhalb der Heizperiode.

Ziel ist es, das sich größtenteils im Originalzustand befindliche Anwesen so zu erhalten!

Die Finanzierung erfolgt über Vereinsbeiträge und Überschüsse aus dort abgehaltenen Festen sowie Spenden. Sofern von der Gemeinde genehmigt, auch aus Einnahmen eventueller teilweiser Unterverpachtung.

Sollte es in Erwägung gezogen werden, bauliche Veränderungen vorzunehmen, dann nur nach Rücksprache und Genehmigung der Gemeinde und nach entsprechender Finanzlage des Vereins!

Die Gemeinde ist keinesfalls verpflichtet, sich bei solchen Maßnahmen finanziell zu beteiligen.

Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sowie Schneeräumung stellt der Verein sicher.

Als Pachtvertragsdauer schlagen wir 5 Jahre vor.

Den Pachtpreis bitten wir gering zu halten, da die finanziellen Mittel des zu gründenden Vereins begrenzt sein werden.

Die Vereinsgründung ist für Dezember geplant. Der Verein wird voraussichtlich mindestens 30 Mitglieder haben, so dass es sinnvoll wäre, den Pachtvertrag zum 01.01.2024 mit dem Verein abzuschließen. Es ginge aber auch früher, wenn das rechtlich möglich ist, wenn der Verein sich noch in Gründung befindet.

Eine ähnliche Pachtvariante besteht bei den Heckenschleppern in Hundstadt. Hier ist ein Pachtpreis von 10,00 € monatlich, somit im Jahr 120 €, vereinbart. Weiterhin besteht in diesem Pachtvertrag die Verpflichtung der Heckenschlepper, die Pachtfläche und das darauf befindliche Gebäude auf eigene Kosten zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung umfasst unter anderem alle notwendigen Arbeiten und Materialien zur Instandhaltung und Pflege der Pachtfläche und das darauf befindliche Gebäude sowie Grünfläche, Bäume und Sträucher und gegebenenfalls anfallende Gebühren für Frischwasser, Abwasser. Zudem sind die Stromkosten vom Pächter zu tragen. Bei einer Verpachtung des Grundstücks, Gebäudes und der Außenanlage, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, müsste diese Verpflichtung auch entsprechend aufgenommen werden.

Weiterhin liegen auch Kaufanfragen von privaten und gewerblichen Interessenten vor, das Areal zu erwerben oder zu pachten. Die gewerblichen Anfragen sind hauptsächlich für die Nutzung von Lagerflächen. Ein ortsansässiger Interessent würde das Areal zwecks Lagerfläche für sein Gewerbe pachten, falls ein Verkauf nicht gewollt ist. Eine Unterverpachtung von Teilen des Grundstücks/Gebäudes an die Vereine wäre vorstellbar.

Das Areal wurde bereits 2022 vom Ortsgericht geschätzt. Allerdings hat sich der Richtwert erhöht, sodass sich der Wert von damals insgesamt geschätzten 75.070,00 € auf 80.200,00 € (inklusive Scheune, Wiegehäuschen, Außenanlagen) erhöht hat.

1. Bodenwert	
Gemarkung Heinzenberg, Flur 1, Flurstück 222	
Sportplatzstraße 4	
mit einer Größe von insgesamt 513 m ² von 90,00 €/qm auf 100,00 €/qm somit	
	51.300 €
2. Scheune mit integriertem Bullenstall	26.400 €
3. Wiegehäuschen - pauschal -	500 €
4. Außenanlagen	
Hofbefestigung, straßenseitige Einfriedungsmauer - pauschal-	2.000 €
	80.200 €

Bei einem Verkauf muss § 109 Abs. 1 S. 2 HGO berücksichtigt werden. Der Verkauf von Vermögensgegenständen darf in der Regel nur zum vollen Wert erfolgen.

Außerdem muss beim Verkaufspreis das Europäische Beihilferecht beachtet werden.

Die Veräußerung kann unter Einhaltung nachstehender Verfahren erfolgen:

- Die Veräußerung erfolgt im Wege eines hinreichend bekannt gemachten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahrens ähnlich einer Versteigerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter.
- Die Kommune holt vor Beginn der Verkaufsverhandlungen ein nach allgemein anerkannten Wertermittlungsgrundsätzen erstelltes Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters ein und der Verkaufspreis liegt nicht unterhalb des gutachterlichen Wertes für das Grundstück oder Gebäude. Ein Wertgutachten erfolgte durch das Ortsgericht und liegt dieser Vorlage als Anlage noch einmal bei.

Immobilienengeschäfte, bei denen die Kommune keines der beiden Verfahren anwendet, stehen dagegen per se unter dem Verdacht, eine Beihilfe zu enthalten. Sie müssen daher in jedem Fall bei der Kommission zur Genehmigung angemeldet werden. Andernfalls droht die Rückforderung des Differenzbetrages zwischen Marktwert und tatsächlich gezahltem Betrag durch die Kommission zusätzlich des zwischenzeitlich erlangten Zinsvorteils.

Veräußert die Gemeinde das Grundstück zum Marktpreis oder höher ist es folglich keine Beihilfe zugunsten des Erwerbers und die HGO wird eingehalten.

Derzeit steht noch ein Fahrzeug vom Feldwege- und Grabenverband sowie kleinere Materialien vom Grabenverband und den Waldarbeitern in der Scheune.

Über die Nutzung und dem Verkauf hat der Gemeindevorstand beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Die Beschlussfassung wird an den BSPA verwiesen. Nach den Beratungen und Beschlussfassung im BSPA erfolgt die Beschlussfassung in die GVER. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind anzunehmen. Der BSPA erhält die 3 Varianten als Vorschlag.

Nunmehr muss eine Entscheidung getroffen werden, was mit dem Areal geschehen soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Je nach Beschluss Einnahmen aus Verkäufen bzw. Pachteinahmen.

Beschlussvorschlag:

Der BSPA empfiehlt der Gemeindevertretung:

Variante 1:

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an die Dorfgemeinschaft Heinzenberg. Die Verpachtung soll nur an die Dorfgemeinschaft als eingetragener Verein erfolgen. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich _____ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

Variante 2:

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an einen ortsansässigen Gewerbetreibenden. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich _____ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

Variante 3:

Den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, im Bieterverfahren. Die Verwaltung soll ein entsprechendes Bieterverfahren vorbereiten und dem Gemeindevorstand zwecks Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss und Gemeindevertretung vorlegen. Es wird ein Mindestgebot von _____ € empfohlen.

Anlage(n):

- (1) Ortsgericht Schätzung
- (2) Stellungnahme Ortsbeirat Nutzung Ochsenhof

Tobias Stahl
(Bürgermeister)