



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Bearbeiter/In	Az:	05.04.24
FB 3	Marianne Wack	Vorlagennummer: 2019-2024/0631	

Beratungsfolge	Sitzungs-termin	TOP	Abstimmungsergebnis	Zuständig
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Raumordnung, Liegenschaften und Umwelt Gemeinderat	11.04.2024			Vorberatung
	15.05.2024			Beschlussfassung

Beratungsgegenstand:

Ausschreibung von gemeindeeigenen Grundstücken "Am Holzplatz" OT Rilchingen Hanweiler

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Raumordnung, Liegenschaften und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschlussvorschlag;

Der Gemeinderat beschließt die Baugrundstücke B 1 bis B 5 meistbietend zu veräußern.

Das Mindestgebot wird auf 90,00 €/m² (Bodenrichtwert) für die Grundstücke B 1, B 2 und B 5 sowie auf 75,00 €/ m² für die Grundstücke B 3 und B 4 festgelegt.

Für Familien mit Kinder wird ein fiktiver Fixpreis von 5.000,00 € als Bonus pro Kind auf das abgegebene Angebot angerechnet, maximal jedoch 20.000,00 €.

Die Bauverpflichtung wird auf 4 Jahre festgelegt, wobei innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von weiteren 2 Jahren das Gebäude bezugsfertig zu errichten ist. In dem abzuschließenden notariellen Kaufvertrag ist neben der Bauverpflichtung auch eine Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung einzutragen.

Die Veräußerung der Baugrundstücke soll in den Kleinblittersdorfer Nachrichten und auf der Internetseite der Gemeinde Kleinblittersdorf veröffentlicht werden.

Die endgültige Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt nach Beschlussfassung im Gemeinderat.

Sachverhalt:

Durch den Umzug des Boule Vereins Hanweiler an den Sportplatz, wurden die gemeindeeigenen Grundstücke am Holzplatz frei und können jetzt veräußert werden.

Es handelt sich hier um ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umfeld Bahnhof Ost“ mit einer Gesamtgröße von ca. 2.540 m². Diese Fläche wird in 5 Teilgrundstücke aufgeteilt und anteilig veräußert.

Es sollen 5 Baugrundstücke entstehen:

B1 – ca. 440 m²

B2 – ca. 450 m²

B3 – ca. 480 m²

B4 – ca. 500 m²

B5 – ca. 620 m²

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet, sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zwischen den beiden Grundstücke B 3 und B 4 verläuft an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Entwässerungskanal, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auf dem Grundstück B 5 muss ein Geh- und Fahrrecht für die Deutsche Bahn eingetragen werden.

Die Veräußerung der Grundstücke B 1, B 2 und B 5 sollen nach Höchstgebot erfolgen, mindestens aber zum Bodenrichtwert, wie er vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Regionalverband Saarbrücken festgelegt ist.

Der Bodenrichtwert beträgt aktuell 90,00 €/m².

Die Veräußerung der Grundstücke B 3 und B 4 sollen nach Höchstgebot erfolgen, mindestens aber zum Preis von 75,00 €/m² (die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche wird mit 20% des Bodenrichtwertes angerechnet, dies ergibt ein Durchschnittswert von 75,00 €/m²).

Als soziale Komponente soll, wie bei dem letzten Grundstücksverkauf 2022 in Sitterswald, zur Förderung von jungen Familien ein Kinderbonus auf das abgegebene Gebot angerechnet werden (5.000,00 € pro Kind, maximal 20.000,00 €).

Die Angebotsabgabe soll mit Angabe des gewünschten Bauplatzes und der Kaufpreissumme, in einem verschlossenen Umschlag bis zum (noch festzulegenden) Stichtag erfolgen. Die Gebote werden am Stichtag geöffnet und ausgewertet. Bei gleichen Geboten entscheidet das Los.

In die Kaufverträge werden folgende Bedingungen aufgenommen:

Wiederkauf des Kaufobjektes:

Die Gemeinde Kleinblittersdorf behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekt gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts sind Zinsvergütungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statik etc.) und Finanzierung dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

Anstelle der Möglichkeit das Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Gemeinde einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von bis zu 50 % des Gebotspreises ohne Erschließungskosten und Beiträge, für das Bauplatzgrundstück verlangen.

Das Wiederkaufsrecht gilt in folgenden Fällen:

- a. bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung
- b. bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung

Bebauung, Bauverpflichtung und Frist:

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan „Umfeld Bahnhof Ost“ möglich. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 4 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden, d.h. bezugsfertig gebaut und mindestens der Hauptwohnung nach selbst bezogen werden. Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Kleinblittersdorf die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf/Nachzahlungspflicht in Höhe von 50 % des Kaufpreises geltend zu machen.

Die Veräußerung der Baugrundstücke wird in den Kleinblittersdorfer Nachrichten und auf der Internet-Seite der Gemeinde veröffentlicht.

Finanzielle Auswirkungen: Ja / Nein		ja
Haushalt: 200.		
Haushaltsstelle		
Voraussichtliche Kosten		€
Vorhandene Ausgabemittel insgesamt		€
• Haushalts-/Nachtragsansatz laufendes Jahr		€
• Deckungsmittel laufendes Jahr		€
• Haushaltsausgabereste		€
Fehlende Ausgabemittel		€
Voraussichtliche Einnahmen insgesamt	209.400,00 – 300.000,00	€
• Zuweisungen: EU, Bund, Land, Stadtverband		€
• Beiträge		€
• Sonstige Einnahmen		€
Gemeindlicher Eigenanteil		€

Rainer Lang
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan mit B-Plan (nicht deckungsgleich)