

Vorlagen-Nr. KA/04/2024

zur Vorberatung in die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 05.03.2024

zur Beschlussfassung in die Sitzung des Stadtrates am 26.03.2024

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Beschlusstitel

Beratung und Beschlussfassung zur Vorbereitung und Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens für den Verkauf der städtischen Flurstücke 136, 137/1 und einer Teilfläche aus 135/6, Gemarkung Walzig („Wurzener Straße/B 107“) zum Neubau eines Einkaufsmarktes

Beschlussantrag

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, das Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Flächen

- Flurstück 136, Gemarkung Walzig mit einer Größe von 2.107 qm
 - Flurstück 137/1, Gemarkung Walzig mit einer Größe von 603 qm
 - Teilfläche des Flurstücks 135/6, Gemarkung Walzig mit einer Größe von ca. 2.364 qm
- zwecks Neubaus eines Einkaufsmarktes vorzubereiten und durchzuführen.

Begründung

Bei der zum Verkauf auszuschreibenden Fläche handelt es sich um eine ehemalige Gartenanlage und die „Betonplatte“. Die Grundstücke stehen sämtlich im Eigentum der Stadt und sollen künftig für einen Einkaufsmarkt (Verkaufsfläche < 800 qm) genutzt werden.

Die Penny Markt GmbH, Märkische Allee 20-24, 14979 Großbeeren, die bereits einen Einkaufsmarkt in der Stadt (Gemarkung Pauschwitz) betreibt, hat schon seit Längerem ihr Interesse an einem Kauf der vorgenannten Flurstücke zur Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes bekundet. Sie hat der Stadt zwischenzeitlich auch ein Konzept über eine weitere Nutzung der Immobilie in der Gemarkung Pauschwitz vorgelegt. Bereits im September 2023 war die Penny Markt GmbH an die Stadtverwaltung herangetreten und hatte einen Kaufantrag für die Flurstücke in der Gemarkung Walzig („Wurzener Straße/B 107“) zur Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes sowie einen Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gestellt.

Zwischenzeitlich hat ein weiterer Interessent, die EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH, sein Interesse am Kauf der Fläche hinterlegt.

Die Verwaltungsvorschrift VwV kommunale Grundstücksveräußerung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren enthält für die Gemeinden im Freistaat Sachsen Vorgaben bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke. Demnach sind gemeindliche Grundstücke regelmäßig öffentlich anzubieten/ auszuschreiben und ein Bieterverfahren durchzuführen, das sich an den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Gleichbehandlung und Transparenz orientiert. Der Verkauf der o.g. Flurstücke an einen bestimmten Interessenten ist damit nicht möglich. Der Grundstückskaufvertrag kann nur mit dem Unternehmen geschlossen werden, das sich in einem Auswahlverfahren durchsetzt.

Die Durchführung eines entsprechenden Auswahlverfahrens soll durch die Stadtverwaltung vorbereitet und der Ablauf des Bieterverfahrens dabei näher konzipiert werden.

Um zudem eine Vergleichbarkeit der eingehenden Angebote der Kaufinteressenten zu gewährleisten, ist der Inhalt des Grundstückskaufvertrags bereits mit Einleitung des Bieterverfahrens vorzugeben. Der Kaufvertrag soll insbesondere auch eine Pflicht zur Ausarbeitung/Vorbereitung des für die Bebauung des Kaufgegenstandes erforderlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans und, soweit erforderlich, einer Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes auf Kosten des Bieters sowie die Vorgabe zur anschließenden Durchführung des Vorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans enthalten. Dafür muss der Grundstückskaufvertrag mit dem Entwurf eines städtebaulichen Vertrages verbunden werden, der ebenso bereits mit Einleitung des Bieterverfahrens vorliegen soll. Beide Verträge sind zu erarbeiten.

Darüber hinaus sollen weitere Bedingungen und Kriterien für die Auswahlentscheidung festgelegt werden. Das kann u.a. ein Nutzungs-, Organisations- und Umsetzungskonzept sein, das von den Bietern abgefordert wird und neben dem Angebotspreis im Rahmen der Auswahlentscheidung Berücksichtigung findet. Dafür ist eine entsprechende Bewertungsmatrix zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben von ca. 11.000 EUR für Wertgrundgutachten und Kosten des Ausschreibungsverfahrens
demgegenüber stehen geplante Einnahmen aus Grundstücksverkauf von schätzungsweise 150.000 EUR

Iris Köslér
Leiterin Kämmerei

Anlage – Lageplan