

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am:

im:

GRS am: 21.10.2024

Vorlage: 2024/70 GR

Anlage/n: 9 Anlagen n-ö

Aufhebung der Beschlussfassung zur Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes und Beschlussfassung über die Vergabe der Bauplätze 1203+1203/1 und 654/5

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Satzung über den Betrieb des Parkplatzes „Wohnmobilstellplatz Himbeerweg“ vom 25.09.2023 sowie der Beschlüsse vom 23.01.2023 und 25.09.2023 zur Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf den Flurstücken Nr. 1203 und 1203/1
2. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Bauplatzes auf den Flurstücken Nr. 1203 und 1203/1 im Gewerbegebiet Himbeerweg an Herrn Oliver Schmidt
3. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des 2. Bauplatzes auf Flurstück Nr. 654/5 im Gewerbegebiet Buchenteich zum Kaufpreis von 132.600 € an an Frau Katarzyna Kopetzki (Ehefrau von Herrn Christof Kopetzki)

Sach- und Rechtslage, Begründung:

I. Ausgangslage

In seiner Sitzung vom 23. Januar 2023 hat der Gemeinderat die Verwaltung mit der Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf den brachliegenden Flurstücken 1203 und 1203/1 im Himbeerweg beauftragt. Beide Flurstücke hatte die Gemeinde 1988 erworben, um das bis Ende 2021 auf dem Flurstück 1203 befindliche Wohngebäude Himbeerweg 23 als Asylunterkunft zu nutzen.

Entsprechend dieses Beschlusses hat die Verwaltung die Planung des Wohnmobilstellplatzes vorgenommen, den Bauantrag gestellt und eine Betriebssatzung erstellt, die vom Gemeinderat am 25. September 2023 beschlossen wurde. Ein Baubeschluss wurde noch nicht gefasst, da sich die Ausschreibung des Auftrags durch den Leitungswechsel im Bau- und Umweltamt verzögert hatte.

Zum Jahresende 2023 und Jahresanfang 2024 kam es wieder vermehrt zu Anfragen nach gewerblichen Bauplätzen. Am 15. April 2024 hat sich der Gemeinderat deshalb dazu entschieden, das Flurstück 654/5 im Eingangsbereich des Gewerbegebiets Buchenteich zu teilen. Einen der beiden durch die Teilung entstandenen Bauplätze wurde anschließend an Herrn Stephan Sobek vergeben. Der entsprechende Kaufvertrag wurde zwischenzeitlich beurkundet und mit der Teilungserklärung für das Grundstück 654/5 beim Grundbuchamt eingereicht. Die bereits verkaufte Teilfläche

Sitzungsvorlage GRS

wird deshalb nun unter der Flurstücksnummer 654/9 geführt, das Grundstück 654/5 umfasst nur noch den nicht verkauften Flurstücksteil.

Die Verwaltung hatte dabei als eine mögliche Option für das weitere Vorgehen vorgeschlagen, den Wohnmobilstellplatz statt auf den Flurstücken 1203 und 1203/1 auf der zweiten Teilfläche des Flurstücks 654/5 zu errichten. Dieses Vorgehen hätte ein Verkauf der Flurstücke 1203 und 1203/1 als Gewerbebauplatz ermöglicht, für den es damals bereits Interessenten gab. Der Gemeinderat hat sich jedoch gegen diese Variante entschieden und stattdessen die Verwaltung mit der Durchführung eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens zum Verkauf der zweiten Teilfläche des Flurstücks 654/5 beauftragt.

II. Ergebnis des Bewerbungsverfahrens

Am 29. Mai 2024 wurde daraufhin im Amtsblatt Aichwald Aktuell die Verkaufsabsicht der Gemeinde veröffentlicht, parallel dazu konnten sich Interessenten auf der Homepage der Gemeinde weiter informieren. Die Interessenten hatten bis zum 16. Juni 2024 die Möglichkeit, ihre Bewerbung bei der Verwaltung vorzulegen.

Folgende Personen haben sich nun um den Erwerb des Grundstück 654/5 beworben:

-
1. Herr Christof Kopetzki, Fa. Wiko Fenster
 2. Herrn Dominik, Pascal & Stefan Klissenbauer-Mathä, Fa. Klissenbauer Technische Gebäudeservice GmbH
 3. Herr Ralph Walter
 4. Herr Oliver Schmidt, Fa. Wolfgang Schmidt GmbH
-

Mit Ausnahme von Herrn Walter, der bislang kein Gewerbe betreibt, sind alle Bewerber mit ihrem Unternehmen in Aichwald ansässig. Herr Walter ist ebenfalls in Aichwald wohnansässig. Sie erfüllen damit das vom Gemeinderat definierte Kriterium, dass Aichwalder Gewerbetreibende vorrangig zu behandeln sind. Die einzelnen Bewerbungen sind als nichtöffentliche Anlagen der Vorlage beigelegt.

Die Beschlussfassung über die Vergabe wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22. Juli 2024 verabschiedet. Damit verbunden war der Wunsch, allen Bewerbern die Möglichkeit zu geben, deren Bewerbung um eine detailliertere Präsentation der vorgesehenen Nutzung des Bauplatzes zu erweitern und so eine bessere Vorstellung von der zukünftigen Verwendung des Bauplatzes zu erhalten. Alle vier Bewerber haben diese Möglichkeit genutzt und ihre Bewerbungen um zeichnerische Darstellungen der angedachten baulichen Anlagen erweitert. Diese zusätzlichen Unterlagen zu den Bewerbungen sind der Vorlage ebenfalls als nichtöffentliche Anlagen beigelegt.

Nach Prüfung aller Bewerbungen und Nutzungskonzepte und unter Berücksichtigung weiterer Umstände ist die Verwaltung zu der Ansicht gelangt, dass Herr Kopetzki und Herr Schmidt die geeignetsten Bewerber für den Bauplatz auf Flurstück 654/5 sind und die Vergabe daher zugunsten einer dieser Bewerbungen erfolgen sollte. Herrn Walters Vorhaben erscheint der Verwaltung für den Bauplatz, welcher die vorerst letzten zu verkaufenden Gewerbeflächen umfasst, am wenigsten geeignet, auch wenn das Grundstück einst für die Nutzung für einen Nahversorger angedacht war. Der Firma Klissenbauer wurden seitens der Gemeinde Aichwald bei früheren

Sitzungsvorlage GRS

Vergaben von Gewerbeflächen bereits zweimal der Zuschlag erteilt, weshalb nach Ansicht der Verwaltung dieses Mal ein anderer Bewerber den Vorzug erhalten sollte.

Mit der Vergabe an Herrn Kopetzki oder Herrn Schmidt würde der Gemeinderat es einem bereits in Aichwald ansässigen Gewerbe ermöglichen, seinen Betrieb in einem eigenen Gebäude anzusiedeln, was einer der Gründe für die einstige Ausweisung der Erweiterungsflächen war. Beide Projekte würden sich nach Ansicht der Verwaltung gut in die bestehenden Strukturen einfügen, wobei bei Herrn Schmidts Vorhaben leichte Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit bestehen. Aufgrund der baunutzungsrechtlichen Vorgaben dürfen nur Gewerbebetriebe auf dem Bauplatz angesiedelt werden, welche das Wohnen nicht stören. Dazu können auch holzverarbeitende Betriebe zählen, die verhältnismäßig lärmintensiv sind.

III. Weitere Entwicklungen

Ursprünglich sollte die Entscheidung über die Vergabe des Flurstücks 654/5 bereits in der Sitzung am 23. September 2024 getroffen werden. Es haben sich jedoch kurzfristig neue Umstände ergeben, die eine Neubewertung des Vorhabens erforderlich machten. Daher hat sich die Verwaltung entschieden, die Entscheidung nochmals zu vertragen.

Konkreter Anlass ist die eingegangene Bauvoranfrage der Albert Fuchs GmbH für einen Wohnmobilstellplatz auf deren Grundstück 608/9 im Gewerbegebiet, der eine ähnliche Kapazität haben würde wie der von der Gemeinde geplante Stellplatz. Bei dessen Bau wäre der Bedarf an Stellplätzen für Wohnmobile durch Private Anbieter gedeckt, womit sich die Frage nach der Notwendigkeit eines kommunalen Stellplatzes für diesen Zweck stellt.

Im Hinblick auf die zu treffende Vergabeentscheidung ist diese Frage deshalb relevant, da Herr Schmidt bei seiner ersten Anfrage im März konkretes Interesse an dem Gewerbebauplatz auf den Flurstücken 1203 und 1203/1 gezeigt hat, welcher im Gegensatz zum Flurstück 654/5 keine Einschränkung aufgrund von Stromtrassen und baunutzungsrechtlichen Vorgaben aufweist. Sein Ziel, den Dachdecker- und Zimmereibetrieb der Wolfgang Schmidt GmbH an einem Standort anzusiedeln, ließe sich im Himbeerweg deshalb deutlich besser umsetzen.

Der Gemeinderat hat sich im April jedoch dazu entschieden, an den Plänen zur Errichtung des Wohnmobilstellplatzes im Himbeerweg festzuhalten und den Bauplatz auf Flurstück 654/5 auszuschreiben. Herr Schmidt hat seine Überlegungen den Gegebenheiten angepasst und sich schlussendlich und erst nach vorheriger Abstimmung mit der NetzeBW als Leitungsträgerin und der Gemeinde über die baulichen Möglichkeiten für die Bewerbung auf den Bauplatz auf Flurstück 654/5 entschieden.

Er würde aber weiterhin den Erwerb des Bauplatzes im Himbeerweg bevorzugen, was er in den Gesprächen mit der Verwaltung und einzelnen Gemeinderäten so kommuniziert hat.

IV. Vorschlag der Verwaltung

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung daher heute vor, die getroffenen Beschlüsse des Gemeinderats zur Errichtung des Wohnmobilstellplatzes und die Betriebssatzung aufzuheben. Die dadurch wieder frei verfügbaren Flurstücke 1203 und 1203/1 können dann an Herrn Schmidt vergeben werden, wodurch seine

Sitzungsvorlage GRS

Bewerbung auf den Bauplatz auf Flurstück 654/5 entfällt. Die Verwaltung würde in diesem Fall dann empfehlen, den Bauplatz 654/5 an Herr Kopetzki zu vergeben.

Als Verkaufspreis ist für die Flurstücke 1203 und 1203/1 der Bodenrichtwert von 170 € pro Quadratmeter anzusetzen. Der Kaufpreis würde sich für beide Grundstücke zusammen auf 196.800 € belaufen.

Gemäß der im Frühjahr aktualisierten Kostenschätzung würden für die Herstellung des Wohnmobilstellplatzes Kosten in Höhe von 164.000 € entstehen, die durch die heutige Entscheidung nicht mehr anfallen würden. Zu beachten ist dabei allerdings, dass ein Teil der Kosten auf die Entsorgung von Schadstoffbelastetem Erdreich zurück gehen, welches im Rahmen des Baugrundgutachtens entdeckt wurde. Diese Kosten würde die Gemeinde auch im Falle eines Verkaufs übernehmen, da es sich dabei um einen sachlichen Mangel des Grundstücks handelt, den die Gemeinde zu vertreten hat. In der Kostenschätzung aus September 2023 wurden die Kosten für die Entsorgung mit ca. 33.500 € beziffert. Es wäre im Zuge der Vertragsvorbereitungen mit Herrn Schmidt noch abzustimmen, wie dieser Umstand im Rahmen des Kaufvertrags berücksichtigt werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ausgaben ☐ Einnahmen		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl / Sperre			
	Gesamt			

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 21.10.2024