

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 197/FB1/2012



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	07.05.2012	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.06.2012	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Wacker
Betreff:	Ausschreibung einer Teilfläche des Flurstücks 78/21 der Flur 14 in der Gemarkung Eilenburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Ausschreibung eines Anteils von ca. 5.000 m² aus dem Flurstück 78/21 der Flur 14 der Gemarkung Eilenburg entsprechend Anlage 1.
2. Das Mindestgebot beträgt 115 €/m².
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt zur Zuschlagserteilung im Anschluss an die Ausschreibung einen Verkaufsbeschluss in den Stadtrat einzubringen.

Wacker
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Seit dem Jahr 2002 beabsichtigt die Stadt den **Verkauf des Areals gegenüber der Tankstelle Berg**. Die Gesamtfläche umfasst **ca. 20.000 m²**. Zum damaligen Zeitpunkt lag eine Vielzahl von Bewerbungen, vorrangig aus dem Bereich des Einzelhandels vor. Im Zusammenhang mit einem Verkauf sollte die Finanzierung des Baus eines Kreisverkehrs im betreffenden Bereich sichergestellt werden.

Nach Vorberatung im Bauausschuss im Juni 2002 wurde im Februar **2003** der Beschluss zur **Ausschreibung zum Mindestpreis von 37 €/m²** gefasst. Als Nutzungsmöglichkeiten waren Autohäuser, eingeschränkte gewerbliche Nutzung und Einzelhandel mit Ausnahme von innenstadtrelevanten Sortimenten angegeben.

Im April 2004 wurde im Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens beschlossen, die Flächen an 2 Autohäuser und darüber hinaus zum Bau eines Netto-Einkaufsmarktes zu veräußern. Alle drei Vorhaben sind wegen Rücknahme der Bewerbungen letztendlich nicht realisiert und die Beschlüsse wieder aufgehoben worden. Auch die parallel verfolgte Absicht zur Ansiedlung eines PEP –Marktes scheiterte durch Rücknahme der Interessensbekundung, das **Ausschreibungsverfahren ist somit erfolglos geblieben**. Auch ein zugunsten der Fa. WINTEC (Autoglasler) gefasster Beschluss über den Verkauf eines Anteils von ca. 1000 m² ist mangels fortbestehenden Bedarfs wieder aufgehoben worden.

Das Grundstück bedarf zur rechtlichen Herstellung der Bebaubarkeit der Überplanung. Im Jahr **2004** ist deshalb mit der **Erstellung eines Bebauungsplanes** begonnen worden, parallel dazu wurde durch den Straßenbaulastträger (seit Fertigstellung der B87 und Abstufung zur Kreisstraße ist dies der Landkreis) die **Planung für den Bau eines Kreisverkehrs** vorangetrieben.

Der Bebauungsplan weist für die Bauflächen „eingeschränktes Gewerbegebiet“ aus und befindet sich aktuell im Stadium des Entwurfes (Anlage 2a und Anlage 2b). Er ist mangels tatsächlichen Bedarfs zwischenzeitlich inhaltlich nicht weiterbearbeitet worden. Entsprechend § 1 Absatz 9 BauNVO wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Planungsrechtlich wäre die Errichtung von Lebensmitteldiscountern ohne Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes momentan ausgeschlossen (siehe Änderung FNP).

Im Jahr **2007** hat der Stadtrat im Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens einen Beschluss zum **Verkauf einer gewerblich nutzbaren Fläche (700 m²) an die Autohaus Müller GmbH (BMW)** gefasst. Die betreffende- „abseits gelegene“- Fläche würde **erst nach dem Bau des Kreisverkehrs** entstehen (siehe Anlage 3), sodass der Beschluss noch nicht umgesetzt werden konnte.

In Vorbereitung auf eine gewerbliche Gesamtvermarktung hat die **Stadt** im Wege des Tausches zwischenzeitlich die Flurstücke 80/3 und 80/5 (ehemaliger Mühlenstandort) erworben und ist somit **im Besitz des gesamten künftigen Baugebietes**.

Seit Anfang 2010 liegt eine neuerliche Interessensbekundung eines „Entwicklers für Gewerbeimmobilien“ vor. Hauptabsicht ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Die Einschränkungen des beabsichtigten Bebauungsplanes sind in diesem Zusammenhang kommuniziert worden, seitdem gab es keinen Kontakt mehr.

Zuvor bestand seit 2008 ein ähnliches Interesse eines anderen Projektentwicklers, dem mit Legitimation des Bauausschusses eine Planungsoption für 1,5 Jahre eingeräumt worden ist. Die Optionsfrist war Ende 2009 abgelaufen. Eine neuerliche Kontaktaufnahme 2010 verlief erfolglos.

Seit Anfang 2012 liegt eine aktuelle Interessensbekundung der OHG NETTO Supermarkt GmbH & Co. (nicht identisch mit den vorhandenen Netto-Märkten in

Eilenburg und auch nicht der damalige Interessent) zur Errichtung eines entsprechenden Marktes mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² vor. Der Grundstücksbedarf beträgt 4.813 m³ (siehe Anlage 4). Das Kaufpreisangebot umfasst den Grund und Boden, zusätzlich wird ein Baukostenzuschuss zum Bau des Kreisverkehrs angeboten.

Es ist nunmehr **zu entscheiden, ob direkte Verkaufsverhandlungen** geführt werden sollen **oder ob ein erneutes Ausschreibungsverfahren durchzuführen ist.**

Kommunalrechtlich besteht zunächst die Verpflichtung zum Verkauf zum vollen Grundstückswert, was sichergestellt werden könnte (Verkauf nicht unter dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert). Darüber hinaus besteht ein Ausschreibungsgebot.

Daneben ist die **Entscheidung** herbeizuführen, **ob eine Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes akzeptiert würde.**

Aus Sicht der Verwaltung sollte erneut ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden, insbesondere sofern ein Lebensmittelmarkt zugelassen werden soll.

In dem Zusammenhang ist zu beachten, **dass der Bau des** aus verkehrstechnischer Sicht sehr wünschenswerten **Kreisverkehrs aus Einnahmen eines Flächenverkaufs finanziert werden kann.** Der Landkreis als Straßenbaulastträger wird auf absehbare Zeit keine Mittel zur Verfügung stellen können, insofern ist eine Realisierung nur durch die Stadt selbst möglich.

Das ausgewiesene Mindestgebot ist „willkürlich“ festgelegt und soll die Kosten für den Bau des Kreisverkehrs (ca. 500 T€) abdecken und darüber hinaus 75 T€ als Einnahme Erlösen.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	7 Ja 2 Nein 2 Enthaltungen 0 Befangen
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	