

Vorlage Finanzverwaltung

69/2021

öffentlich nicht-öffentlich

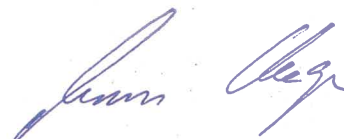
Beratungsgegenstand

Veräußerung des bebauten Grundstücks Zollhausstraße 11, Wipplingen

- Vergabebeschluss

Beschlussantrag

1. Das Gebäude und Grundstück Flst. Nr. 1, Zollhausstraße 11 (Altes Rathaus) im Ortsteil Wipplingen wird an den höchst bittenden Interessenten, Firma Zeifang GmbH veräußert.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
VSA	21.07.2020	nö	Veräußerung Gebäude und Grundstück Vorberatung und Grundsatzbeschluss zur Veräußerung	einstimmig
OR Wipplingen	???	nö	Veräußerung Gebäude und Grundstück	

II. Sachvortrag

Das alte Rathaus in Wipplingen befindet sich derzeit in keiner Nutzung. Mit Beschluss des Gemeinderats wurde bereits am 23.09.2008 die Ausgliederung der Ortsverwaltung aus dem alten Rathaus in den Kindergarten in Wipplingen festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Sanierung bzw. der Erhalt des alten Rathauses hinsichtlich des Ortsbildes geprüft und diskutiert.

Eine Überprüfung der geplanten Umbaumaßnahme sowie der energetischen Sanierung der Fassade und Anpassungsmaßnahmen im Bereich Außenanlagen in 2016 ergaben Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 500.000,00 €.

Nach einem erfolgten Umbau war die Unterbringung der „Verlässlichen Grundschule“ im Erdgeschoss sowie 2 Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmern im Obergeschoss geplant. Die Erschließung für beide Bereiche sollte abgewandt von der Hauptstraße über den bestehenden Hof / Garten erfolgen. Weitere detaillierte Einzelheiten zur geplanten Umbaumaßnahme sind der Sitzungsvorlage vom 25.10.2016 zu entnehmen.

Nach weiterer Überprüfung ist man in der Zwischenzeit von einer geplanten Sanierungsmaßnahme abgerückt. Gleichzeitig wurde jedoch in Vorbereitung auf die Umbaumaßnahme das Gebäude bereits gründlich entkernt.



Luftbild Alte Rathaus Wipplingen



1. Mögliche Nutzung der Fläche

Das derzeitige Flurstück Altes Rathaus (500 m²) soll zweigeteilt werden. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine Grundstücksfläche (derzeit als Zufahrt zu den beiden Nachbargrundstücken Zollhausstraße 9 und Helfensteinweg 1/1 genutzt) mit ca. 74m² (siehe Lageplan) erstellt. Diese Fläche veräußert die Stadt Blaustein an alle drei Angrenzer. Die Kosten der Vermessung und sonstige Kosten im Zuge der Kaufabwicklung werden auf alle drei Grundstückseigentümer umgelegt. Die drei Grundstückseigentümer Zollhausstr. 1, Zollhausstr. 9 und Helfensteinweg 1/1 nutzen und unterhalten diese Zufahrt zukünftig gemeinschaftlich. Der Weg soll als Privatweg dienen.

Im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 1 bleibt dann noch eine Grundstücksfläche von ca. 426m². Das Grundstück ist mit dem Alten Rathaus und einer Garage bebaut. Das Grundstück wurde im bestehenden Zustand zum Verkauf angeboten. Es besteht die Möglichkeit für den Erwerber das Gebäude abzureisen als auch zu erhalten und zu sanieren. Das Mindestgebot für das bebaute Grundstück beträgt 120.000 € zzgl. den anteiligen Vermessungskosten i.H.v. 1.000 €, einem Drittel der gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche i.H.v. 2.500 € sowie den üblichen Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer).

2. Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sollten bauliche Änderungen am Gebäude notwendig werden, richtet sich die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile (= Einfügen in die Umgebungsbebauung).

3. Ausschreibung des Grundstücks

Die Stadtverwaltung hat das Grundstück über die Blausteiner Nachrichten sowie die Homepage der Stadt Blaustein am 22.09.2020 ausgeschrieben. Die Bewerbungsfrist endete am Donnerstag, den 22.10.2020 um 18:00 Uhr. Die Bewerbungen konnten sowohl postalisch als auch per Mail eingereicht werden. Die Liegenschaftsverwaltung und das Bauamt standen auch telefonisch für weitere Fragen zur Verfügung.

Gefordert wurde ein Nutzungskonzept wonach das Gebäude des alten Rathauses im Äußeren erhalten bleibt.

- Finanzierungsbestätigung
- Stellplatznachweis

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wurden die Unterlagen vom Ortschaftsrat Wipplingen bewertet (öffentlich, anonymisiert). Der Ortschaftsrat Wipplingen spricht eine Empfehlung (Vergabevorschlag) an den Gemeinderat aus, welcher Bewerber zum Zuge kommen soll.

4. Wertung der Stadtverwaltung

Am 19.10.2020 hat sich die Firma Zeifang GmbH schriftlich per Fax bei der Stadtverwaltung Blaustein beworben. Das Gebot liegt bei 132.500 € zzgl. Notar und Grunderwerbskosten. Als Anlagen wurden beigefügt Finanzierungsbestätigung und Baukonzept. Die Bewerbung ist somit vollständig und fristgerecht.

Am 05.11.2020 hat sich Bieter Nr. 2 per Email mit einem Gebot von 60.000 € beworben. Diese Bewerbung ist unter dem Mindestgebot, die Frist war überschritten und es lagen die geforderten Anlagen nicht bei.

Am 26.03.2021 hat sich Bieter Nr. 3 per Mail mit dem Mindestgebot von 120.000 € beworben. Hier war die Frist überschritten und es lagen die geforderten Anlagen nicht bei.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das bebaute Grundstück Flst. Nr. 1, Zollhausstraße 11 (Altes Rathaus) im Ortsteil Wipplingen an die **Firma Zeifang GmbH** aus Machtolsheim zu einem Kaufpreis von 132.500 € zzgl. Notar und Grunderwerbskosten zu veräußern.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
 - Nicht notwendig.

Externe Fachleute: -

Verfasser



Waldemar Schulz
 Stv. Amtsleiter
 Finanzverwaltung

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
 Kom. Amtsleiterin
 Bauamt

Anlagen

3 x Bewerbungsunterlagen (werden ausschließlich im Ratsinfosystem zur Verfügung gestellt)



Zeifang GmbH · 89150 Machtolsheim

Bewerber 1

An die
Stadtverwaltung Blaustein
Liegenschaftsamt
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Machtolsheim, 19.10.2020/juze

Bewerbung Kauf Zollhausstrasse 11, 89134 Wippingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bewerben wir uns für das Grundstück Zollhausstrasse 11 in Wippingen, die geplante Bebauung ist aus den beigefügten Unterlagen ersichtlich.

Wir würden das Objekt zu einem Kaufpreis von Euro 132.500 übernehmen zzgl. den Notar und Grunderwerbskosten.

Sollte das Grundstück „Friedhofsbebauung ebenfalls durch die Zeifang GmbH Bauunternehmung, erworben werden können, dann würden wir auf das Objekt Zollhausstrasse 11, noch einen Aufschlag von 35 % bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen

Zeifang GmbH
Bauunternehmung
-Jürgen Zeifang-

- fristgerecht
- vollständig

Anlagen:

- Finanzierungsbestätigung
- Baukonzept
- Anschreiben mit Kaufprelabenennung

FREUDE AM
BAUEN



Zeifang GmbH / 89150 Mautholshausen

Finanzierungsbestätigung für den Erwerb eines Grundstückes

Hier: 89143 Blaustein, Wipplingen, Zollhausstrasse 11, Flst. Nr. 1 mit ca. 430 qm

Hiermit bestätigen wir, -die Volksbank Laichinger Alb eG, ansässig in 89150 Laichingen, Bahnhofstrasse 19 das die

Zeifang GmbH Bauunternehmung ansässig in 89150 Laichingen, Treffensbacher Weg 24

die entsprechenden Mittel besitzt bzw. die erforderliche Finanzierung durch die Volksbank Laichinger Alb eG gesichert ist; mindestens bis zu einer Höhe von 200.000 €, (Zweihunderttausend Euro)

01.10.2020

Volksbank Laichinger Alb eG

Datum/Unterschrift

gez. Sonja Fischer (Abtl. Kundenkredit)

Zeifang GmbH Bauunternehmung
Treffensbacher Weg 24
89150 Laichingen Mautholshausen

Geschäftsführer
Dieter Zeifang
Jürgen Zeifang

Fon +49 (0)7333 9675 0
Fax +49 (0)7333 9675 25
Web www.zeifang.de
Mail info@zeifang.de

Bankverbindung
Volksbank Laichinger Alb eG
IBAN DE76 6309 1309 0005 3700 00
BIC GENODE33LA1

Gerichtsstand
89073 Ulm/Donau
Registriergericht
Ulm HRB 3011

Gesellschaftsleiter
Laichingen Mautholshausen
Erfüllungsort
Laichingen Mautholshausen

FREUDE AM
BAUEN



Zeifang GmbH · 89150 Machtofsheim

An die
Stadtverwaltung Blaustein
Liegenschaftsamt
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Bewerberformular auf Erwerb des Grundstücks Zollhausstr. 11, Flst. Nr. 1 in Wippingen

Ich bewerbe mich um den Erwerb des oben genannten Grundstücks und mache hierzu folgende Angaben:

	Bewerber/in	Mitbewerber/in
Name:	Zeifang GmbH	
Vorname:	Bauunternehmung	
Geburtsname:	Jürgen Zeifang	
geboren am:		
Straße:	Treffensbacher Weg 24	
PLZ, Ort:	89150 Laichingen	
Telefon:	0733396750	
E-Mail:	info@zeifang.de	

Bitte fügen Sie eine entsprechende Finanzierungsbestätigung in Höhe des Kaufpreises, sowie eine Beschreibung des Nutzungs- bzw. Sanierungskonzepts und der angedachten Gestaltung bei.

ZEIFANG GmbH
Bauunternehmung
Treffensbacher Weg 24
89150 Laichingen-Machtofsheim
Telefon 0 73 33 - 96 75 - 0
Telefax 0 73 33 - 96 75 - 25

Machtofsheim, den 20.10.2020
Ort Datum

-Jürgen Zeifang-
Unterschriften

Zeifang GmbH Bauunternehmung
Treffensbacher Weg 24
89150 Laichingen-Machtofsheim

Geschäftsführer
Dieter Zeifang
Jürgen Zeifang

Fon +49 (0)7333 9675-0
Fax +49 (0)7333 9675-25
Web www.zeifang.de
Mail info@zeifang.de

Bankverbindung
Volksbank Laichinger Alb eG
IBAN: DE78 6309 1300 0005 3790 08
BIC: GENODE33LA1

Gerichtsstand
89073 Ulm/Donau
Registriergericht
Ulm HRB 3581

Gesellschaftssitz
Laichingen-Machtofsheim
Erfüllungsort
Laichingen-Machtofsheim

Bewerber Nr. 2

Schulz Waldemar

Von: Eberhard Ludwig <eberhard.ludwig@sterr-ludwig.de>
Gesendet: Donnerstag, 5. November 2020 18:30
An: Schulz Waldemar
Cc: '1.2. Sterr-Ludwig'
Betreff: Verkauf "Altes Rathaus" Wipplingen, Kaufangebot

Sehr geehrte Herr Schulz,

mit diesem Schreiben bewerben wir uns für den Kauf des Grundstücks mit Gebäude, altes Rathaus Wipplingen. Trotz unseres verspätet eingereichten Kaufangebots bitten wir um Berücksichtigung bei der Vergabe.

- 1) Kaufpreisangebot: 60.000,00 Euro. Die angegebenen Nebenkosten werden dem Kaufpreis hinzugerechnet.
- 2) Nutzungskonzept: Abbruch des nicht sanierbaren Gebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit eventuell teilweise öffentlicher Nutzung. Der reduzierte Kaufpreis soll das Entstehen von Sozialwohnungen mit sehr geringem Mietpreis ermöglichen und die erforderlichen Abbruchkosten berücksichtigen. Angedacht ist eventuell auch eine Nutzung des Erdgeschosses für öffentliche Belange in Absprache mit dem Ortsteil Wipplingen.
- 3) Gestaltung: Das Gebäude soll sich in die örtlich vorgegebene Bebauung anpassen. Die Planung soll in Abstimmung mit der Stadt Blaustein erfolgen.
- 4) Das Gebäude soll nach Fertigstellung nicht veräußert und vermarktet werden.
- 5) Bei Bedarf kann eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden.

Sehr geehrter Herr Schulz, wir hoffen, dass Sie unser Angebot berücksichtigen können.
Danke für Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen
planer gmbh sterr-ludwig

Eberhard Ludwig
Dipl.-Bauingenieur (FH)

fon 07304 80399-21 | mobil 0173 6545804
email eberhard.ludwig@sterr-ludwig.de



Frist überschritten!



planer gmbh sterr-ludwig | architekten + ingenieure
arnegger straße 1 | 89134 blaustein
fon 07304 80399-0 | fax 07304 80399-99
email info@sterr-ludwig.de

geschäftsführer eberhard ludwig und stefanie sterr-ludwig
registergericht ulm | hrb: 4872 sitz blaustein

Schulz Waldemar

Von: Johannes Seiz <johannes.seiz@googlemail.com>
Gesendet: Freitag, 26. März 2021 14:43
An: Schulz Waldemar
Betreff: Bewerbung auf Erwerb des Grundstücks Zollhausstr. 11, Flst. Nr. 1 in Wipplingen

Sehr geehrter Herr Schulz

Bewerber Nr. 3

Wie diesen Mittwoch telefonisch mit ihnen besprochen sende ich ihnen hiermit eine nachträgliche Bewerbung zum Erwerb des Grundstücks Zollhausstr. 11, Flst. Nr. 1 in Wipplingen.

An die Stadtverwaltung Blaustein Liegenschaftsamt
Marktplatz 2
89134 Blaustein
Bewerberformular auf Erwerb des Grundstücks Zollhausstr. 11, Flst. Nr. 1 in Wipplingen

Ich bewerbe mich um den Erwerb des oben genannten Grundstücks und mache hierzu folgende Angaben:

Name: Seiz
Vorname: Johannes
geboren am: 14.11.1977
Straße: Untere Mönchtaler Gasse 15
PLZ, Ort: 89134, Blaustein / Wipplingen
Telefon: 0175-5500434
E-Mail: Johannes.seiz@googlemail.com

- Frist wurde versäumt !

Sanierungskonzept:
Das Gebäude wird in meiner Obhut nicht abgerissen. Das Gebäude wird kernsaniert.

Nutzungskonzept 1.OG:
Kernsanierte Einliegerwohnung zur Eigennutzung durch mich und teilweise meine 2 Grundschulpflichtigen Kinder.

Nutzungskonzept EG:
Kernsanierte Aufenthaltsräume mit Kochzeilen und Sanitärräumen zur Vermietung an die Stadt Blaustein. Die Räume werden so konzipiert, dass Aufenthaltsräume zur Vor-, und Nachmittagsbetreuung sowie Mittagstischgestaltung für die Kinder der Grundschule Wipplingen und des städtischen Kindergartens in Wipplingen möglich sind.
Weiter kann ich mir eine weitere Nutzung der Räumlichkeiten im EG, außerhalb der Grundschulnutzungszeiten, als städtisch oder privat organisierte Kleingruppenveranstaltungsräume vorstellen. Beispielhaft denke ich hier an Konzepte wie „Kleckern und Klecksen“ was als Koch und Malkurse für Kinder in anderen ländlich geprägten Gemeinden/Städten großen Anspruch findet. Auch Familien-Kochkurse oder Erwachsenen-Kulturangebote können hier nachmittags, abends oder an Wochenenden veranstaltet werden. Hierfür werden privat organisierte Köche oder Kursleiter, wie sie auch bei der Familienbildungsstätte eingesetzt werden, herangezogen. Zur Organisation der freien Nutzungszeiten außerhalb der städtischen Raumnutzung werde ich mich als Hausbesitzer und Bewohner bereit erklären.

Kaufpreisangebot:

120.000€ inkl. aller zusätzlicher Kosten wie evtl. Erschließungskosten, den anteiligen Vermessungskosten i. H. v. 1.000,00 €, einem Drittel der gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche i. H. v. 2.500,00 € und allen üblichen Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer).

Die Übertragung der Liegenschaft soll mit diesem Nutzungskonzept an einen mehrjährigen Mietvertrag mit der Stadt Blaustein gekoppelt werden.

Mit freundlichem Gruß

Johannes Seiz

Blaustein/Wipplingen den 26.03.2021

P.S.: Bitte schicken sie mir doch eine kurze Empfangsbestätigung dieser Bewerbungsmail.