

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 805/2021

Teningen, den 5. Mai 2021

Federführender Fachbereich: FB 1 (Finanzen, Personal, Organisation)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss (nicht öffentlich)	16.06.2021	Beschlussfassung
Gemeinderat (öffentlich)	29.06.2021	Beschlussfassung

Betreff:

Veräußerung des Anton-Scherer-Hauses (Ortsteil Heimbach);
Kriterien zur Vergabe und Verkaufsbedingungen

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Das Anton-Scherer-Haus im Ortsteil Heimbach soll entsprechend den aufgeführten Kriterien gemäß Anlage zu dieser Drucksache verkauft werden.
Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Ausschreibung auf Basis der beschlossenen Kriterien vorzubereiten und die Vergabe in die Wege zu leiten.

[Vorschlag des Verwaltungsausschusses: 6 Ja – 0 Nein – 2 Enthaltungen]

Erläuterung:

Hintergrund

Das ortsbildprägende Gebäude stammt aus dem Jahre 1835. Grunderwerb und Bau wurde finanziert durch die vom damaligen Heimbacher Pfarrer Anton Scherer gegründete und Kaufmann Philipp Merian aus Freiburg finanziell zusätzlich unterstützte Schul- und Armenstiftung. Es diente als Armenhaus sowie zu einem späteren Zeitpunkt als Kindergarten. Zudem waren dort Teile der Gemeindeverwaltung untergebracht. Erweitert wurde das Gebäude im Jahre 1903 durch einen bis heute erhaltenen Schuppen. Nach Eröffnung des neuen Kindergartens 1968 wurde das Gebäude durch die Gemeinde renoviert und es wurden vier Wohneinheiten mit insgesamt 229 m² Wohnfläche geschaffen (1975).

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, weil es ein gut erhaltenes Zeugnis (Bewertung 1968) eines speziell als Armenhaus errichteten Gebäudes ist. Es dokumentiert die zeittypische Auffassung gemeindlicher Sozialpolitik. Es dokumentiert das Wirken des nicht nur in Heimbach sozial stark engagierten Pfarrers Anton Scherer. Durch die erhaltene Grundrissdisposition und Ausstattung der Wohnungen ist es von exemplarischem Wert für die Wohnkultur armer Mitbürger.

Das im Gemeindeeigentum befindliche Anton-Scherer-Haus musste 2013 aufgrund des schlechten Zustandes geräumt werden und ist seither unbewohnt. Der bauliche Zustand lässt eine Vermietung nicht mehr zu. Es besteht dringender Handlungsbedarf,

insbesondere durch starken Schimmelbefall.

Der Technische Ausschuss wurde zum Thema bereits am 31. Mai 2016 informiert. Es gab im Vorfeld einige Überlegungen von privater Seite sowie vom Geschichts- und Bürgerverein zur heimatgeschichtlichen Nutzung des Gebäudes. Diese scheiterten an den Instandsetzungskosten. Damals wurde im Technischen Ausschuss über den baulichen Zustand, die denkmalrechtliche Situation und die Einstandspflicht der öffentlichen Hand berichtet. Die Denkmalpflege würde einem angedachten Abbruch nicht zustimmen. Es wurde eine „Entpappungsaktion“ begonnen, in welcher entrümpelt und Tapeten wie auch Wandverkleidungen sowie Bodenbeläge entfernt wurden. Der Geschichts- und Bürgerverein, der sich damals noch beteiligte, erklärte zwischenzeitlich, dass er dies heute nicht mehr leisten kann und auch kein direktes Interesse an einer Beteiligung hat.

Im jetzigen Zustand sind sehr aufwändige Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um das Gebäude wieder bewohnbar zu machen. Der Zuschnitt des Hauses bietet Platz für zwei getrennte Wohneinheiten im ersten und zweiten Obergeschoss. Die ehemaligen Kindergartenräume im Erdgeschoss können als Großraumbüro und für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden, die das dortige Wohnumfeld nicht beeinträchtigen. Ferner sind Nutzungen für kulturelle Zwecke denkbar. Das Objekt liegt mitten im Ortskern innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone.

Nach einem längeren Abwägungsprozess wird nun der Verkauf vorgeschlagen. Die Gemeinde Teningen beabsichtigt nicht, das Objekt auf eigene Kosten zu sanieren und danach zu vermieten.

Die Gemeinde Teningen möchte dafür Sorge tragen, dass das Kulturdenkmal und ortsgeschichtlich bedeutsame Objekt erhalten bleibt, ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eigengenutzter Wohnraum, insbesondere für junge Familien, geschaffen wird.

Um dies sicherzustellen, wurde ein Kriterienkatalog erstellt, mit Hilfe dessen die Interessenten bewertet werden.

Vergabekriterien

Folgende Kriterien müssen im Wesentlichen erfüllt sein:

1. Das denkmalgeschützte Gebäude muss in der Kubatur und Außengestaltung erhalten bleiben.
2. Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind einzuhalten.
3. Der städtebauliche Missstand ist zu beseitigen.
4. Das Gebäude ist einer überwiegenden Wohnnutzung zuzuführen. Nicht störendes Gewerbe ist untergeordnet zulässig, es gelten die einschlägigen Bauvorschriften.
5. Es ist ein ausgefertigtes Nutzungskonzept bis zur Stufe der Vorplanung (Planungsskizze) einzureichen.
6. Die Finanzierung des Kaufpreises muss gesichert und nachgewiesen sein.

Die Nichterfüllung der vorstehenden Kriterien führt zum Ausschluss des Bietenden.

Unter mehreren Bietenden gelten die in der Anlage ersichtlichen Kriterien.

Verkehrswert

Das Anton-Scherer-Haus befindet sich im Ortsteil Heimbach auf dem Grundstück Flst.Nr. 52, Anton-Scherer-Straße 6, Grundstücksfläche 509 m².

Der Verkehrswert wurde von Dr. Melanie Markstein, Sachverständigenkanzlei Dr. Markstein (Emmendingen), gutachterlich ermittelt.

Da das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr saniert werden kann, wurde der Verkehrswert nach dem Liquidationsverfahren berechnet, nämlich aus dem Bodenwert abzüglich überschlägig ermittelter Abbruchkosten. Eine Plausibilitätsrechnung nach der Überlast bei der Bewertung von Schlössern, Burgen und Herrenhäusern (Erbschaftssteuerrecht) wurde erstellt.

Der so ermittelte Verkehrswert beträgt 105.000 EUR.

Ausschreibung

Die Ausschreibung zum Verkauf soll durch zweimalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Teningen erfolgen.

Verkaufsbedingungen

Folgende Bedingungen sollen beim Verkauf des Objektes zugrunde gelegt und in den Kaufvertrag aufgenommen werden:

Der Käufer verpflichtet sich, das Objekt nicht weiterzuveräußern und innerhalb von drei Jahren für seine Wohnzwecke zu sanieren.

Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, so ist der Käufer auf seine Kosten zur Rückübertragung des von ihm gekauften Grundstücks nach §§ 456 ff. BGB an die Gemeinde Teningen zu den heute vereinbarten Gegenleistungen verpflichtet. Werterhöhende Verwendungen auf das Grundstück im Sinne des § 459 BGB, insbesondere verwertbare Bauteile und weiterhin bezahlte Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind dem Käufer von der Gemeinde Teningen zu ersetzen. Etwaige der Gemeinde Teningen oder dem Wiederverkäufer dadurch entstehende Grunderwerbsteuern gehen zu Lasten des Wiederverkäufers. Der bedingte Rückübertragungsanspruch ist durch die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Gemeinde Teningen zu sichern.

Die Gemeinde Teningen verpflichtet sich, den zur Sanierung erforderlichen Finanzierungsgrundpfandrecht - ausgenommen Eigentümergrundpfandrechte - den Vorrang einzuräumen, soweit ihr Rückübertragungsanspruch hierdurch nicht gefährdet wird.

Die Gemeinde Teningen hat auf die Dauer von zehn Jahren einen Anspruch gegenüber dem Käufer auf Zahlung des Ausgleichsbetrages von 158.000 EUR am Tage der Geltendmachung ihres Anspruchs gegenüber dem heute vereinbarten Grundstückspreis, wenn

- a) das Eigentum an dem Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auf einen Dritten übertragen oder bei Verkauf nicht bewilligtes Wohnungs-/Teileigentum begründet oder Erbbaurecht bestellt wird,

- b) das Grundstück vor Ablauf dieser Frist nicht mehr vom Käufer oder sonstigen Angehörigen bewohnt wird,
- c) der Käufer ohne vorher erteilte schriftliche Zustimmung durch die Gemeinde Teningen sein Recht aus diesem Kaufvertrag abtritt oder einem Dritten ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen. Für die Höhe dieses Anspruchs ist ein Gutachten entsprechend dem Baugesetzbuch oder auch ein Gutachten des Gutachterausschusses maßgeblich.

Auf die dingliche Absicherung dieser Verpflichtung wird verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Erlös aus Verkauf: 105.000 EUR.