

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 45/2024

Datum: 22.05.2024

0.02 Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Az.: 941-13

öffentlich
 nicht öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortsrat der Ortschaft Brullsen-Hachmühlen	03.06.2024
Verwaltungsausschuss	06.06.2024
Rat	20.06.2024

Bezeichnung
Neubau Feuerwehr Hachmühlen/Brullsen Hier: Ankauf einer Teilfläche aus Flurstück 10/3, Flur 2, Gemarkung Hachmühlen

Beschlussempfehlung

Der Ortsrat nimmt im Rahmen des ihm zustehenden Anhörungsrechtes den Ankauf einer Teilfläche aus Flurstück 10/3, Flur 2, Gemarkung Hachmühlen zum Zweck der Errichtung einer neuen gemeinsamen Feuerwache für Hachmühlen/Brullsen zustimmend zur Kenntnis.

Der Rat beschließt den Ankauf einer Teilfläche aus Flurstück 10/3, Flur 2, Gemarkung Hachmühlen zum Zweck der Errichtung einer neuen gemeinsamen Feuerwache für Hachmühlen/Brullsen gemäß den in der Verwaltungsvorlage Nr. 45/2024 dargestellten Konditionen.

Sollten sich nach dieser Beschlussfassung u.U. noch notwendige Regelungspunkte zwischen der Verwaltung und den Verkäufern ergeben, die zum Zeitpunkt dieses Beschlusses noch nicht zu erkennen waren, ist die Verwaltung berechtigt, sachgerechte und angemessene Entscheidungen ohne nochmalige Beschlussfassung des Rates zu treffen. Der Rat ist vom Ergebnis zu unterrichten.

Begründung

Einleitung

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.03.2024 hat sich der Verwaltungsausschuss für den in Anlage 1 dargestellten neuen Standort der Feuerwache entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt den Ortsbürgermeister und die Stadt-/Ortsbrandmeister darüber zu informieren. Dies erfolgte am 15.03.2024. Weiterhin hatte die

Verwaltung den Auftrag dem Verkäufer entsprechend der vorverhandelten Konditionen ein konkretes Kaufangebot zu unterbreiten. Dieses Kaufangebot wurde schriftlich unterbreitet und unterzeichnet vom Eigentümer zurückgegeben.

Vertragskonditionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die vom Verkäufer bestätigten Konditionen für den Ankauf dargestellt:

Der Ankauf erfolgt für den Zweck der Errichtung einer Feuerwache. Der Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für das Grundstück sind Baurechte noch herzustellen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbauland dargestellt. Die Ankäufe erfolgen daher alle unter der aufschiebenden Bedingung, dass der aufzustellende Bebauungsplan rechtskräftig wird. Alle Eckpunkte sind daher auf die aufschiebende Bedingung abgestimmt. Erst mit Eintritt der Bedingung soll die Kaufpreiszahlung, der Besitzübergang und die Eigentumsübertragung stattfinden.

1	Flurstück	10/3, Flur 2, Gemarkung Hachmühlen
2	Größe	ca. 5.000 qm, ergibt sich erst nach Vermessung, Vermessung erst nach Rechtskraft des B-Planes
3	Grundstückspreis	40,00 Euro/qm
4	Frist Eintritt aufschiebende Bedingung: 2 ¼ Jahre ab Beurkundung; Verkäufer verpflichtet sich zur Verlängerung bei Verzögerung des Bauleitplanverfahrens, Zeitspanne orientiert sich an dem dann erreichten Stand des Bauleitplanverfahrens und der voraussichtlichen Restdauer bis zu Rechtskraft	
5	Auflassungsvormerkung: Die Vertragsparteien beantragen und bewilligen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eigentumsübertragung nach Eintritt der vorgenannten Bedingung.	
6	Zahlungsziel: nach Eintritt der Bedingung	
7	Besitzübergang: mit Kaufpreiszahlung, mit Besitzübergang gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren sowie die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen und sonstigen Lasten und Abgaben einschließlich Verkehrssicherungspflicht auf die Käuferin über	
8	Kaufgegenstand geht in vorhandenem Zustand auf die Käuferin über. Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, auch wird keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen. Der Verkäufer versichert, keine ihm bekannten Fehler oder Mängel verschwiegen zu haben. Der Verkäufer wird am Grundstück keinerlei Veränderungen oder Maßnahmen bis zum Besitzübergang mehr vornehmen. Ausgenommen ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung.	
9	Der Kaufgegenstand wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit keine Lasten und Pflichten in diesem Vertrag ausdrücklich übernommen werden. Es wird auf die im Grundbuch in Abteilung II und III bestehenden Belastungen hingewiesen und darauf, dass die neu vermessene Teilfläche jeweils nach der Vermessung aus der Mithaft entlassen werden muss.	
10	Der Verkäufer stellt sicher, dass alle bestehenden Vertragsverhältnisse zum frühestmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden. Der Verkäufer versichert, dass er rechtzeitig die Gespräche mit seinen Vertragspartnern aufnimmt und den Pflugtauschvertrag fristgerecht zum 01.09.2026 kündigt.	
11	Im Falle des Vertragsbruchs während der Schwebezeit verpflichtet sich die schuldige Partei Schadensersatz, in Form eines finanziellen Ausgleichs für den entstandenen Schaden, zu leisten. Der Schaden auf Seite der Käuferin bemisst sich an der Höhe der entstandenen Kosten für Planungsleistungen und Ausschreibung.	
12	Alle durch die Beurkundung und Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbssteuer, mögliche Kosten für Rückabwicklung bei Nichteintritt der Bedingung (sowie Vermessungskosten) werden von der Käuferin übernommen. Die Beurkundung kann bei einem Notar/einer Notarin mit Amtssitz in Bad Münde nach Wahl der Käuferin vorgenommen werden.	

13	Der Verkäufer räumt der Käuferin bzw. von ihr beauftragten Dritten (z.B. Gutachter) das Recht ein, das Grundstück zum Zwecke der Bauleitplanung und zu Untersuchungen im Vorfeld des Besitzübergangs, nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. Pächter/Nutzer/Bewirtschafter, zu betreten und zu untersuchen.
----	---

Rechtsgrundlage

Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über Vertrags- und Kaufvertragsrecht sind zu beachten.

Nach § 124 Abs. 1 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sollen die Kommunen Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist. Der Grunderwerb erfolgt zum Zweck der Errichtung einer neuen Feuerwache und damit zur Erfüllung von Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge.

Eine Beteiligung des Orsrates ist nach den Vorschriften des NKomVG beim Ankauf von Grundstücken nicht vorgesehen. Da es sich bei diesem Ankauf jedoch um eine bedeutende Entscheidung für die Ortschaft handelt, wird der Ortsrat angehört.

Unter Berücksichtigung der in der Hauptsatzung der Stadt festgelegten Wertgrenze (über 25.000 €) ist für die Kaufentscheidung der Rat der Stadt Bad Münde zuständig.

Das Mitwirkungsverbot nach § 41 NKomVG ist zu beachten.

Obwohl es sich hier um eine Vertragsangelegenheit handelt, ist der Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung des Orsrates und des Rates zu beraten/entscheiden, weil das öffentliche Wohl oder berechtigte Interessen Einzelner den Ausschluss der Öffentlichkeit nicht erfordern.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand müssen für den Grunderwerb 200.000 Euro zuzüglich 6,5% Erwerbsnebenkosten (entspricht 13.000 Euro) zuzüglich 3.000 Euro Vermessungskosten eingeplant werden. Die Gesamtsumme liegt somit bei 216.000 Euro. Der Grunderwerb ist gedeckt über die investiven Ansätze im Haushalt 2024 Nr. 24-0.03-03 FFW Gerätehaus Hachmühlen/Brullsen.

Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

keine

Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt

Durch den Grunderwerb ergeben sich keine direkten Auswirkungen. Durch den Grunderwerb werden jedoch die Bauleitplanung und der Neubau vorbereitet, wodurch es zukünftig zu einer neuen Versiegelung von Flächen kommt. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Bauleitplanung untersucht und müssen im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens durch die Herstellung von Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Stadtentwicklungskonzept

Der Neubau der Feuerwehr ist Teil des Handlungsprogramms der Verwaltung im ISEK.

Anlagen

Nr. 1 Lageplan Standort Hachmühlen

Barkowski
Bürgermeister