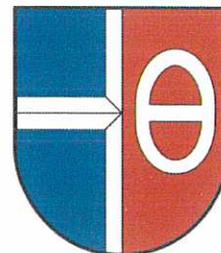


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** Amtsleiter  
**Datum :** 28.09.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 7 / 2021**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Liegenschaften (881.000)  
**Begriff:** Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke

**Befangenheit beachten!**

---

**Tagesordnungspunkt:**

5

---

**Sachverhalt:**

### 1. Hauptstraße 122 Flst.Nr. 155, Fläche: 345 qm

Das gemeindeeigene Grundstück liegt innerhalb des aktuellen Sanierungsgebiets Malsch „Ortsmitte III“. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms wurde der Grunderwerb, der Abbruch der Gebäude, die Brunnenverfüllung sowie die Gehwegreparatur an der Friedhofstraße gefördert. Das Grundstück wird zurzeit als öffentliche Grünanlage genutzt.

Bei diesem Grundstück ist zu beachten, dass teilweise verkehrstechnische Maßnahmen durchzuführen sind, wie die Verbreiterung des Gehwegbereichs entlang der Hauptstraße mit Fußgängerübergang und die Freihaltung des Sichtwinkelbereichs Hauptstraße/Friedhofstraße. Diese Maßnahmen müssen für künftige Nutzungen berücksichtigt werden, die Grundstücksfläche verringert sich damit um ca. 20 bis 25 qm. Nach Flächenabzug für die verkehrstechnischen Maßnahmen soll das Grundstück zur Veräußerung angeboten werden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Malsch am 27.07.2021 wurde im Rahmen der Nahversorgung von Malsch das Angebot der Firma Tegut zur Errichtung eines Kleinstladens „teo“ auf dem Grundstück vorgestellt. Das Grundstück soll für 5 Jahre oder länger für diesen Zweck angemietet werden. Die Betreiber erklären sich bereit, die noch ausstehenden verkehrstechnischen Maßnahmen bei einer Anmietung nach Vorgaben der Verwaltung umzusetzen und nach Beendigung des Mietverhältnisses dies kostenfrei an die Gemeinde Malsch zu übertragen.

Die Verwaltung schlägt aus den vorgenannten Gründen vor, einen Teil des Grundstücks für die Errichtung des Kleinstladens „teo“ zu vermieten/verpachten um eine weitere Möglichkeit der Nahversorgung in Malsch zu sichern. Die restliche Teilfläche soll weiter wie bisher als eine innerörtliche Blumen-/Insektenwiese öffentlich genutzt werden. Mit diesem Nutzungsmix werden auch gleichzeitig die vorgegebenen Sanierungsziele mit der Nahversorgung der Einwohner, einer Belebung des Ortskerns sowie eine weitere Grünfläche in Malsch umgesetzt. Erst nach Beendigung des Miet-/Pachtverhältnisses soll das Grundstück mit Bauverpflichtung für mindestens 400 €/qm meistbietend zur Veräußerung angeboten werden.

Ein Teil des Grundstücks soll mit der Errichtung des Kleinstladens privatwirtschaftlich genutzt werden. Die gegenzurechnende Einnahme in Sanierungsverfahren wäre nach Bildung eines Wertansatzes einzustellen, da der Grunderwerb und die Freilegung durch die Gemeinde Malsch im Rahmen des Landessanierungsprogramms gefördert wurden. Das Grundstück wird bisher komplett als öffentliche Grünfläche genutzt und aus diesem Grund wurde kein Wertansatz in der förderrechtlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht gebildet. Die künftige Nutzung führt dazu, dass der Neuordnungswert (gutachterlich ermittelter Wert) für dieses Grundstück als sanierungsbedingte Einnahme in der förderrechtlichen Abrechnung anzusetzen ist. Bisher ist man hier von einer dauerhaften öffentlichen Nutzung ausgegangen.

Die Frage, ob Fördermittel von der Gemeinde Malsch zurück zu zahlen sind, entscheidet sich nach Aufhebung der Sanierungssatzung mit dem Abrechnungsbescheid nach Vorlage der Abrechnung beim Regierungspräsidium Karlsruhe (voraussichtlich Ende 2022). Nachdem in der Abrechnung der Wertansatz eingestellt ist, reduziert dieser die unrentierlichen Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme, sofern dem keine sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben gegen gerechnet werden können. Damit wird es zu einer Rückforderung des Landes von bereits ausgezahlter Fördermittel kommen. Zuwendungsfähig sind hier noch die anstehenden Vermessungskosten der verkehrstechnischen Maßnahmen.

## **2. Kirchgasse 2**

**Flst.Nr. 146, Fläche: 773 qm**

Auf dem Gemeindegrundstück ist eine öffentliche Parkplatzfläche mit Stützmauer gegenüber dem Kindernest angelegt. Das jetzige Grundstück ist aus den ehemaligen Grundstücken Flst.Nr. 145 (Parkplatz), Flst.Nr. 146 (alt) Kirchgasse 2 und Flst.Nr. 147, Kirchgasse 4, entstanden. Hiervon wurde bereits die Verkehrsfläche Flst.Nr. 146/1 mit 30 qm zur besseren Zuwegung der oberhalb liegenden Grundstücke Hauptstraße 108 und Hauptstraße 110 abgetrennt.

Aufgrund der schwierigen Topografie des Grundstücks eignet sich lediglich die obere Grundstücksfläche von ca. 380 qm (ehemals Anwesen Kirchgasse 4) für eine erneute Wohnbebauung. Das Restgrundstück kann weiterhin als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche genutzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass bei der Freilegung des Anwesens Kirchgasse 4 nur das Wohnhaus abgebrochen und entsorgt wurde. Der Kellerbereich wurde damals lediglich mit Bauschutt verfüllt und nicht aus dem Erdreich entfernt. Bei einer möglichen Veräußerung muss das Erdmaterial zuvor beprobt und der noch vorhandene Kellerbereich (mit Verfüllung) entsorgt werden.

Das Grundstück Flst.Nr. 147 (alt) wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens Malsch „Ortsmitte II“ mit Fördergeldern durch die Gemeinde Malsch erworben. Die damalige Sanierungssatzung wurde durch Beschluss des Gemeinderats im Jahre 2011 aufgehoben. Nachdem die 10-Jahresfrist bezüglich der Rückzahlung von Zuschüssen Mitte 2021 verstrichen ist, gibt es bei einer privatwirtschaftlichen Veräußerung keine Konsequenzen aus zu Unrecht in Anspruch genommener Fördermittel des Landes durch die Gemeinde Malsch. Das obere Teilgrundstück mit ca. 380 qm kann zur Veräußerung meistbietend mit einer Bauverpflichtung angeboten werden.

### **3. Kirchberg 2**

**Flst.Nr. 130, Fläche: 269 qm**

**Flst.Nr. 130/1, Kirchberg 2a, Fläche: 139 qm**

**Flst.Nr. 129, Hauptstraße, Verkehrsfläche, Fläche: 43 qm (2/3 MEA)**

Das gesamte Anwesen (Wohnhaus und Scheune) mit einer Gesamtfläche von 408 qm sowie der 2/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit einer Fläche von 43 qm wurde von der Gemeinde Malsch im aktuellen Sanierungsverfahren Malsch „Ortsmitte III“ für eine mögliche öffentliche Nutzung erworben. Beabsichtigt war für die Besucher des Zehntkellers sowie der Zehntscheune in unmittelbarer Nähe weiteren Parkraum zu schaffen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hatte 1990 den damaligen Eigentümern des Anwesens die Löschung des Kulturdenkmals aus dem Denkmalsbuch mitgeteilt. Die Löschung aus dem Denkmalsbuch ist nicht gleichlautend mit der Denkmalliste, sondern kann eine bloße Abstufung von einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zu einem „normalen“ Kulturdenkmal bedeuten.

Im Rahmen des Freilegungsantrags der Gemeinde Malsch im Jahre 2012 wurde dieser Sachverhalt von der Denkmalbehörde festgestellt. Eine Abbruchgenehmigung durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurde mit der Begründung versagt, da von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Denkmalschutzbehörde erhebliche Bedenken zum Abbruch geäußert wurden. Das Gebäude wurde als erhaltungswürdig nach § 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestuft. Ein Abbruch aus wirtschaftlichen Interessen ist nicht gegeben, da es der Gemeinde Malsch zumutbar ist das Kulturdenkmal zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Der Begriff der Zumutbarkeit ist hierbei denkmalschutzrechtlich auszulegen und nicht identisch mit der Wirtschaftlichkeit im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB).

Die bisherigen Ausgaben der Gemeinde Malsch wurden aus den vorgenannten Gründen nicht im Zuge des Grundstückserwerbs im Sanierungsverfahren Malsch „Ortsmitte III“ gefördert, da eine öffentliche Nutzung des Anwesens Kirchberg 2 in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten ist. Das denkmalgeschützte Anwesen soll zu einem Kaufpreis in Höhe von 99.900 € auf Verhandlungsbasis zur Veräußerung angeboten werden.

---

**Beschlussvorschlag:****Zu 1. Hauptstraße 122, Flst.Nr. 155**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt Abstand von der Veräußerung des Grundstücks um eine weitere Möglichkeit der Nahversorgung für die Allgemeinheit in Malsch zu sichern. Mit der Errichtung des Kleinstladens werden auch die vorgegebenen Sanierungsziele (Nahversorgung, Belebung der Ortsmitte) umgesetzt. Das Grundstück soll daher erst nach Beendigung des entstehenden Miet-/Pachtverhältnisses zur Veräußerung angeboten werden.

Für den Fall, dass kein Miet-/Pachtverhältnis für die Teilfläche des Grundstücks zustande kommt, soll die Grundstücksfläche nach Abzug der verkehrstechnischen Maßnahmen mit Bauverpflichtung zu einem Preis von mindestens 400 €/qm meistbietend angeboten und veräußert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt gleichzeitig die sanierungsbedingte Einnahme (gutachterlich ermittelter Wertansatz) in der förderrechtlichen Abrechnung und die damit verbundene Reduzierung der unrentierlichen Gesamtkosten im Rahmen des Landessanierungsprogramms Malsch „Ortsmitte III“ zur Kenntnis.

**Zu 2. Kirchgasse 2, Flst.Nr. 146**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt ein Teilgrundstück von ca. 380 qm des gemeindeeigenen Grundstücks in Malsch, Kirchgasse 2, Flst.Nr. 146, zur Veräußerung mit Bauverpflichtung zu einem Preis von mindestens 400 €/qm meistbietend anzubieten.

**Zu 3. Kirchberg 2, Flst.Nr. 130, 130/1 und 129 (2/3 MEA)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt das gemeindeeigene denkmalgeschützte Anwesen in Malsch, Kirchberg 2, Flst.Nr. 130, 130/1 und 129 (2/3 MEA), zur Veräußerung mit einem Kaufpreis in Höhe von 99.900 € als Verhandlungsbasis anzubieten.

---

**Als Anlage sind beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

Lageplan, Flst.Nr. 155, Hauptstraße 122

Lageplan, Flst.Nr. 146, Kirchgasse 2

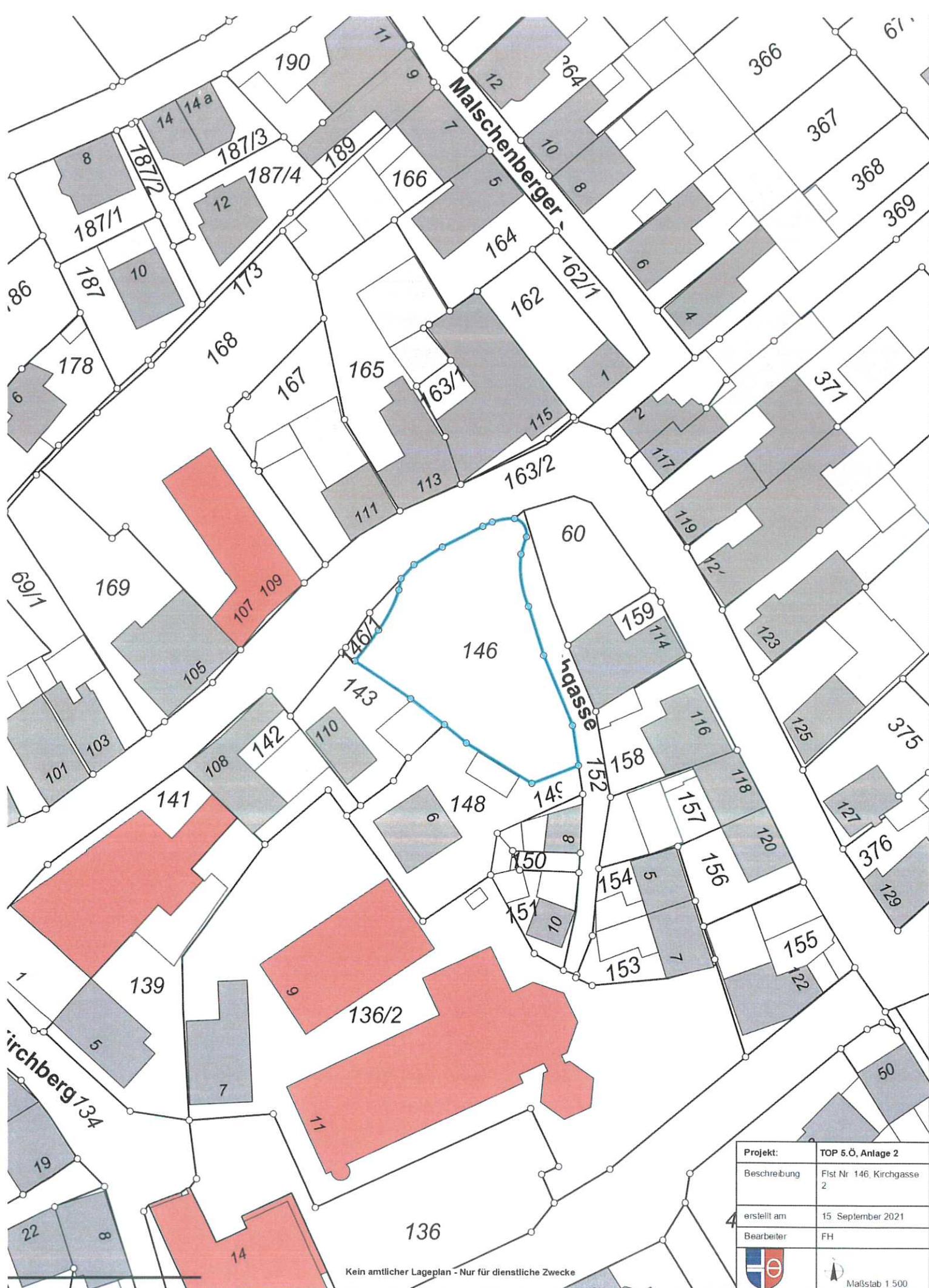
Lageplan, Flst.Nr. 130, Kirchberg 2

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 06.09.2021
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 06.09.2021
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen: PW		Datum: 06.09.2021
Mitzeichnung durch LBBW Kommunalentwicklung		Datum: 06.09.2021
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen		Datum: 06.09.2021



Kein amtlicher Lageplan - Nur für dienstliche Zwecke

Projekt:	TOP 5.Ö, Anlage 1
Beschreibung:	Fist Nr 155, Hauptstraße 122
erstellt am:	15. September 2021
Bearbeiter:	FH
Maßstab 1:500	



Projekt:	TOP 5.Ö, Anlage 2
Beschreibung	Flist Nr 146, Kirchgasse 2
erstellt am	15. September 2021
Bearbeiter	FH



Maßstab 1 500

Kein amtlicher Lageplan - Nur für dienstliche Zwecke

