

Fachamt: Liegenschaftsamt

Vorlage-Nr.: 2016-354

Datum: 21.12.2016

Beschlussvorlage

Erneute Ausschreibung des Grundstückes Flst.-Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach mit dem ehemaligen Gasthaus "Rose", Neuer Markt 5, 69412 Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.02.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.02.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der in der Beschlussvorlage dargestellte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Grundstück Flst.-Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach (siehe Lageplan als Anlage 1) samt Gebäude ist öffentlich auszuschreiben und an den/die Meistbietenden zu verkaufen. Die Ermittlung eines Kaufpreisangebotes soll sich am aktuellen Verkehrswert in Höhe von 54.000,00 € orientieren.
3. Mit dem Angebot ist ein Konzept zur ergänzenden Bebauung des Grundstückes sowie zur künftigen Nutzung des Gebäudes vorzulegen. Bewerbungen, die eine gastronomische Nutzung vorsehen, werden bevorzugt. Im Kaufvertrag ist zu regeln, dass ein Wiederaufbau mit anschließender Nutzung des Gebäudes innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen hat.
4. Die in der Bewerberliste geführten Interessenten werden auf die öffentliche Ausschreibung hingewiesen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Grundstück Flst.-Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach, Neuer Markt 5 ist mit dem Gebäude „Zur Rose“, einer ehemaligen traditionellen Gastwirtschaft, bebaut (sh Anlage 2).

Durch den Großbrand am 21.10.2008 wurde das Nebengebäude des Anwesens zerstört. Das Hauptgebäude wurde während des Brandes verhältnismäßig gering beschädigt. Jedoch entstanden im Zuge der Löscharbeiten Schäden wie z. B. aufgebrochene Innentüren. Mit Kaufvertrag vom 23.04.2009, Urkundenrolle 599/2009 hat die Stadt Eberbach das Grundstück Flst.-Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach mit der darauf befindlichen Gaststätte „Zur Rose“ erworben.

2. Gebäudebestand und Verwertung

a) Gebäudebestand

Das Grundstück Flst.-Nr. 1126 liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“. Das ursprünglich 414 m² große Grundstück wurde durch Inanspruchnahme von Teilflächen für die Straßenführung im Maß auf 303 m² verringert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Vordergebäude unter Denkmalschutz steht und auch im Hinblick auf das bereits abgebrochene Hintergebäude weiter zu erhalten ist. Dies wurde der Stadt Eberbach in einer Stellungnahme der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ mit Datum von 12.03.2014 bestätigt.

Aufgrund des Brandschadens sowie des mittlerweile jahrelangen Leerstandes ergibt sich ein erheblicher Sanierungsbedarf, um das Gebäude einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Das ehemals als Gasthaus genutzte Gebäude besteht im Erdgeschoss des Vordergebäudes aus einem Gastraum mit einem Nebenraum. Die ehemalige Küche, Kühlzelle sowie die Sanitäranlagen, welche sich im Hintergebäude befanden, konnten nach dem Brand nicht erhalten werden. Da sich im Vordergebäude kein Treppenaufgang für die darüber liegenden Wohnungen befindet, wurde eine provisorische Treppenanlage hergestellt. Ein entsprechender Treppenaufgang müsste bei der Sanierung ausgebaut werden. Des Weiteren erfolgten Auffüllungen im rückwärtigen Bereich sowie dort die Umzäunung des Grundstückes.

b) Verwertung

Bereits in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.10.2014 erfolgte ein Beschluss zur Ausschreibung des Anwesens. (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014-173/1). Entsprechende Bewerbungen mit Konzepten wurden dem Gremium im Juli 2016 vorgestellt. Kein Bewerber erhielt den Zuschlag.

Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt, eine erneute Wertfeststellung mit anschließender Ausschreibung zu prüfen. In dem Gutachten vom 10.12.2016 des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn erfolgte eine erneute Beurteilung des Anwesens mit Hilfe des Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahrens. Somit ergibt sich ein aktueller Verkehrswert des Grundstückes Flst.-Nr.: 1126 auf der Gemarkung Eberbach in Höhe von 54.000,00 €. Dieser Wert musste im Rahmen des Schlussberichtes zum Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“ ermittelt und festgestellt werden. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12.01.2017 ist die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Neckarstraße I“ im Zuge des Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm zwischenzeitlich erfolgt.

3. Bestimmungen für den Verkauf

Da sich das historisch geprägte Gebäude mit seiner zentralen und attraktiven Lage am „Neuen Markt“ befindet, bieten sich eine gastronomische Nutzung und damit die Einrichtung einer Gaststätte an.

Mit dem Angebot ist deshalb ein Konzept zur ergänzenden Bebauung des Grundstückes sowie zur künftigen Nutzung des Gebäudes vorzulegen. Bewerbungen, die eine gastronomische Nutzung vorsehen, werden bevorzugt.

Die Verwaltung schlägt außerdem vor, aufgrund der Bedeutung des Projektes, mit der exponierten Lage an der Neckarstraße / Neuer Markt im Kaufvertrag eine Regelung aufzunehmen, dass das Gebäude innerhalb von 3 Jahren zu sanieren und anschließend, mit bevorzugt gastronomischer Nutzung wieder zu eröffnen ist.

Es wird empfohlen, entsprechend dem Beschlussantrag zu entscheiden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dem entsprechenden Beschluss zur Ausschreibung des Grundstückes soll die Veröffentlichung über die ortsübliche Presse sowie über die städtische Homepage www.eberbach.de ab dem 01.03.2017 erfolgen.

Als Frist zu Abgabe der Angebote wird der 13.04.2017 benannt. Eine Vorstellung der Bewerbungen wäre somit nach Auswertung in der Juni/Juli Sitzungsrunde 2017 möglich.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

2