

2025/0555

Grundstücksvorlage
öffentlich



Interessenbekundungsverfahren Fläche ehemaliger Zeltpalast in Hilbringen

<i>Dienststelle:</i> 321 Gebäude- und Grundstücksmanagement	<i>Datum:</i> 14.08.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Hilbringen	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	N
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Dem Anbieten des im Sachverhalt genannten Flurstücksareals entweder als

- a) Erbbaurecht oder
- b) als Verkauf

im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Festlegung der Vergabeart (Erbbaurechtsvertrag oder Verkauf) das Verfahren umzusetzen.

Sachverhalt

Die Kreisstadt Merzig ist Eigentümerin eines zusammenhängenden Flurstückareals mit insgesamt ca. 24.007 m², gelegen in der Gemarkung Hilbringen, bestehend aus:

Flurstück	Lage	Größe
Flur 13 Nr. 48/3	Saarwiesenring	2 m ²
Flur 12 Nr. 35/2	Saarwiesenring	10 m ²
Flur 12 Nr. 34	Saarwiesenring	1.620 m ²
Flur 12 Nr. 35/1	Saarwiesenring	6.818 m ²
Flur 11 Nr. 25/2	Saarwiesenring	5.030 m ²
Flur 11 Nr. 26/5	Saarwiesenring	10.494 m ²
Flur 11 Nr. 23/7	Saarwiesenring	9 m ²
Flur 12 Nr. 36/2	Saarwiesenring	8 m ²
Flur 11 Nr. 33/2	Bei den Weidebäumen	16 m ²

Flurstück	Lage	Größe
Summe		24.007 m²

Es handelt sich um das ehemalige Areal der Veranstaltungsstätte „Zeltpalast Merzig“. Laut Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Sport, Freizeit und Erholung“ ausgewiesen.

Die Stadt beabsichtigt, dieses Areal an einen Bewerber zu vergeben, dessen Nutzungskonzept langfristig tragfähig ist.

Zwei alternative Wege stehen zur Auswahl:

- **Variante A: Langfristige Vergabe als Erbbaurecht**
→ ein **Erbbaurechtsvertrag** soll abgeschlossen werden.
- **Variante B: Direktverkauf des gesamten Areals**
→ kein Teilverkauf, ausschließlich als Ganzes.

Die Bedingungen des Verfahrens, insbesondere die Anforderungen an das Nutzungskonzept und die Vertragsmodalitäten sind im Entwurf des Interessenbekundungsverfahrens (Anlage) detailliert dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Variante A – Erbbaurechtsvergabe:

Hier entstehen der Stadt langfristig wiederkehrende Einnahmen in Form eines Erbbauzinses. Dieser wird vertraglich fest vereinbart, orientiert sich üblicherweise prozentual am Bodenwert und ist veränderbar – etwa durch Wertsicherungsklauseln oder Anpassung an den Verbraucherpreisindex. Damit bleiben die Bodenrechte bei der Stadt und ermöglichen eine stetige Einnahmequelle über die Vertragslaufzeit.

Variante B – Verkauf des Areals:

Die Stadt würde einen unmittelbar realisierbaren Erlös aus dem Verkauf des gesamten Grundstücks erzielen. Diese Einnahme stünde bereits zum Zeitpunkt der Veräußerung zur Verfügung und könnte kurzfristig in städtische Haushaltsplanungen einfließen.

Anlage/n

- 1 Interessenbekundungsverfahren Zeltpalast (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)

Grundlagen

des Aufrufes zur Interessenbekundung

„Sport- und Freizeitpark Merzig“, Stadtteil Hilbringen, Kreisstadt Merzig

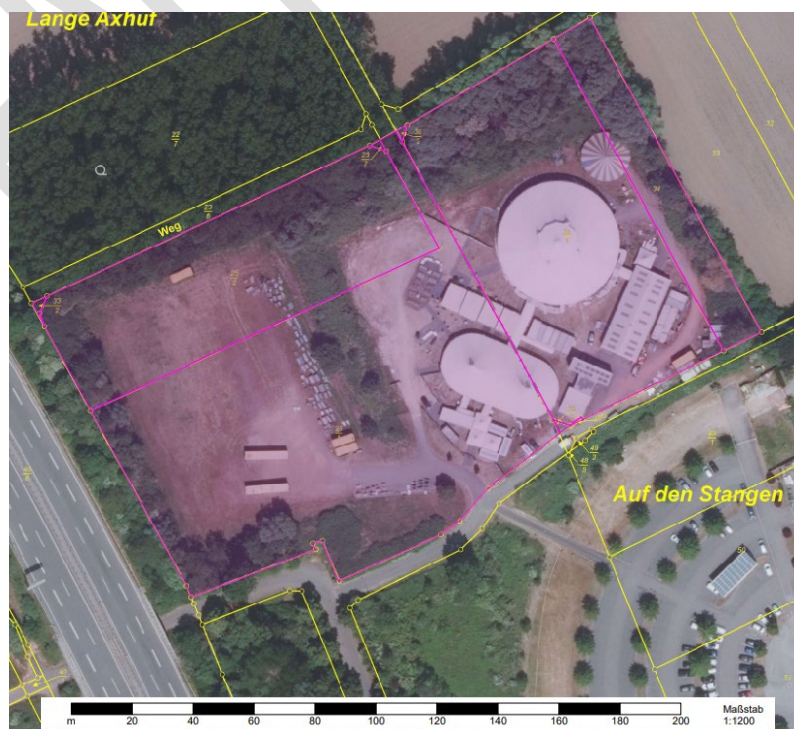
I.

Die Kreisstadt Merzig ist Eigentümerin der Grundstücke mit der katasteramtlichen Bezeichnung:

Gemarkung Hilbringen,

Flur 13 Nr. 48/3	Saarwiesenring	groß	2 m ²
Flur 12 Nr. 35/2	Saarwiesenring	groß	10 m ²
Flur 12 Nr. 34	Saarwiesenring	groß	1.620 m ²
Flur 12 Nr. 35/1	Saarwiesenring	groß	6.818 m ²
Flur 11 Nr. 25/2	Saarwiesenring	groß	5.030 m ³
Flur 11 Nr. 26/5	Saarwiesenring	groß	10.494 m ²
Flur 11 Nr. 23/7	Saarwiesenring	groß	9 m ²
Flur 12 Nr. 36/2	Saarwiesenring	groß	8 m ²
Flur 11 Nr. 33/2	Bei den Weidebäumen	groß	16 m ²
Summe:			24.007 m²

Es handelt sich dabei um das ehemalige Areal der Veranstaltungsstätte „Zeltpalast Merzig“. Die Flurstücke sind auf dem beigefügten Lageplan in der Farbe „magenta“ dargestellt.



Die Stadt möchte diese Flächen an einen Bewerber mit einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept langfristig über einen Erbbaurechtsvertrag vergeben. Die Flächen werden nur als gesamtes zusammenhängendes Areal vergeben.

(Alternativ: Die Stadt möchte diese Fläche an einen Bewerber mit einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept veräußern. Die Flächen werden nur als gesamten Areal verkauft. Es findet kein Verkauf von einzelnen Parzellen statt.)

Dabei bevorzugt die Stadt eine Nutzung im touristischen Bereich, zum Beispiel:

- Veranstaltungsstätte/Kulturstätte
- Gastronomie/Restaurantbetrieb
- Camping/Wohnmobile
- Freizeiteinrichtung/Freizeitgestaltung/Freizeitpark
- Sporteinrichtung
- Übernachtungsmöglichkeit

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Reines Wohnen
- Nutzung durch einen Handwerks- oder einen sonstigen lärmintensiven Gewerbebetrieb
- Vergnügungsstätten wie z. B. Casino, Spiel- und Automatenhalle sowie entsprechend ausgestattete Wettbüros
- Einrichtungen jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z. B. Bordelle, Swinger-Clubs, Nachtlokale usw.
- Diskothek

II.

1. Allgemeines

- Die o.g. Grundstücke liegen im Bereich der Saarwiesen im Stadtteil Hilbringen im hochwasserfreien Bereich
- Das Areal umfasst neun Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 24.007 m²
- Von Norden nach Süden hat das Areal eine Längenausdehnung von ca. 110 m und von Westen nach Osten von ca. 200 m.
- Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Sport, Freizeit und Erholung“ ausgewiesen.

- In unmittelbarer Nähe befindet sich der Sport- und Freizeitpark unter anderem mit folgenden Attraktionen:
 - Freizeit- und Gesundheitsbad „Das Bad“
 - Kletterhafen (größter freistehender Hochseilgarten Europas)
 - Saarfürst Merzig Brauhaus
 - Tennisanlage
 - Tennishalle
 - Fitnesscenter
 - Yachthafen mit über 200 Liegeplätzen
 - Sprung- und Erlebniswelt Trampolini
 - Mc Donalds
 - Holiday Inn Express Hotel
 - Saisonal: Maisalm (30 000 m² großes Maislabyrinth)
- Verkehrstechnisch verfügt das Areal über eine sehr gute Autobahnanbindung

2. Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zeltstadt Musik und Theater Saar“ setzt die Nutzung als Zeltstadt zur Durchführung unterschiedlicher kultureller Veranstaltungen fest.

Bei einer anderen Nutzung ist in Abstimmung mit der Kreisstadt Merzig der Bebauungsplan auf Kosten des Erwerbers bzw. Erbbauberechtigten zu ändern.

3. Erschließung

Verkehrstechnisch sind die Grundstücke über die Zufahrtsstraße „Saarwiesenring“ erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser kann über den Anschluss an das öffentlich vorhandene Netz im Bereich der Straße „Saarwiesenring“ erfolgen.

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls mittels des Anschlusses an das vorhandene Netz möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Genaue Werte und gegebenenfalls Nachbesserungen hinsichtlich der Dimensionierung können erst im Zusammenhang mit einer konkreten Planung ermittelt werden.

III.

1.

Folgende Unterlagen sind mit der Interessenbekundung einzureichen:

- Umfassende Erläuterung eines Nutzungskonzeptes
- Pläne/Skizzen zur Architektur des Vorhabens und der Freiflächen
- Angaben zu ggfls. städtebaulichen Kennzahlen (Grundfläche, Geschossfläche, Höhenangaben, Vollgeschosse etc.) sowie Angaben zu Nutzflächen und Stellplätzen
- Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze
- Angabe des vorgesehenen Realisierungszeitraumes von Baubeginn bis Inbetriebnahme
- Erläuterung des energetischen Konzeptes
- Persönliche Angaben des Bewerbers
- Nachweis der fachlichen Kompetenz (Referenzen)
- Gebot der Höhe des Erbpachtzinses
(alternativ: Gebot der Höhe des Kaufpreises)

2.

Die Interessenbekundung einschließlich der Unterlagen ist in Papierform und in digitaler Form (pdf auf Datenträger) bis zum xxx, in einem verschlossenen Umschlag/Paket mit Angabe des Absenders an die

Kreisstadt Merzig
Gebäude- und Grundstücksmanagement
Brauerstraße 5
66663 Merzig

zu richten.

Als Betreff ist die folgende Bezeichnung gut lesbar auf dem Umschlag/Paket aufzubringen:

Bewerbung „Sport- und Freizeitpark Merzig“
Sendung bitte nicht öffnen

IV.

1. Bei dem vorliegenden Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Kreisstadt Merzig unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für langfristige Verpachtung eines Grundstücken in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche. Die Kreisstadt Merzig behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Kreisstadt Merzig. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Den Bewerbern wird hinreichend Gelegenheit gegeben, sich von dem Zustand der Grundstücke, ihrer Beschaffenheit und Eignung für das von ihnen geplante Bauvorhaben zu überzeugen. Besichtigungstermine können nach Abstimmung mit den nachfolgenden Ansprechpartnern vereinbart werden.

2. Ansprechpartner sind:

Herr Werner Gasper, E-Mail: w.gasper@merzig.de, Telefon: 06861/85-451

Frau Kirsten Zimmer, E-Mail: k.zimmer@merzig.de, Telefon: 06861/85-443

3. Die Interessenbekundungen werden nach folgenden Kriterien und Gewichtungen bewertet:

Nutzungskonzept	70 %
Höhe des (Erb-)Pachtzinses	30 %
(Alternativ: Höhe des Kaufpreises	30 %)

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

Lange Axhuf

