

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am:
im:

GRS am: 19.02.2024

Vorlage: 2024/49 GR

Anlage/n: 2

Gewerbegebiet Aichschieß - Grundstücksverkauf

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat möge entscheiden, ob
 - eine Teilung des Gewerbebauplatzes mit der Flurstücksnummer 654/5 des Grundstücks sowie
 - ein anschließender Verkauf der südöstlichen Teilflächevorbereitet werden soll.
2. Der Gemeinderat möge entscheiden, zu welchem Kaufpreis das Flurstück 654/5 verkauft werden soll.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

Der Gemeinde Aichwald gehört im Gewerbegebiet Buchenteich der Gewerbebauplatz mit der Nr. 654/5, welches sich direkt im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet befindet. Dieses Grundstück war zunächst als möglicher Standort für einen Nahversorger unterwegs, in den letzten Jahren war die Gemeinde aber auch einem Verkauf an Gewerbetreibende nicht abgeneigt. Derzeit wird das Grundstück als Lagerplatz durch die Firma Visco GmbH genutzt, die im Auftrag der Telekom den Glasfaserausbau in Aichschieß und Schanbach durchführt.

Bei den Vertragsvorbereitungen zu einem geplanten Verkauf des Grundstücks wurde durch eine Voranfrage des damaligen Interessenten bekannt, dass die bauliche Nutzung des Grundstücks durch die darüber verlaufende 110kV Leitung der NetzeBW in erheblichem Maße eingeschränkt ist. Grund hierfür sind die zwischen einer Bebauung und der freischwingenden Leitung einzuhaltenen Sicherheitsabstände. Dadurch kann die nach Bebauungsplan zulässige Bauhöhe von 8 Metern innerhalb des Baufensters nicht erreicht werden. Gemäß der von NetzeBW bereitgestellten Planungsskizze im Längenprofil der Trasse (Siehe Anlage 1) liegt Unterbauungshöhe bei maximal 6,5 Metern auf der südöstlichen Seite und sinkt im weiteren Grundstücksverlauf in nordwestliche Richtung auf bis zu 4,5 Meter ab.

Neben diesen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks führen die aufgrund der Leitung einzuhaltenen Sicherheitsbestimmungen im Weiteren auch zu Einschränkungen bei der Bauausführung sowie der zulässigen gewerblichen Nutzung. Der Gemeinderat hatte daher in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 26. April 2021 eine Neubewertung des Grundstücks vorgenommen, um bei der weiteren Vermarktung des Bauplatzes diese Mängel angemessen zu berücksichtigen. Der Wert des Grundstücks wurde auf zwei Drittel des damaligen Bodenrichtwerts festgesetzt.

Sitzungsvorlage GRS

Ende vergangenen Jahres hat ein örtlicher Gewerbetreibender aus der Versicherungsbranche sein Interesse am Kauf des Gewerbebauplatzes bekundet. Dieses Interesse wurde zunächst von der Verwaltung abgelehnt, da dieser Bauplatz bis dahin insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gesehen wurde. Stattdessen hat die Verwaltung mit dem Interessenten andere Alternativen geprüft, über deren Stand der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. Januar 2024 nicht-öffentlich informiert wurde.

Im Ergebnis zeigte sich jedoch, dass diese Alternativen aus unterschiedlichsten Gründen für das Vorhaben des Interessenten nicht in Frage kommen. Aufgrund dessen ist der Bauplatz auf dem Grundstück 654/5 erneut in den Fokus der Gespräche zwischen der Gemeinde und des Interessenten getreten, wobei dieser nochmals sein Interesse am Kauf des Grundstücks erneuert hat.

Die Verwaltung schlägt nun vor, eine Teilung des Grundstücks 654/5 vorzunehmen. Der Interessent hatte zuvor den Flächenbedarf für sein Vorhaben mit rund 1.000 Quadratmeter beziffert, was rund der Hälfte der tatsächlichen Grundstücksfläche entspricht. Daneben ist aus Sicht der Verwaltung mittlerweile auch fraglich, ob der Bauplatz in Gänze an ein Unternehmen im produzierenden Bereich vermarktet werden kann, da das bestehende Leitungsrecht für die 110kV-Leitung die Nutzbarkeit des Grundstücks sehr stark behindert.

Konkret soll das Grundstück in eine südöstliche Hälfte (Richtung Esslinger Straße) und eine nordwestliche Hälfte (Richtung Parkplatz Karl Klein Ventilatoren GmbH) geteilt werden (Siehe Anlage 2).

Durch diese Teilung wäre die südöstliche Hälfte weniger von den einzuhaltenen Abständen zur Leitung betroffen, wodurch eine bessere Bebaubarkeit gegeben ist. Diese Hälfte kann dann an den Interessenten verkauft werden, welcher damit seinen Flächenbedarf ausreichend decken kann.

Die nordwestliche Hälfte wiederum könnte dann durch die Gemeinde für andere Zwecke genutzt werden. Aus Sicht der Verwaltung würde sich anbieten, hier den bislang auf dem Grundstück im Himbeerweg geplanten Wohnmobilstellplatz einzurichten. Das dortige Grundstück könnte dafür dann als vollwertiger Gewerbebauplatz vermarktet werden.

Der Interessent zeigte sich mit diesem Vorschlag der Verwaltung einverstanden. Sollte der Vorschlag auch die Zustimmung des Gemeinderates finden, wird die Verwaltung parallel zur Vorbereitung einer Grundstücksteilung auch mit den Vorbereitungen zu einer Verkaufsentscheidung beginnen. Bevor diese getroffen werden kann, sind noch einige Fragen, insbesondere baurechtlicher Art, zu klären. Hierzu zählt auch die Frage des Kaufpreises, zu dem der Gemeinderat zur Veräußerung der Grundstückshälfte bereit ist. Hierzu wird auf Anlage 4 verwiesen.

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Sitzungsvorlage GRS

Aichwald, den 12.02.2024