

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Finanzverwaltung

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter/in: Rist, Philipp

Vorberatung am: 19.02.2024

im: Gemeinderat

GRS am: 15.04.2024

Vorlage: 2024/55 GR

Anlage/n: 6

Teilung und Verkauf des Gewerbebauplatz 654/5 im Gewerbegebiet Buchenteich

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der hälftigen Teilung des Gewerbebauplatzes 654/5 zu.
2. Der Gemeinderat vergibt die südöstliche Teilfläche an Herrn Stefan Sobek und beauftragt die Verwaltung mit den Vertragsvorbereitungen.
3. Der Gemeinderat entscheidet über die weitere Nutzung der nordwestlichen Teilfläche.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

In seiner Sitzung vom 19. Februar 2024 hat der Gemeinderat die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Teilung des Gewerbebauplatzes auf dem Flurstück Nr. 654/5 im Gewerbegebiet Buchenteich sowie den Vorbereitungen für einen anschließenden Verkauf der durch die Teilung entstehende südöstliche Teilfläche zu einem Preis von 130 € pro Quadratmeter beauftragt.

Zu dem Hintergrund dieser Entscheidung und den näheren Details wird auf die Vorlage 2024/49 GR verwiesen. Die darin geschilderten Überlegungen der Verwaltung standen vor dem konkreten Kaufinteresse eines nicht namentlich genannten Gewerbetreibenden aus Aichwald. Hierbei handelt es sich um Herrn Stephan Sobek, der für sein bislang in Schanbach geführtes Versicherungsbüro neue Räumlichkeiten sucht und deshalb auf die Verwaltung zugegangen ist.

Wie in der letzten Sitzung berichtet, gab es kurzfristig noch zwei weitere Anfragen für den Bauplatz. Daneben gab es auf die Berichterstattung zur Sitzung hin noch weitere Anfragen bei der Verwaltung. Um dem mit der Teilung verfolgten Ziel, den Gewerbebauplatz im Sinne der Gemeinde möglichst optimal zu nutzen, hat die Verwaltung sowohl mit Herrn Sobek als auch den anderen Interessenten in den letzten Wochen Gespräch geführt. Auch wurde ein Interessentenpaar aus dem vergangenen Herbst nochmals angefragt, ob deren Interesse an dem Baugrundstück weiterhin besteht. Alle Vorhaben wurden im Hinblick auf den Flächenbedarf sowie die grundsätzliche Möglichkeit der Umsetzung auch mit der nach einer Teilung zur Verfügung stehenden Flächen geprüft.

Aus den Gesprächen wurde ersichtlich, dass eine Teilung des Grundstücks in zwei ungefähr gleichgroße Grundstückshälften mit jeweils einer Hälfte des Baufensters die

Sitzungsvorlage GRS

sinnvollste Lösung darstellt. Allen konkret am Erwerb interessierten Bewerbern würde dieser grundsätzliche Rahmen zur Umsetzung ihres Projektes genügen.

Die Verwaltung hat daher das Vermessungsbüro Joachim Sigmund aus Plochingen mit den notwendigen Arbeiten beauftragt. Nach dessen Teilungsvorschlag (Anlage 1) würde die Südöstliche Grundstückshälfte mit 1.042 Quadratmetern etwas größer als die Nordwestliche Grundstückshälfte (1.020 Quadratmetern) ausfallen. Dies liegt darin begründet, dass das Baufenster in östlicher Richtung aufgrund des festgesetzten Grünstreifens einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze als in westlicher Richtung aufweist. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats würde dieser Teilungsvorschlag in einen entsprechenden Veränderungsnachweis münden.

Nach den geführten Gesprächen sind folgende Personen konkret am Erwerb einer Grundstückshälfte interessiert und haben eine entsprechende Bewerbung abgegeben:

-
- **Herr Christof Kopetzki**, Inhaber der Firma WIKO Fenster in Aichwald
 - **Herr Hartmut und Frau Tatjana Metz**, Inhaber der Zahnarztpraxis Metz & Metz in Esslingen-Sulzgries
 - **Herr Tobias Mödinger**, Inhaber Möbelmanufaktur Mödinger in Wendlingen
 - **Herr Stephan Sobek**, Inhaber des Versicherungsbüro Stephan Sobek in Aichwald
-

Zum Hintergrund der einzelnen Bewerbung und das jeweilige Vorhaben wird auf die Zusammenfassung in Anlage 2 sowie auf die Bewerbungen selbst in den Anlagen 3 bis 6 (alle Anlagen nicht-öffentlich) verwiesen.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass mit Ausnahme von Herrn Mödinger grundsätzlich alle Bewerber auch zum Erwerb des Gesamtgrundstücks bereit sind, sollte sich der Gemeinderat gegen eine Teilung des Grundstücks entscheiden.

Ausgehend von den jeweiligen Vorhaben sieht die Verwaltung es aber grundsätzlich als sinnvoll an, an der Teilung festzuhalten, um die Umsetzung von zwei Vorhaben auf dem Bauplatz zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Verwaltung wären grundsätzlich alle vier Projekte der Bewerber auf beiden Grundstückshälften möglich. Aufgrund der Höhenbeschränkungen wäre aber der Vorzug für die südöstlichen Teilfläche den Vorhaben von Herrn Sobek und dem Ehepaar Metz zu geben, während die nordwestliche Hälfte für die Projekte von Herrn Mödinger und Herrn Kopetzki besser geeignet scheint.

Ausgehend von der bisherigen Beschlusslage empfiehlt die Verwaltung die Vergabe der südöstlichen Grundstückshälfte an Herrn Sobek, aufgrund dessen Anfrage die bisherigen Planungen erfolgt sind.

Für die anderen Bewerber kann ein Verkauf nordwestlichen Grundstückshälfte in Betracht gezogen, der aber in der Sitzung am 19. Februar nicht thematisiert wurde. Die Verwaltung erachtet es daher für notwendig, dass der Gemeinderat in diesem Rahmen auch über die weitere Verwendung dieser Teilfläche entscheiden soll.

Neben einem Verkauf an einen der heutigen Kaufinteressenten sieht die Verwaltung die Nutzung der Teilfläche für eigene Zwecke als sinnvoll an. Konkret würde sich

Sitzungsvorlage GRS

diese Teilfläche auch als Standort des bislang auf dem Grundstück des früheren Asylheims im Himbeerweg geplanten Wohnmobilstellplatzes empfehlen. Für ein solches Vorhaben sind die baulichen Einschränkungen durch die Stromleitung nicht weiter von Belang. Ein „Umzug“ des Projekts bietet außerdem den Vorteil, dass das Grundstück im Himbeerweg dann als vollwertiger Gewerbebauplatz vermarktet werden kann. Einige der Interessenten, für die der Bauplatz auf Flst. 654/5 nicht in Frage kam, waren einem Erwerb dieses Grundstücks nicht abgeneigt.

Nachfolgend sind die erwarteten finanziellen Auswirkungen beider Optionen gegenübergestellt:

Variante 1:

Bau des Stellplatzes im Himbeerweg + Verkauf der 2. Teilfläche Bauplatz Buchenteich

Aufwand für die Herstellung des Stellplatzes	ca. -164.000,00 €
	<i>aktualisierter Schätzung von September 2023</i>
Ertrag aus Grundstücksverkauf	ca. 132.600,00 €
	<i>Bei Kaufpreis von 130 € je Quadratmeter</i>
Zusätzlicher Aufwand der Gemeinde	ca. -32.400,00 €

Variante 2:

Bau des Stellplatzes im Buchenteich + Verkauf des Bauplatzes im Himbeerweg

Aufwand für die Herstellung des Stellplatzes	ca. -152.100,00 €
	<i>Lt. Schätzung April 2024</i>
Ertrag aus Grundstücksverkauf	ca. 196.860,00 €
	<i>Bei Kaufpreis von 170 € je Quadratmeter (BRW 2023)</i>
Verbleibender Ertrag der Gemeinde	ca. 44.760,00 €

Wie von der Verwaltung angenommen, fällt der Aufwand für die Herstellung des Grundstücks des Stellplatzes auf der zweiten Grundstückshälfte im Buchenteich gemäß der eingeholten Kostenschätzung etwas geringer aus. Dieser Unterschied erklärt sich dadurch, dass die dort notwendige Zaun- und Toranlage nach Einschätzung des beauftragten Planers weniger kosten wird als die im Himbeerweg anfallenden Arbeiten zur Bodenaufbereitung.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Kostenschätzung aus dem vergangenen September für die bisherigen Planungen des Stellplatzes entsprechend der aktuellen Kostensteigerungen angepasst und umfasst zudem die Baunebenkosten, die darin noch nicht berücksichtigt waren. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der zu erwartende Ertrag in Variante 1 den Aufwand für die Herstellung des Stellplatzes nicht deckt, während in Variante 2 ein leichter Gewinn zu erwarten ist.

Aus finanzieller Sicht wäre für die Gemeinde die Variante 2 die wirtschaftlichere Option. Sofern sich der Gemeinderat für diese Variante aussprechen würde, wird die Verwaltung die bisherigen Planungen für den Wohnmobilstellplatz auf das nordwestliche Teilstück des Bauplatzes auf Flurstück. Nr. 654/5 anpassen. Mit den

Sitzungsvorlage GRS

Interessenten, die sich auch einen Erwerb des Bauplatzes im Himbeerweg vorstellen können, würde die Verwaltung ebenfalls Gespräche führen, um eine Verkaufsentscheidung des Gemeinderats vorzubereiten.

Sollte der Gemeinderat sich jedoch für Variante 1 entscheiden, empfiehlt die Verwaltung die Vergabe der nordwestlichen Grundstückshälfte an Herrn Kopetzki.

Finanzielle Auswirkungen:

		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
<input type="checkbox"/> Ausgaben	Planansatz			
<input type="checkbox"/> Einnahmen	üpl / apl / Sperre			
	Gesamt			

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 15.04.2024