

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2022/031**

**Abteilung 120 - Nachhaltige**  
**Entwicklung**

Federführung: Peter, Henrik  
 Telefon: +49 7021 502-526

AZ:  
 Datum: 17.02.2022

**Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich  
 Bohnau Süd**  
**- Erwerb der Grundstücke**  
**- Eckdaten des Kaufvertragsentwurfs**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	09.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.03.2022

#### **ANLAGEN**

Anlage 1 - Darstellung der notwendigen Grundstücke zur Realisierung des Gewerbegebiets Bohnau Süd (nö)

#### **BEZUG**

- „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Bohnau Süd, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.03“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.10.2020 (§ 84 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/111)
- „Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bohnau Süd - Vorstellung der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH - Festlegung des Verkaufspreises sowie des Bindeentgelts“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.11.2020 (§ 30 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/135)
- „Städtebauliche Modellrechnung zur Entwicklung des Gewerbegebiets Bohnau Süd“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.12.2020 (§ 38 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/151)
- „Entwicklung von Gewerbeflächen in den Bereichen Bohnau-Süd und Hungerberg“ in der Sitzung des Ältestenrates vom 16.03.2021 (§ 11 Ziffer 3 nö)
- „Vorstellung der Entwicklungspläne von cellcentric im Bereich Bohnau Süd durch Herrn Mohrdieck“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2021 (§ 12 nö).
- „Begleitende Öffentlichkeitsarbeit bei der Entwicklung des Gewerbegebiets Bohnau Süd“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 86 Ziffer 1 ö)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
Mitzeichnung von: 230, 240, 310, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

#### Strategische Ziele:

- Eine aktive Wirtschaftsförderung, die sowohl die Bestandspflege als auch Neuansiedlungen fördert, ist Denkhaltung der Verwaltung.
- Förderung von Innovation, Kompetenz und Technologie.

#### Leistungsziel 3:

- Es werden ca. 20 ha Gewerbeflächen bis 2025 beplant bzw. erschlossen.

#### Maßnahme 3.04:

- Planung vom Gewerbegebiet „Bohnau Süd“ bis 2025.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

### Keine Auswirkungen

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

### Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

### Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	78210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Der gutachterlich ermittelte Kaufpreis beträgt 51,00 Euro/Quadratmeter zuzüglich 14,00 Euro/Quadratmeter Beschleunigungszuschlag. Somit ergibt sich ein Erwerbspreis von 65,00 Euro/Quadratmeter. Dieser Preis wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 11.11.2020 (§ 30 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/135) vorgestellt und hat vom Gemeinderat Zustimmung erhalten.

Durch den Grunderwerb entstehen Kosten von ca. 11,3 Millionen Euro zuzüglich Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 908.000 Euro. Insgesamt ergeben sich für den Grunderwerb somit Kosten von ca. 12,2 Millionen Euro. Für den Grunderwerb und sämtlichen Nebenkosten stehen im Haushaltsjahr 2022 insgesamt 12,4 Millionen Euro (inklusive 9,4 Millionen Euro Ermächtigungsüberträge aus 2021) zur Verfügung.

Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Bohnau Süd wurden in der Gemeinderatssitzung am 16.12.2020 vorgestellt (§ 38 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/151).

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zum Erwerb, der in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/031 dargestellten, notwendigen Grundstücke zur Realisierung des Gewerbegebiets „Bohnau Süd“ zum gutachterlich ermittelten Wert von 65,00 Euro/Quadratmeter. Die Zustimmung für Grunderwerbe in 2022 erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2022/2023 durch das Regierungspräsidium.
2. Zustimmung zu den Eckdaten des Kaufvertragsentwurfs, wie in der Sitzungsvorlage GR/2022/031 dargestellt.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Kirchheim unter Teck möchte das Gewerbegebiet „Bohnau Süd“ entwickeln. Hierfür hat der Gemeinderat bereits Ende 2020 Beschlüsse gefasst, die die Gebietsentwicklung einleiten bzw. vorbereiten. Um der allgemein sehr hohen Nachfrage nach Gewerbebauplätzen nachkommen zu können, wird eine schnelle Projektumsetzung verfolgt.

Ziel der Stadt ist es, beginnend von März bis Herbst 2022 die Grundstücke zu 100 Prozent zu erwerben und so die Sicherheit zur schnellen Entwicklung des Gebiets zu erlangen. Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH führt hierzu gemeinsam mit der Verwaltung seit November 2020 Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern. Der dabei genannte Grunderwerbspreis von 65 Euro/Quadratmeter wurde vorab gutachterlich von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Der Grundstückskaufvertrag wurde in Zusammenarbeit mit den Rechtsanwälten W2K sowie dem Notariat Wilhelm ausgearbeitet. Um bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens auszuräumen, soll der Kaufvertrag zwei Rücktrittsrechte (R1 und R2) beinhalten. Diese Rücktrittsrechte sind an verschiedene Bedingungen, wie die Rechtskraft des Bebauungsplans oder die allgemeine Verkaufsbereitschaft, geknüpft und können bei Bedarf von der Stadt „gezogen“ werden. Zudem beinhaltet der Kaufvertrag eine Nachzahlungsklausel für Verkäufer, deren Grundstücke im Geltungsbereich der Flächen liegen, die derzeit im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt sind. Diese Klausel wird mit Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans 2035 hinfällig.

Ziel ist es, ab März 2022 mit dem Grunderwerb, also der Beurkundung der Grundstückskaufverträge, zu beginnen. Daher sollen zuvor die Eckdaten des Grundstückkaufvertrags vom Gemeinderat beschlossen werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Vorgehensweise Grunderwerb**

Die Stadt Kirchheim unter Teck möchte das Gewerbegebiet „Bohnau Süd“ entwickeln. Der Gemeinderat hat hierfür bereits folgende Beschlüsse gefasst oder wurde über verschiedene Projektbezogene Sachstände in Kenntnis gesetzt:

- 07.10.2020 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau Süd“
- 11.11.2020 - Beschluss, die Landsiedlung GmbH Baden-Württemberg zu beauftragen, die Grunderwerbsverhandlungen im Auftrag der Stadt mit einem Preis von 65 Euro/Quadratmeter zu führen
- 16.12.2020 - Kenntnisnahme von der städtebaulichen Modellrechnung zur Entwicklung des Gewerbegebiets

- 16.03.2021 - Information über Sachstand des Projekts
- 19.05.2021 - Information über Sachstand des Projekts
- 21.07.2021 - Information über Kommunikationskonzept

Ziel der Stadt ist ein vollständiger Erwerb aller Flächen. Dadurch sollen spätere Gewerbebaulücken verhindert sowie eine schnelle Entwicklung des Gebiets ermöglicht werden. Zudem sollen längere Leerstände sowie Spekulationen vermieden werden. Mit einer klassischen amtlich vereinbarten Umlegung oder anderen Baulandmodellen ist das Ziel nicht zu erreichen, da der Anordnung einer Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch der freihändige Erwerb als milderer Mittel vorzuziehen ist. Wenn ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, kann jedoch eine Baulandumlegung durchgeführt werden. Eine solche ist aber privatnützig, das heißt die Umlegung muss neben dem öffentlichen Interesse auch das Interesse der Grundstückseigentümer berücksichtigen. Daher hat jeder beteiligte Eigentümer grundsätzlich einen Anspruch auf die Zuteilung von Bauland. Die gesetzliche Umlegung ist daher nicht das geeignete Instrument, um in das Eigentum aller Flächen zu kommen.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Thorsten Kampe hat für das Gebiet „Bohnau-Süd“ ein Verkehrswertgutachten erstellt, in dem er zu folgenden Ergebnissen kommt:

- ohne Beschleunigungszuschlag  
(normale Realisierungsdauer Bebauungsplanverfahren): 51 Euro/Quadratmeter
- mit Beschleunigungszuschlag  
(Realisierungsdauer Bebauungsplanverfahren unter drei Jahre): 65 Euro/Quadratmeter

Auf der Grundlage dieses Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2020 wurde ein Ankaufspreis von 65,00 Euro/Quadratmeter ermittelt. Aufgrund aktueller Entwicklungen, die Einfluss auf die Projektplanung genommen haben, wird dieses Gutachten derzeit geprüft bzw. angepasst. Es ist davon auszugehen, dass der 2020 ermittelte Grunderwerbspreis weiterhin Gültigkeit hat. Wenn die Aktualisierung keine bedeutende Abweichung ergibt, ist dieser Ankaufspreis weiterhin gerechtfertigt.

Um die allgemein sehr hohe Nachfrage nach Gewerbebauplätzen befriedigen zu können, wurde entschieden, das Gebiet innerhalb von drei Jahren zu entwickeln. Gleichzeitig soll es so möglich sein, auch Nachfragen nach größeren zusammenhängenden Gewerbegrundstücken befriedigen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 21,3 Hektar, davon sind 16,3 Hektar Gewerbefläche und etwa 5 Hektar öffentlichen Fläche. Das Plangebiet umfasst 73 Privatgrundstücke. 3,8 Hektar der Fläche befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Bei einem Grunderwerbspreis von 65,00 Euro/Quadratmeter zuzüglich der Grunderwerbsnebenkosten mit 7,5 Prozent ergeben sich Erwerbskosten von rund 12,4 Millionen Euro. In einer früheren Berechnung (Stand Dezember 2020) wurden die Grunderwerbsnebenkosten zu gering angesetzt.

Die Landsiedlung GmbH Baden-Württemberg führt seit November 2020 die Grunderwerbsverhandlungen. Dabei liegt die Quote der verkaufsbereiten Eigentümer derzeit bei über 90 Prozent (siehe Anlage Grunderwerbsplan). Um sich diese Verkaufsbereitschaft zu sichern, soll nun der nächste Schritt in Richtung Projektrealisierung gegangen werden. Ab März 2022 soll mit der Beurkundung der Kaufverträge begonnen werden, diese soll bis spätestens Herbst 2022 abgeschlossen sein. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde ein Ausgleichs- und Kompensationskonzept erstellt; dieses wird derzeit final mit den beteiligten Landwirten abgestimmt.

Nach Rücksprache mit dem Notariat sind für die Beurkundungen Einzeltermine vorgesehen, die mehrheitlich in Kirchheim unter Teck stattfinden können.

## Eckdaten Kaufvertrag

Die Stadtverwaltung hat hierfür in Zusammenarbeit mit den Rechtsanwälten W2K, Freiburg im Breisgau, und dem Notariat Wilhelm, Stuttgart, einen Kaufvertrag ausgearbeitet. Der ursprünglich speziell für die Ansiedlungsentscheidung eines Großinvestors formulierte Vertragstext wurde für die Umsetzung eines „normalen“ Gewerbegebiets angepaßt.

Aufgrund der trotzdem bestehenden Unsicherheiten soll der Grundstückskaufvertrag zwei Rücktrittsrechte (R1 und R2) beinhalten. Diese Rücktrittsrechte sind an verschiedene Bedingungen geknüpft und können bei Bedarf von der Stadt „gezogen“ werden.

- Fall für R1: Die Grundstücke können nicht vollständig bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erworben werden.  
Trotz der hohen Verkaufsbereitschaftsquote besteht weiterhin die Möglichkeit, dass einzelne Eigentümer nicht verkaufen wollen und somit einer schnellen Gebietsentwicklung entgegenstehen. Sollte dies dazu führen, dass das Gewerbegebiet nicht plangemäß oder zeitnah entwickelt werden kann, benötigt die Stadt eine entsprechende Sicherheit des Rücktritts vom Kaufvertrag.
- Fall für R2: Der Bebauungsplan kann nicht zur Rechtskraft gebracht werden.  
Dieses Rücktrittsrecht wird in Anspruch genommen, wenn der Bebauungsplan nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt veröffentlicht und damit rechtskräftig ist. Dieses Rücktrittsrecht wird voraussichtlich für Ende 2023 angesetzt.  
Aufgrund der langen Laufzeit des R2 gibt es eine Entschädigungsregelung, da die Eigentümer theoretisch stets damit rechnen müssen, dass die Stadt das Rücktrittsrecht geltend macht. Die Entschädigung beträgt 1,20 Euro/Quadratmeter und ist grundsätzlich zeitunabhängig, das heißt sie fällt einmalig an und berücksichtigt nicht die Laufzeit des R2. Eine Entschädigung fällt nicht an, wenn vom Rücktrittsrecht R2 seitens der Stadt kein Gebrauch gemacht wird.

Für Verkäufer, deren Grundstücke im Geltungsbereich der Flächen liegen, die derzeit im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt sind, wird eine angemessene Nachzahlung vereinbart. Dabei wird hinsichtlich des (Gesamt-) Betrags auf den Wert von Wohnbauerwartungsland abgestellt (nach derzeitigem Stand: Nachzahlung in Höhe von 35 Euro/Quadratmeter). Diese Nachzahlung kommt jedoch nur zum Tragen, wenn anstelle eines Gewerbegebiets hier tatsächlich Wohnbauflächen entwickelt werden. Diese Klausel wird mit Rechtskraft des neuen „Flächennutzungsplans 2035“ (die voraussichtlich im I. Quartal 2023 eintritt) hinfällig.

Angesichts verbleibender Restrisiken wird eine salvatorische Klausel in den Kaufvertrag aufgenommen.

Vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses soll so schnell wie möglich, d. h. ab März 2022 mit der Beurkundung der Kaufverträge begonnen werden. Bis zum Herbst 2022 sollen die Beurkundungen abgeschlossen sein. Die Auszahlung der Kaufpreise ist an die Voraussetzung des Nichteintritts der Bedingungen der o. a. Rücktrittsrechte geknüpft, d. h. insbesondere an den Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans.