

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/085**

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

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

AZ:  
Datum: 25.05.2023

**Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich  
Bohnau Süd  
- Anpassung der Kaufvertragsinhalte**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplan Gewerbegebiet Bohnau Süd (ö)

**BEZUG**

„Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bohnau Süd“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.03.2022 (§ 34 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/031)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 140, 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 3

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

#### Priorität 2

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

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## 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

Negative Auswirkungen

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

- 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: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	78210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zum Verzicht auf Ausübung des Rücktrittsrechts R1 aus dem Kaufvertrag "Bohnau Süd".
2. Ermächtigung der Verwaltung zur zeitnahen Auszahlung von Kaufverträgen nach Vorliegen der verkehrlichen Untersuchung (Variante c) und entsprechender Anpassung des Kaufvertrags "Bohnau Süd".

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Bis jetzt konnte circa 2/3 der zur erwerbenden Fläche im Gebiet "Bohnau Süd" notariell beurkundet werden. Die Erwerbsverhandlungen stocken nun, da für einzelne Grundstücke behördliche oder gerichtliche Entscheidungen erforderlich sind, in Einzelfällen Sonderbelange zu berücksichtigen sind sowie einigen Grundstückseigentümern die Befristung der Auszahlung zu lang ist. Um in den Grunderwerbsverhandlungen weiter zu kommen und weitere Anreize setzen zu können, beantragt die Verwaltung daher, auf das Rücktrittsrecht R1 aus dem Kaufvertrag zu verzichten und bittet um Ermächtigung, die Auszahlungen wichtiger Teilbereiche des Plangebiets im Bedarfsfall vorzuziehen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Stand Grunderwerb / Erwerbsverhandlungen**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 wurde der Erwerb, der für die Entwicklung des künftigen Gewerbegebiets "Bohnau Süd" benötigten Grundstücke in die Wege geleitet. Die Erwerbsverhandlungen wurden zunächst durch die Landsiedlung GmbH, ab November 2022 durch die Stadt direkt geführt. In Folge wurden seit diesem Zeitraum entsprechende notarielle Kaufverträge beurkundet.

Ohne die Flächen, bei denen die Stadt bereits Eigentümer ist (Verkehrs- und landwirtschaftliche Flächen - siehe „blaue“ Flächen in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/085), sind insgesamt 168.795 m<sup>2</sup> zu erwerben. Davon wurden 111.066 m<sup>2</sup> notariell beurkundet; dies entspricht circa 65,8 Prozent („grüne“ Flächen). Noch zu beurkunden sind 57.729 m<sup>2</sup> bzw. circa 34,2 Prozent („weiße Flächen“). Für den bisherigen Nichterwerb gibt es unterschiedliche Gründe (Landwirte – Vereinbarung landwirtschaftliche Tauschflächen; zu klärende Erb- und Eigentumsverhältnisse (Klärung mit Nachlassgerichten; Abhängigkeit von anderen Akteuren) Grundstücke im BRD-Eigentum bzw. Regelungen der Bahn notwendig; Eigentümer mit Eigenbedarf an Gewerbefläche; Eigentümer mit Inflationsangst).

Die Klärungen mit Behörden, Nachlassgerichten, Abwicklung früherer Veränderungsnachweise usw. läuft und benötigt im Einzelfall mehr Zeit als ursprünglich geplant. Ein weiterer Teil der Eigentümer der „weißen Flächen“ wäre bei einer zeitnahen Auszahlung des Kaufpreises ebenfalls verkaufsbereit.

### **Eckdaten Kaufvertrag / Rücktrittsrechte**

Zum Zeitpunkt der früheren Beschlussfassung gingen alle Beteiligten von einer deutlich beschleunigten Umsetzung der Planungen zum Gebiet "Bohnau Süd" aus. Der ursprünglich speziell für die Ansiedlungsentscheidung eines Großinvestors formulierte Vertragstext wurde dann nach dessen Ausscheiden aus dem Planungsprozess für die Umsetzung eines „normalen“

Gewerbegebiets angepasst. Der im Zuge des Beschlusses vom 16.03.2022 vorgelegte Kaufvertragsentwurf sieht zwei Rücktrittsrechte (R1 und R2) vor. Diese Rücktrittsrechte waren insbesondere dazu gedacht, die Stadt hinsichtlich der finanziellen Risiken beim Flächenerwerb abzusichern. Nach der Entscheidung für ein „normales Gewerbegebiet“ hatte dieser Sachverhalt weiterhin Bestand. Diese Rücktrittsrechte sind an verschiedene Bedingungen geknüpft und können bei Bedarf von der Stadt „gezogen“ werden.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 wurden die Vertragsinhalte festgelegt. Wichtige Bestandteile sind unter anderem folgende Rücktrittsrechte:

---

Auszug aus der Gemeinderatssitzung vom 16.03.2022 (Sitzungsvorlage GR/2022/031):

- 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.
- 

## **Vertragliche Situation / Rücktrittsrechte**

**R1:** *„Die Grundstücke können nicht vollständig bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erworben werden.“*

Dieser Zeitpunkt wurde - ausgehend vom Beginn der Erwerbsverhandlungen durch die Landsiedlung GmbH ab März 2022 - vertraglich auf den **30.06.2023** terminiert. Innerhalb der Frist ist es nicht gelungen, sämtliche Flächen zu beurkunden. Nach Ablauf der Befristung zum Erwerb zum 30.06.2023 besteht daher die Möglichkeit, das R1 zu ziehen und bis zum 30.09.2023 den Rücktritt von den geschlossenen Verträgen zu erklären.

**R2:** *„Der Bebauungsplan kann nicht zur Rechtskraft gebracht werden.“*

Vertraglich wurde dieser Zeitpunkt (Rechtskraft des Bebauungsplans) auf den **28.02.2025** festgesetzt. Durch verschiedene Umplanungen, aufwändigere Gutachten und weitere Untersuchungen sowie die Erstellung ergänzender Konzepte zeichnet sich nun ab, dass dieser Zeitraum komplett ausgeschöpft oder sogar überschritten wird. Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht wie geplant zur Rechtskraft gebracht werden kann, besteht die Möglichkeit der Stadt, bis zum 28.02.2025 das R2 zu ziehen und den Rücktritt von den geschlossenen Verträgen zu erklären. In diesem Fall würde zudem eine Entschädigungszahlung von 1,20 Euro pro m<sup>2</sup> beurkundete Fläche an die Eigentümer fällig. Nach den derzeitigen Planungen wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich gegen Mitte 2025 zur Rechtskraft gelangt.

## **Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen**

a) Verzicht auf R1 und weitere Verhandlungen

In diesem Fall würden vermutlich einige Flächen insbesondere im Bereich der Tannenbergsstraße nicht (beziehungsweise nicht zeitnah) erworben werden können; die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung bliebe „in der Schwebe“. Bei einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens bestünde daher bis zur absehbaren Rechtskraft Planungs- und Rechtsunsicherheit.

b) Verzicht auf R1 und Anreize setzen (vorzeitige Auszahlung)

Dabei können die Verhandlungen für wesentliche noch fehlende Flächen weitergeführt und ggf. bis Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden. Seitens der Verwaltung wäre zu prüfen, welche Regelungen bezüglich der „Gleichbehandlung“ der Grundstückseigentümer im Erwerbsgebiet getroffen werden können. Falls der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann, wäre jedoch die spätere Ausübung des R2 in diesem Fall aus Sicht der Verwaltung unrealistisch.

c) Verzicht auf R1 und vorzeitige Auszahlung in Abhängigkeit von der laufenden Verkehrsuntersuchung

Dies beinhaltet das Vorgehen wie unter b); eine vorgezogene Auszahlung würde jedoch erst erfolgen, wenn das Ergebnis der derzeit beauftragten Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Gewerbegebiets vorliegt und eine „positive Prognose“ hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung getroffen werden kann.

d) R1 ausüben

In diesem Fall würden die bestehenden Kaufverträge nicht wirksam werden und müssten bis zum 30.09.2023 rückabgewickelt werden. Aus insbesondere infrastrukturellen Gründen wurden bereits einzelne Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6.913 m<sup>2</sup> im Wert von 449.345 Euro erworben; diese Verträge lassen sich bei der Ausübung von R2 nicht rückabwickeln.

## **Grundsätzliche Folgen der Ausübung des Rücktrittsrechts R1**

Sollte das Projekt "Bohnau Süd" nicht weitergeführt werden, müssen die bisher abgeschlossenen Kaufverträge („grüne Fläche“) rückabgewickelt werden. Dies betrifft Verträge über 111.066 m<sup>2</sup> abzüglich der bereits erworbenen Grundstücke mit 6.913 m<sup>2</sup>, also von 104.153 m<sup>2</sup> beziehungsweise mit einer Kaufsumme von 6.769.945,00 Euro. Hier wäre eine Rückabwicklung bis zum 30.09.2023 notwendig. Die bisher hierfür angefallenen Beurkundungs- bzw. Notargebühren in Höhe von 58.718,29 Euro wären im Fall der Ausübung von R1 als Verlust abzuschreiben. Die Rückabwicklung hätte zur Folge, dass das Gebiet "Bohnau Süd" in der geplanten Form und Größe vermutlich auch in Zukunft nicht mehr realisierbar wäre, da dann keine erneute Einigung mit der Mehrzahl der betroffenen Grundstückseigentümer mehr zu erzielen ist. Der Stadt stünde dann auch kurzfristig keine Gewerbefläche mehr zur Verfügung.

## **Einschätzung der Situation / Empfehlung der Verwaltung**

Vermutlich wird es aufgrund der genannten Belange (u. a. auch wegen der teilweisen Abhängigkeit von behördlichen und gerichtlichen Zuarbeiten) nicht gelingen, zeitnah sämtliche Grundstücke zu erwerben. Hinsichtlich der sonstigen Erwerbe von Privat schätzt es die Verwaltung aber als durchaus realistisch ein, dass durch entsprechende Anreize die noch fehlenden Eigentümer bis Ende des Jahres verkaufsbereit wären und die Beurkundung entsprechender Kaufverträge möglich ist.

Dies betreffe insbesondere die Flächen, die von der Tannenbergsstraße her leicht erschlossen werden können bzw. die im Bereich der leicht erreichbaren inneren Erschließung des Gebiets liegen.

### **Fazit**

Ein Erwerb sämtlicher Grundstücke bis zum Stichtag 30.06.2023 war nicht möglich. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, die Erwerbsverhandlungen fortzusetzen und auf die Ausübung des Rücktrittsrechtes R1 aus dem Kaufvertrag "Bohnau Süd" zu verzichten (siehe oben, Variante c)).

Die Grunderwerbsverhandlungen können nach Einschätzung der Verwaltung erfolgreich weitergeführt und für die derzeit benötigten Flächen voraussichtlich bis Ende des laufenden Jahres abgeschlossen werden. Grundstückseigentümer bemängeln jedoch insbesondere die aus ihrer Sicht zu lange Bindung der Auszahlung an die Rechtskraft des Bebauungsplans sowie die unklare Entwicklung des Geldwertes bis zu einem möglichen Auszahlungszeitpunkt. Daher ist es nach Einschätzung der Verwaltung notwendig, die Auszahlung der Kaufpreise abweichend von den vertraglichen Rücktrittsrechten vorzuziehen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb sind finanziert und stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung.

Aus der Verwaltung wurde ein Projektstab zur Gewerbegebietsentwicklung gebildet („Kernteam Bohnau Süd“). Die Verwaltung schlägt vor, in Abstimmung mit diesem Projektstab sowie der Verwaltungsspitze Teilbereiche des Plangebiets zu definieren, in denen eine frühere Auszahlung des Erwerbspreises als in der vorgenannten Befristung der Rücktrittsrechte möglich ist (Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer).

Dabei wäre es grundsätzlich möglich, das Ergebnis der derzeit beauftragten Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Gewerbegebiets abzuwarten und die Auszahlung gegebenenfalls von einer „positiven Prognose“ hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung abhängig zu machen. Es wird um Zustimmung zur Ermächtigung der Verwaltung gebeten, die Kaufverträge inhaltlich entsprechend anzupassen und entsprechend der o. a. Vorschläge vorzugehen.