

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/171**

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

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

AZ:  
Datum: 08.11.2023

**Verkauf der Flurstücke 4078 und 4079**  
**- Plangebiet "Bohnau Südost" - als Lagerplatz**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplanauszug (ö)

**BEZUG**

„Beschluss zum Verkauf der Flurstücke 4078 und 4079 Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Teilbebauungsplans“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.10.2023 (§ 161 ö, GR/2023/141)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 140, 230, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### 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

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>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.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

Umwandlung Landwirtschaftliche Fläche in SO Lagerfläche inklusive Aufstellung von Containern

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: 480.018 Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	2023	2024
Produktgruppe	02	01
Kostenstelle/ Investitionsauftrag	1133	1133
Sachkonto	702113320004	701113320002

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/ Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Bei einem Verkauf zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert kommt es zu Einzahlungen in Höhe von 480.018 Euro. Bei einem Buchwert von 281.635,92 Euro wird ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 198.382,08 Euro erwirtschaftet. Für das Jahr 2023 sind unter dem Auftrag 702113320004 Grundstückserlöse in Höhe von 989.000 Euro zur Abwicklung des Grundstücksgeschäfts eingeplant. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Doppelhaushalts 2024/2025 von einer zeitlichen Verschiebung ausgegangen wurde, sind die Einzahlungen von 989.000 Euro in der Planung 2024 unter Auftrag 701113320002 berücksichtigt. Aufgrund der Abwicklung in diesem Jahr müssen die Mittel im Doppelhaushalt entsprechend angepasst werden.

Die Nebenkosten wie Notar, Grundbuchkosten und Grunderwerbssteuer sind vom Erwerber zu tragen.

Sollte sich die Nutzung im Zuge eines Bebauungsplanes Bohnau- Süd ändern, wird eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Verkehrswert des Kaufgegenstandes ausgelöst.

## **ANTRAG**

Zustimmung zum Verkauf der Grundstücke Flst. 4078 und 4079 an die KR Grundstücksgesellschaft mbH als Lagerplatzfläche zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Garten- und Landschaftsbau Köber GmbH wurde die Nutzung ihres derzeitigen Lagerplatzes an der Schlierbacher Straße zum 31.12.2023 öffentlich-rechtlich untersagt. Der Gemeinderat hat am 25.10.2023 beschlossen, das Unternehmen in der aktuellen Notsituation zu unterstützen und die Flurstücke Nr. 4078 und 4079 bereits vor Abschluss der Gebietsentwicklung zu veräußern.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Veräußerung**

Die Stadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, die Garten- und Landschaftsbau Köber GmbH in ihrer aktuellen Notlage zu unterstützen, indem sie als Ersatzgrundstück für die aufzugebende Lagerfläche in der Schlierbacher Straße für die Flurstücke 4078 und 4079 im Plangebiet „Bohnau - Südöstlicher Teil“ das Planungsrecht zur Nutzung als Lagerfläche schafft und parallel dazu die Grundstücke an die Firma veräußert. Das Vorgehen sowie die inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden vom Gemeinderat am 25.10.2023 beschlossen (siehe Sitzungsvorlage GR/2023/141). Herr Köber hat unter anderem für den Erwerb der Grundstücke die Firma KR Grundstücksgesellschaft mbH gegründet.

Der Verkehrswert für die beiden Grundstücke wurde gutachterlich mit 480.018 Euro ermittelt. Dabei wurde die eingeschränkte Nutzung als Lagerplatz berücksichtigt, aber auch der ungünstige Grundstückszuschnitt und vor allem der Umstand, dass ein 40 Meter breiter Streifen entlang der Autobahn mit erworben werden muss, dieser aber nicht bebaut werden kann und zu großen Teilen mit einem Pflanzgebot belegt ist.

Vertraglich wird eine Nachzahlungsverpflichtung zum späteren Verkehrswert (das heißt in Höhe der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Verkehrswert) festgesetzt, sofern durch den späteren „Bebauungsplan Bohnau- Süd“ die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erweitert werden sollten. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass sich der Erwerber auch an den künftigen, für ein innovatives und nachhaltiges Gewerbegebiet erforderlichen Konzepten, wie dem Energiekonzept und dem Mobilitätskonzept, beteiligt. Zudem muss sich der Betrieb verpflichten, sämtliche Fremdkosten, die der Stadt durch die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Bohnau - Südöstlicher Teil“ entstehen, zu erstatten.

### **Vertragseckdaten**

- a) Nutzung der Grundstücke bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bohnau-Süd nur und ausschließlich durch die Köber GmbH;
- b) Das Grundstück wird voll erschlossen zum Verkehrswert veräußert, den das Grundstück haben wird, wenn der Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau - Südost“ in Kraft getreten ist. Nicht vom Kaufpreis umfasst sind etwaige Baukostenzuschüsse für die Versorgung mit Strom, Gas, Wärme und Telekommunikation sowie die Hausanschlusskosten;

- c) Kostenübernahme: Der Erwerber erstattet der Stadt Kirchheim die Kosten, die durch einen vorläufigen Anschluss an das bestehende Frisch- und Abwassernetz bzw. einen späteren Umschluss an das neue System entstehen;
- d) Nachzahlungsverpflichtung: Wenn der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau Süd“ in Kraft getreten ist und für den Kaufgegenstand ganz oder teilweise ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (ggfs. mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO) festgesetzt ist, hat der Erwerber eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Verkehrswert des Kaufgegenstands zu bezahlen;
- e) Konzeptbeteiligung: Der Erwerber hat sich an dem Energie- und an dem Mobilitätskonzept, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bohnau Süd“ erarbeitet werden sollen, im gleichen Umfang und zu den gleichen Konditionen wie die übrigen Erwerber von Grundstücken im Gewerbegebiet zu beteiligen;
- f) Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt im Fall des Verstoßes gegen die vertraglichen Pflichten.
- g) Vertragsrücktritt: Für den Fall, dass der Bebauungsplan „Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau - Südost“ bis zum 31.05.2024 nicht als Satzung beschlossen worden sein sollte oder der Bebauungsplan zwar als Satzung beschlossen wird, aber durch ein Gericht rechtskräftig für unwirksam erklärt wird, können beide Parteien von diesem Kaufvertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht ist bis zum 30.11.2024 bzw. für den Fall, dass ein Gericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat, binnen sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung auszuüben. Im Fall des Rücktritts trägt die Köber GmbH die Kosten der Rückabwicklung (insbesondere: Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer). Sie hat den Kaufgegenstand im ursprünglichen Zustand lasten- und mietfrei an die Stadt zurückzugeben;
- h) Wiederkaufsrecht für den Fall, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau Süd“ nicht bis zum 31.12.2027 als Satzung beschlossen werden kann;
- i) Hinweis auf Bindung an die Stellplatzsatzung;
- j) Zusätzlicher späterer Verkauf einer kleinen (derzeit noch nicht vermessenen) Straßenfläche im Bereich der verlängerten Tannenbergsstraße;
- k) Recht der Stadt Kirchheim unter Teck zum Rückerwerb einer Fläche entlang der südlichen Grenze (d. h. parallel zur Autobahn A8), falls hier künftig ein Wirtschaftsweg hergestellt werden soll;
- l) Besitzübergang voraussichtlich zum 01.01.2024;
- m) Grundsteuerübergang voraussichtlich zum 01.01.2024;
- n) Kostentragung der Kaufvertragskosten sowie des Vollzuges durch den Erwerber;
- o) Sonstige Regelungen wie z. B. Ausschluss der Sachmängelhaftung sowie Ausschluss der Haftung der Stadt dafür, dass das Vorhaben der Firma Köber GmbH auf dem Kaufgegenstand umgesetzt werden kann.

### **Geplante Nutzung**

Die Grundstücke sollen zunächst als Lagerplatz für Geräte und Baumaterialien der Fa. Garten- und Landschaftsbau Köber GmbH (Ersatzfläche für den bisherigen Lagerplatz an der

Schlierbacher Straße) genutzt werden. Hierzu werden Schüttgutboxen errichtet. Zudem ist die vorübergehende Aufstellung eines Sozialcontainers für die Mitarbeitenden geplant.

### **Hinweise**

Der Vertragsentwurf liegt bis zum Beschluss am 06.12.2023 vor und wird bis dahin mit der Kanzlei W2K sowie mit dem Erwerber abgestimmt.

Der Beurkundungstermin findet - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum Verkauf - voraussichtlich bereits am 07.12.2023 statt.