

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. GR/2024/034**

**Abteilung 120 - Nachhaltige  
Entwicklung**

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

AZ:  
Datum: 12.02.2024

**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	06.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.03.2024

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Grunderwerbsplan Stand Januar 2024 (ö)
- Anlage 2 - Ergebnisbericht Mikrosimulation Einsteinstraße-Jesinger Straße (ö)
- Anlage 3 - Vermarktungsabschnitte Stand Februar 2024 (ö)
- Anlage 4 - Tabelle zu den Qualitätsstufen des Verkehrsablauf (Auszug aus der Verkehrsuntersuchung von Richter-Richard) (ö)

**BEZUG**

- „Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bohnau Süd - Erwerb der Grundstücke - Eckdaten des Kaufvertragsentwurfs“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2022 (§ 34 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/031)
- „Grunderwerb zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bohnau Süd - Anpassung der Kaufvertragsinhalte“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.07.2023 (§ 89 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/085)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 140, 220, 230, 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 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

## 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: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	01
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	701113330003
Sachkonto	78210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Im Haushalt 2024/2025 stehen für den Grunderwerb Bohnau Süd folgende Mittel zur Verfügung:

2024 4.585.000 Euro (Ermächtigungsübertrag aus 2023)

2025 6.524.116 Euro

2026 75.114 Euro

Gesamt 11.184.230 Euro

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme der verkehrstechnischen Untersuchung Jesinger Straße / Einsteinstraße des Ingenieurbüros Thomas & Partner.
2. Ermächtigung der Verwaltung zur zeitnahen Auszahlung der Kaufpreise und entsprechender Anpassung des Kaufvertrags "Bohnau Süd".

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Bis jetzt konnte circa 71 Prozent der zur erwerbenden Fläche im Gebiet "Bohnau Süd" notariell beurkundet werden. Die weiteren Erwerbsverhandlungen stocken nun, da für einzelne Grundstücke behördliche oder nachlassgerichtliche 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, die Auszahlung der Kaufpreise für wichtige Teilbereiche des Plangebiets "Bohnau Süd" im Bedarfsfall vorzuziehen und den Kaufvertrag entsprechend anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke entlang der Tannenbergsstraße.

Für eine gesicherte Entwicklung des Gewerbegebiets Bohnau-Süd ist es wichtig, dass alle Grundstücke entlang der Tannenbergsstraße im Eigentum der Stadt sind, bevor der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst wird.

Ein vorgeschaltetes Verkehrsgutachten zu den durch das künftige Gewerbegebiet entstehenden zusätzlichen Verkehren im Bereich Tannenbergsstraße/Einsteinstraße/Jesinger Straße/B297 hat ein positives Gesamtergebnis erbracht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die äußere Erschließung in der Lage ist, die zusätzlich durch das Gewerbegebiet Bohnau-Süd ausgelösten Verkehre aufzunehmen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **1. Rückblick Beschlüsse Juli 2023**

#### **Verzicht auf Rücktrittsrecht R1 gemäß Beschluss des Gemeinderats**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage GR/2023/085) wurde auf das vertraglich fixierte Rücktrittsrecht R1 (vollständiger Erwerb aller Grundstücke bis zu einem bestimmten Zeitpunkt) verzichtet. Ein Beschluss über die Ermächtigung der Verwaltung zur zeitnahen Auszahlung von Kaufverträgen und der entsprechenden Anpassung des Kaufvertrags "Bohnau Süd" (vor dem Hintergrund einer möglichen Beschleunigung des Grunderwerbs) erfolgte zu diesem Zeitpunkt nicht.

Weiterhin wurde vom Gemeinderat gewünscht, eine Untersuchung der durch die Gewerbegebietsentwicklung entstehenden zusätzlichen Verkehre zu beauftragen und dem Gemeinderat anschließend hierüber zu berichten.

Neben dem Grunderwerb ist das Bebauungsplanverfahren ein wesentlicher Bestandteil der Gewerbegebietsentwicklung Bohnau-Süd. Für fast alle notwendigen Gutachten liegen die Ergebnisse vor, sodass derzeit geplant ist, im Sommer 2024 den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans im Gemeinderat zu fassen. Dies ist ein wichtiger Meilenstein im Gesamtprozess. Bevor dieser Auslegungsbeschluss jedoch angegangen werden kann, ist aus Sicht der Verwaltung zwingend notwendig, alle Grundstücke entlang der Tannenbergsstraße im

Eigentum zu haben. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um die Entwicklungsideen für das Gewerbegebiet umsetzen zu können und vorzeitiges Planungsrecht zu verhindern.

## **2. Ergebnis Verkehrsuntersuchung**

Die Verwaltung hat das Planungsbüro Richter-Richard beauftragt, die verkehrstechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes Bohnau-Süd auf die Tannenbergstraße und die Einsteinstraße zu untersuchen. Das Büro legte die Untersuchung im April 2022 vor und kommt hierbei zum Ergebnis, dass die zusätzlich ausgelösten Kfz-Verkehre im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können, und zwar sowohl mit als auch ohne der geplanten Erschließungsstraße zur B 465. Die zugrunde liegenden Annahmen beruhen auf empirisch anerkannten Daten und wurden inzwischen von dem von der Stadt beauftragten Büro Planersocietät geprüft und bestätigt.

Nach den Untersuchungen werden ca. 80 Prozent des zusätzlichen Verkehrs die Tannenbergstraße und 20 Prozent die Einsteinstraße nutzen. Das Büro Richter-Richard empfiehlt jedoch, auf der Tannenbergstraße Maßnahmen zu ergreifen, um die im westlichen Abschnitt vorherrschende Wohnnutzung zu schützen. Daher hat die Verwaltung das Ziel formuliert, die Zusatzverkehre stärker auf die Einsteinstraße hinzuführen.

Die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Einsteinstraße / Jesinger Straße selbst erfüllt die zulässige Qualitätsstufe D in jedem Fall - selbst unter der Annahme einer Erschließungsstraße zur B 465, die zu deutlich stärkerer Verkehrsbelastung führen würde.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Untersuchung des Büros Richter-Richard wurden weiterführende Untersuchungen und Analysen an das Ingenieurbüro Thomas & Partner in Auftrag gegeben, um sowohl den Knotenpunkt als auch einen weiträumigeren Straßenabschnitt in der Jesinger Straße in einer Mikrosimulation zu betrachten.

Das Augenmerk der Verwaltung lag in der dann anschließenden Belastung der Jesinger Straße, die mit ihren eng aufeinanderfolgenden Anschlüssen B 297, Zu den Schaffhofäckern und Öschweg besondere Aufmerksamkeit verdient. Es wurde eine verkehrstechnische Mikrosimulation erarbeitet, die die genauen Verkehrsabläufe darstellt. Bei der Simulation wurde zudem die Annahme getroffen, dass ein wesentlicher Teil der prognostizierten Mehrverkehre über den Knotenpunkt Einsteinstraße / Jesinger Straße abgewickelt wird. Damit wurde dem formulierten Ziel entsprochen, die Zusatzverkehre stärker auf die Einsteinstraße hinzuführen.

Auch diese Mikrosimulation weist nach, dass die durch das Gewerbegebiet Bohnau-Süd zusätzlich entstehenden Verkehre im gesamten System Einsteinstraße / Jesinger Straße / B297 ohne weitreichende Maßnahmen abgebildet werden können. Es bestehen Kapazitätsreserven an allen betrachteten Knotenpunkten. Es besteht kein Kapazitätsproblem in der Morgenspitze. Für die Abendspitzenstunde kann durch Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung (K20) am Knotenpunkt Jesinger Straße / Einsteinstraße eine Ertüchtigung erfolgen. Trotz dessen ermittelt die Verwaltung noch die Möglichkeit, neben der Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung auch Fahrspuren bzw. Aufstellflächen am Knoten Einsteinstraße / Jesinger Straße zusätzlich zu optimieren. Durch diese Maßnahme kann der Knotenpunkt weiter ertüchtigt und nach den Ergebnissen der Simulation die Qualitätsstufe C erreicht werden (siehe Anlage 4).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die äußere Erschließung in der Lage ist, die zusätzlich durch das Gewerbegebiet Bohnau-Süd ausgelösten Verkehre aufzunehmen.

## **3. Stand Grunderwerb / Erwerbsverhandlungen**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 (GR/2022/031) wurde der Erwerb, der für die Entwicklung des künftigen Gewerbegebiets "Bohnau Süd" benötigten Grundstücke in die Wege geleitet. Ohne die Flächen, bei denen die Stadt bereits Eigentümer ist (Verkehrs- und

landwirtschaftliche Flächen - siehe „blaue“ Flächen in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage), sind insgesamt 168.795 m<sup>2</sup> zu erwerben. Davon wurden bisher 120.271 m<sup>2</sup> notariell beurkundet; dies entspricht circa 71,3 Prozent („grüne“ Flächen). Noch zu beurkunden sind 48.524 m<sup>2</sup> bzw. circa 28,7 Prozent („weiße Flächen“), wobei hier für weitere Grundstücke mit insgesamt 8.267 m<sup>2</sup> bzw. 4,9 % die Verhandlungen abgeschlossen und Beurkundungstermine vorgesehen sind.

Für den bisherigen Nichterwerb gibt es unterschiedliche Gründe, z. B. die Vereinbarung landwirtschaftlicher Tauschflächen für Landwirte; zu klärende Erb- und Eigentumsverhältnisse (Klärung mit Nachlassgerichten; Abhängigkeit von anderen Akteuren), die Tatsache, dass Grundstücke sich im Eigentum der Bundesrepublik befinden bzw. dass Regelungen der Bahn notwendig sind oder auch Eigentümer mit Inflationsangst. Aktuell laufen daher Klärungen mit Behörden, Nachlassgerichten, Abwicklung früherer Veränderungsnachweise und weitere Maßnahmen. Im Einzelfall benötigen diese mehr Zeit als ursprünglich geplant. Nach Einschätzung der Verwaltung wäre ein weiterer Teil der Eigentümer der „weißen Flächen“, bei einer zeitnahen Auszahlung des Kaufpreises ebenfalls verkaufsbereit.

#### **4. 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 sah zwei Rücktrittsrechte (R1 und R2) vor.

Diese Rücktrittsrechte waren insbesondere dazu gedacht, die Stadt hinsichtlich der finanziellen Risiken beim Flächenerwerb abzusichern. Die Rücktrittsrechte sind an verschiedene Bedingungen geknüpft und können bei Bedarf von der Stadt „gezogen“ werden.

Das Rücktrittsrecht R1 wurde bereits durch den Gemeinderatsbeschluss vom Juli 2023 ausgeschlossen.

Das R2 hat weiterhin Bestand, dieses kann in Anspruch genommen werden, wenn der Bebauungsplan nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt veröffentlicht und damit rechtskräftig ist. 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 für R2 / Rücktrittsrechte**

Vertraglich wurde der 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.

## **5. Vorzeitige Auszahlung**

Die Verwaltung rechnet damit, dass für wichtige bisher noch fehlende Grundstückseigentümer eine zeitnahe Auszahlung der Erwerbskosten einen konkreten Anreiz zur Veräußerung der Grundstücke darstellt. Insbesondere sollen dadurch die wesentlichen Bereiche des Plangebiets im unmittelbaren Anschluss an die Tannenbergsstraße erworben werden. Insbesondere betrifft dies die sog. „Vermarktungsabschnitte“ A, B und C (Planauszug Vermarktungsabschnitte siehe Anlage 3).

Die Mittel für den Erwerb sind im Haushalt finanziert und stehen zur Auszahlung bereit. Entsprechend der Flächenanteile geht die Verwaltung im Zuge der Liquiditätsplanung bei positivem Beschluss von einem Mittelabfluss von ca. 40 % der Gesamtmittel im Jahr 2024 und ca. 60 % im Jahr 2025 aus. Ohne eine zeitnahe Aussicht auf Auszahlung ist voraussichtlich der Abschluss weiterer Kaufverträge, insbesondere in wichtigen Bereichen des Plangebiets, erschwert.

## **6. Auswirkungen des Beschlusses / Fazit**

Im Falle der Auszahlung der Kaufpreise wäre das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht R2 zwar noch wirksam - die Stadt könnte also von den Verträgen zurücktreten -, faktisch wäre dies aber nur noch unter erheblichen personellen und juristischen Bemühungen durchsetzbar (Rückabwicklung der Kaufverträge unter Rückerstattung der entsprechenden Kaufpreise durch die Verkäufer).

Eine Rückabwicklung hätte jedoch zur Folge, dass das Gebiet "Bohnau Süd" in der geplanten Form und Größe vermutlich auch in Zukunft nicht mehr realisierbar wäre, da dann mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erneute Einigung mit der Mehrzahl der betroffenen Grundstückseigentümer zu erzielen wäre. Der Stadt stünde dann künftig keine größere neue Gewerbefläche mehr zur Verfügung. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Gewerbegebietsentwicklung "Bohnau Süd" ganz oder in Teilbereichen auf jeden Fall umzusetzen.