

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Datum	Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr, Recht 21.06.2023		
Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	18.07.2023
Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	25.07.2023

Vorlage Nr.: 2023/084

Betreff: **Weiterer Umgang mit dem Grundstück Flst. 938/76 (Restfläche MI3)**

Anlagen:

Beschlussantrag:

1. Die Restfläche von 1784 m² (Flst. Nr. 938/76) des ehemaligen MI3-Grundstücks wird erneut zu den in der Vorlage dargestellten Kriterien gewerblich ausgeschrieben.
2. Es sollen beim erneuten Verfahren auch Bewerbungen von Immobilienentwicklern und Bauträgern zugelassen werden, insofern diese die gewerblichen Mindestflächen rechtsverbindlich zusichern können.

Bauer, Richy
Fritz, Jens

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ

Sachverhalt:

Das ehemalige Grundstück MI3 (vormals 938/72 mit 2624 m²) in der Ohmstraße wurde gemäß Beschlüssen des Gemeinderates in die Flst. 938/72 (mit 1784 m²) und Flst. 938/76 (mit 840 m²) zerteilt.

Das Flst. 938/76 wurde dabei am 14.04.2023 an die Firma Hands Up! von Herrn Christian Wohlfahrt und seinen Mitgesellschaftern zu den bekannten Konditionen:

- 570 €/m²
- Im Falle einer Nichtbebauung des Grundstückes innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss (Bauverpflichtung) besitzt die Stadt ein Wiederkaufsrecht
- Das Grundstück ist für die Dauer von mindestens 10 Jahren (auch) gewerblich zu nutzen. Die gewerblich zu nutzende Fläche wird auf mindestens 1/3 der bebauten Fläche bzw. mindestens eine Etage festgesetzt. Für den Fall der Nichtbeachtung besitzt die Stadt ein Wiederkaufsrecht. Ferner enthält der Vertrag, für den Fall, dass der festgesetzte Gewerbeanteil der Bebauung nicht erzielt wird, eine Vertragsstrafe, welche alternativ zum Wiederkaufsrecht geltend gemacht werden kann. Die Vertragsstrafe beläuft sich auf die Differenz des Kaufpreises (570 €/m²) zum Bauland-Bodenrichtwert (780 €/m²).

verkauft.

Herr Kerep Matur, Geschäftsführer der KFZ-Werkstatt Matur, hat der Verwaltung wiederum am 12.06.2023 final mitgeteilt vom Kauf des Flst. 938/72 zurückzutreten. Aufgrund der deutlich höheren Zins- bzw. Tilgungsbelastung, infolge, der durch die EZB eingeleiteten, Zinswende, zwischen seiner Bewerbung und dem möglichen Notartermin, ist das Projekt für ihn derzeit und auf absehbare Zeit nicht mehr finanzier- bzw. realisierbar.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Grundstück zu den obenstehenden Konditionen nochmals einer entsprechenden gewerblichen Vermarktung zu unterziehen. Dies erscheint auch deshalb sinnvoll, um den gewerblichen Charakter des Mischgebiets zu stärken. Trotz der aktuellen Entwicklung, sieht die Verwaltung weiterhin einen Bedarf an (auch) gewerblich nutzbarer Fläche im Stadtgebiet.

Bei den bisherigen Verfahren wurden gemäß Beschlusslage nur klassische gewerbliche „Endnutzer“ zugelassen. Es zeigte sich jedoch, dass eine beachtliche Anzahl an Anfragen durch Immobilienentwickler und Bauträger erfolgte, die nicht berücksichtigt werden konnten. Insbesondere aufgrund der geänderten Zinssituation erscheint eine „eigene“ Projektträgerschaft der Gewerbetreibenden allerdings deutlich weniger attraktiv. Deshalb empfiehlt die Verwaltung diese Interessenten ebenfalls einzubeziehen. Bei der zweiten Ausschreibung (Wohlfahrt) gab es darüber hinaus Interessenten, denen das Grundstück zu klein war. Auf diese würde die Verwaltung nun proaktiv mit der größeren Restfläche zugehen.

Rechtliches/Vertragliches:

Es werden die folgenden besonderen Vorschriften und Auflagen in den Vertrag aufgenommen, bzw. dort geregelt:

- mittelbare Bauverpflichtung
→ Diese Bauverpflichtung mit Rückkaufsrecht sichert die tatsächliche Bebauung des Grundstücks. Eine solche Vereinbarung wurde auch bei den vorangegangenen Kaufverträgen geschlossen (z.B. Volksbank Behrparkplatz, Vermarktung Gewerbegebiet Alter Festplatz)
- Rücktrittsmöglichkeit für den Käufer, sollte die Baugenehmigung durch das Landratsamt Esslingen wider Erwarten nicht erteilt werden, oder, sofern sich aus der Baugenehmigung unzumutbare Auflagen ergeben.
→ Nach Einschätzung der Verwaltung ist die vorgeschlagene Nutzung baurechtlich zulässig. Zudem sind aus den Eigenschaften des Betriebs keine Hinweise ersichtlich, welche die angestrebte Baugenehmigung erschweren könnten.
- Sicherung, der gewerblichen (Mit-)Nutzung des Grundstücks
→ Da es sich um ein Mischgebietsgrundstück handelt, wäre baurechtlich auch ein reines Wohngebäude zulässig, auch wenn das Grundstück zur primär gewerblichen Nutzung vermarktet wurde. Um diese Interessen der Stadt zu sichern, werden, für den Fall einer nicht vertragskonformen Nutzung, ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt sowie eine Vertragsstrafe eingeräumt (Wahlmöglichkeit).
- Die zeitliche Begrenzung dieser Sicherung auf 10 Jahre sowie die Höhe der Vertragsstrafe sind der Verhältnismäßigkeit bzw. der Angemessenheit geschuldet. So kann der faktische „Aufpreis“ der Vertragsstrafe rechtssicher nicht über der Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutzung liegen.
- Der Erwerber wird ferner dazu verpflichtet, alle Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, diese Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.
→ Hiermit wird sichergestellt, dass die vereinbarten Rechte der Stadt auch bei einem Weiterverkauf des Grundstücks oder Änderung der Firmenverhältnisse weiterbestehen.