

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 22/2020

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

04.03.2020
AZ 880.61
Stefan Adam

Eingeschränktes Gewerbegebiet "Michelreis IV", Rübgarten - Festlegung von Grundstückskaufpreisen

I. Beschlussvorschlag

Für die Veräußerung der gewerblichen Bauflächen im Gebiet „Michelreis IV“, Rübgarten, wird ein Kaufpreis von 140 €/m² festgelegt.

II. Begründung

Im derzeit in Erschließung befindlichen eingeschränkten Gewerbegebiet „Michelreis IV“, Rübgarten, stehen in Kürze insgesamt 3.623 m² gewerblich nutzbarer Baufläche zur Veräußerung an. Der Gemeinderat hat bereits am 15.05.2018 die Vergabe einer Grundstücksfläche von ca. 1.200 m² an das im angrenzenden Objekt Im Michelreis 14 ansässige Unternehmen zur Erweiterung der Betriebsfläche und zur Errichtung einer Produktions-/Lagerhalle beschlossen. Es handelt sich dabei um das Grundstück Flst. Nr. 367/23 mit einem Flächeninhalt von 1.224 m² (vgl. den als Anlage beigefügten Aufteilungsplan); aus diesem Grund wurde zur Sicherstellung eines für das gesamte künftige Betriebsgelände einheitlichen Planungsrechts das bisherige Betriebsgrundstück Im Michelreis 14 (Flst. Nr. 2803) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michelreis IV“ einbezogen. Der Gemeinde stehen somit noch 2.399 m² zur weiteren Vergabe zur Verfügung, welche die Verwaltung derzeit vorbereitet. Zunächst gilt es daher nun, den Grundstückskaufpreis für die gesamten zu veräußernden Flächen festzulegen.

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 liegt für gewerbliche Bauflächen in Pliezhausen bei 120 €/m², in Rübgarten bei 100 €/m². Tatsächlich werden die knappen Gewerbeflächen in Privat- und Firmeneigentum momentan deutlich teurer veranschlagt, sofern überhaupt Flächen an den Markt kommen. Etwaige Anbieter befinden sich daher derzeit in der für sie finanzwirtschaftlich betrachtet sehr komfortablen Situation, verhältnismäßig gute bis sehr gute Preise bei der Veräußerung von Flächen erzielen zu können. Daher bildet der Bodenrichtwert die tatsächlichen Verkehrswerte vorliegend nur sehr bedingt ab. Im Gemeindegebiet wurden in der jüngeren Vergangenheit so gut wie keine gewerblichen Bauflächen, die mit den Flächen im Gebiet „Michelreis IV“ vergleichbar sind, veräußert. Im Jahr 2016 hat die Gemeinde die Fläche für die

Trafostation, die für das FORUM 4P erforderlich wurde, für 100 €/m² veräußert. Die gewerblichen Bauflächen in den Gebieten „Kulper II“ und „Sechs Morgen“ hat die Gemeinde 2009 und 2011 ebenfalls für 100 €/m² veräußert. Auf dem Privatmarkt wurden im Jahr 2016 zwei Baugrundstücke im Gebiet „Kulper II“ für einen Kaufpreis von 330 €/m² veräußert. Die Gemeinde Walddorfhäslach hat bereits vor einigen Jahren ihre Grundstücke im Gebiet „Bullenbank“ für 150 €/m² veräußert, die Stadt Waldenbuch veräußert momentan gewerbliche Bauflächen zu 180 €/m² bzw. 250 €/m². Im Zuge der anstehenden Bebauung der beiden vorgenannten Baugrundstücke im Gebiet „Kulper II“ hat der Gemeinderat im Dezember 2019 beschlossen, die angrenzende Grünfläche der Gemeinde an die Bauherrschaft zu veräußern und eine Mitnutzung im Zuge des geplanten Cafébetriebs zuzulassen. Als Bodenwertbasis für den Verkauf der dortigen Fläche wurde vor dem ausgeführten Hintergrund ein Wert von 150 €/m² (zzgl. Verfahrens- und Folgekosten) festgelegt. Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung es für vertretbar, aber auch geboten, im Gebiet „Michelreis IV“ ebenfalls einen etwas höheren Bodenwert für die Fläche anzusetzen und schlägt daher einen Kaufpreis von 140 €/m² für die gewerblich nutzbaren Flächen vor, die voll erschlossen und beitragsfrei entsprechend veräußert werden; auch angesichts der mittlerweile sehr aufwändigen und teuren Gebietserschließungen aufgrund stetig steigender Anforderungen und Auflagen ist eine gewisse Preisanpassung nicht nur gerechtfertigt, sondern auch notwendig. Gleichzeitig sollte die Gemeinde mit diesem Vorschlag nicht in den Verdacht preistreiberischer Umtriebe geraten, vielmehr ist sie nahezu der einzige Anbieter am Grundstücksmarkt und veräußert ihre Grundstücke -auch im regionalen Vergleich- trotzdem zu sehr moderaten Preisen (sowohl gewerblich als auch für Wohnbauzwecke).

gez.
Stefan Adam

Anlage:
Aufteilungsplan