Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 129/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

05.12.2022
AZ 880.61
Stefan Adam

Ausschreibung des Gewerbebaugrundstücks Flst. Nr. 367/21, Gemarkung Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Gewerbegrundstück Flst. Nr. 367/21, Gemarkung Rübgarten, mit ca. 1.448 m² wird nach der Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Pliezhausen für Gewerbebaugrundstücke vom 20.12.2022 (Drucksache Nr. 128/2022) vermarktet.

2. Der Mindestgrundstückskaufpreis wird auf 160 €/m² festgelegt.

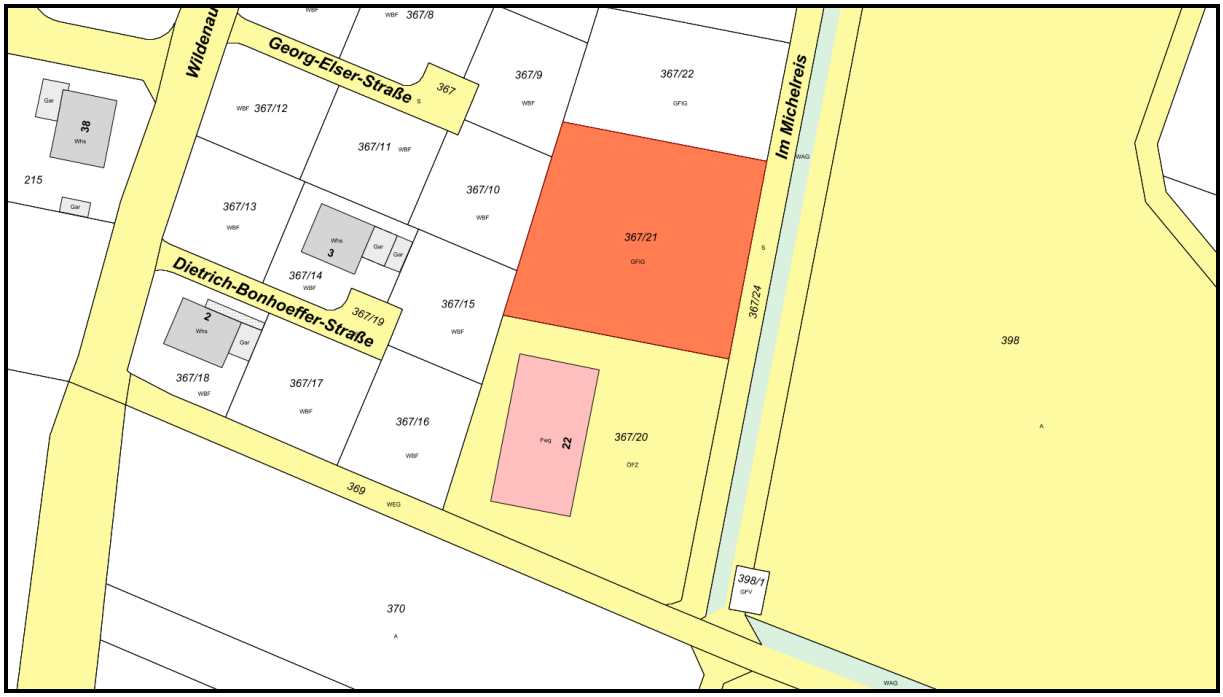
3. Das Grundstück wird im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen vom 13.01.2023 sowie am selben Tag auf der Internetseite der Gemeinde ausgeschrieben. Die Bewerbungsfrist läuft vom 16.01. bis 16.03.2023.

II. Begründung

Aus der Baugebietserschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets „Michelreis IV“ steht der Gemeinde noch das Grundstück Flst. Nr. 367/21, Gemarkung Rübgarten, zur Vergabe zur Verfügung. Dieses Grundstück hat die Gemeinde im Frühjahr 2022 zurückgenommen, da vom bisherigen Käufer der vereinbarte Kaufpreis (140 €/m²) nicht bezahlt wurde. Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die Optionen für die Vermarktung des Grundstücks geprüft. Denkbar wäre entweder die Ausschreibung und Vergabe nach Kriterien (auf die Drucksache Nr. 128/2022 wird verwiesen), die Versteigerung oder Verlosung. Es wird in Folge der Drucksache Nr. 128/2022 vorgeschlagen, vorliegend die Ausschreibung und Vergabe nach der neuen Vergaberichtlinie durchzuführen, um die mögliche Reststeuerung durch die Vergabekriterien gegenüber den beiden anderen Varianten auszuüben.

Der Mindestgrundstückskaufpreis ergibt sich zunächst aus § 92 GemO, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Die Verwaltung hat hierzu bereits im Frühjahr eine sachverständige Wertermittlung durchführen lassen, die zum Stichtag 28.04.2022 einen Verkehrswert für das Grundstück von 210.000 € ergeben hat. Bezogen auf die Grundstücksfläche ergäbe sich ein bereinigter durchschnittlicher Bodenwert von ca. 145 €/m². Hierbei wurden vom Sachverständigen 150 €/m² angesetzt und für die mit Leitungsrecht belegenen Flächen gewisse Abschläge angesetzt (wobei der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt. Beim Verkehrswert handelt es sich letztendlich um eine Schätzung und wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens abgeleitet). Aus diesen unterschiedlichen rechnerischen Ansätzen ergeben sich die entsprechenden Unterschiede. Da bis zur Vergabe zum Wertermittlungsstichtag in etwa ein Jahr ins Land gegangen ist und aufgrund der angesichts der weltpolitischen Lage gegebenen Tendenzen zur Stärkung heimischer Produktion und Wirtschaft sowie größerer Autarkie und der raren Flächen im mittleren Neckarraum nicht davon auszugehen ist, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen signifikant zurückgeht (im Gegenteil, auch bei der Verwaltung gehen weiterhin entsprechende Anfragen ein), hält die Verwaltung einen fortgeschriebenen Mindestkaufpreis von 160 €/m² vorliegend für gerechtfertigt und angemessen.

Für das Bewerbungsverfahren sollten etwa 2 ½ Monate gerechnet werden, sodass der im Beschlussvorschlag angegebene Zeitraum angemessen erscheint. Der Vergaberichtlinie folgend wird die Verwaltung die Bewerbungen dem Gemeinderat danach zur Vergabebeschlussfassung unterbreiten.



gez.
Stefan Adam