

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 20/1532/2023

Verantwortung: Becker, Hans-Georg

Beratung und Beschlussfassung über die Neufestlegung des Verkaufspreises der gemeindeeigenen Grundstücke im Gewerbegebiet Reutäcker

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Der Gemeinderat beschließt, zukünftig zu veräußernde Grundstücke im Gewerbegebiet Reutäcker zum Preis von 120 €/m² Grundstücksfläche zu verkaufen. Bei der Realisierung baurechtlich zulässiger Wohnbebauung haben die Erwerber einen Aufpreis in Höhe von 480 €/m² Wohnfläche zu entrichten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input checked="" type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
	120 €/m ² Grdst.fläch. 480 €/m ² Wohnfläch.		
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
IRA2-20003			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Siedlungsentwicklung 3. Gewerbegebiete	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet Ittersbach, Reutäckerstraße, wurden bisher, gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 15.05.2013 (Vorlage-Nr. G 13/054), die voll erschlossenen Baugrundstücke zum Preis von 98 €/m² Grundstücksfläche veräußert, zuzüglich der Kosten des Kontrollschachts und des Gasanschlusses.

Zum Vergleich erbrachte die Erhebung der Gewerbegrundstückspreise und Bodenrichtwerte bei Nachbargemeinden nachstehende Ergebnisse:

Gewerbegrundstücke Preis/m² - Übersicht umliegender Kommunen		
Kommune	Preis/m²	Bemerkung
Karlsbad	98€/m ² / 120€/m ²	gem. Bodenrichtwert
Ettlingen	130 - 350€/m ²	Bodenrichtwert
Waldbronn	150€/m ²	Bodenrichtwert "Ermilsgrund"
Remchingen	120€/m ²	Stand 2023
Keltern	120€/m ²	Bodenrichtwert
Marxzell	95€/m ²	Stand 2021
Pfinztal	110€/m ²	Stand 2023
Straubenhardt	130€/m ²	Bodenrichtwert
Birkenfeld	100€/m ² / 150€/m ²	Stand 2019 / angekündigte Erhöhung

Mit dem bisherigen Verkaufspreis von 98 €/m² befindet sich Karlsbad damit am unteren Ende der Preisskala. Im Zug der allgemeinen Entwicklung der Grundstückspreise wurde nun vom gemeinsamen Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe (Sitz in Ettlingen) zum 01.01.2023 der Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet Ittersbach auf 120 €/m² Grundstücksfläche festgestellt.

Nach nunmehr zehn Jahren Preisstabilität schlägt die Verwaltung daher vor, den Verkaufspreis der Gewerbegrundstücke dem aktuellen Bodenrichtwert von 120 € je Quadratmeter Grundstücksfläche anzupassen. Die Kosten des Kontrollschachts in Höhe von 2.618,00 € inkl. USt. und des Gasanschlusses in Höhe von 1.219,75 € inkl. USt. bleiben unverändert und werden beim Verkauf wie bisher zuzüglich berechnet. Mit der Anpassung befindet sich Karlsbad mit der Preisgestaltung im Mittelfeld vergleichbarer Kommunen.

Bleiben soll auch bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks innerhalb von 10 Jahren die Wahl der Gemeinde zwischen Rücktritt vom Kaufvertrag oder der Forderung einer Kaufpreiszahlung in Höhe der Differenz zwischen dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Bodenrichtwert und dem ursprünglichen Kaufpreis.

Bei der bebauungsplanmäßigen und baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, wurde bisher innerhalb 20 Jahren ab Grundstückskauf eine Aufpreiszahlung von 320 € je Quadratmeter Wohnfläche fällig. Dies war das Vierfache des ehemaligen Grundstückskaufpreises von 80 € je Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Festlegung des Kaufpreises auf 98 €/m² wurde es leider übersehen, die Aufpreiszahlung entsprechend anzupassen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Aufpreiszahlung bei Wohnungsbau innerhalb 20 Jahren ab Grundstückskauf auf 480 € je Quadratmeter Wohnfläche festzulegen. Damit wäre wieder das Vierfache des Quadratmetergrundstückskaufpreises als Basis der Aufpreiszahlung bei Wohnungsbau gegeben. So bereits in einer Stellungnahme von Notar Dr. Mayer vorgeschlagen und von den Gremien beraten und beschlossen mit Vorlage-Nr. VII/72 des VwFA vom 26.01.2000 und des GR vom 09.02.2000.

Anlagenverzeichnis:

Musterkaufvertrag zur Veräußerung von Gewerbegrundstücken

Link zum Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
[BORIS-BW \(gutachterausschuesse-bw.de\)](http://BORIS-BW.gutachterausschuesse-bw.de)