



Verkauf von Gewerbeflächen im Baugebiet Rotebachring Roßfeld

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	12.12.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Bebauungsplan Rotebachring
Lageplan Übersicht Grundstücksbebauungskonzepte der Firmen Hisarlar und Koc
Grundstücksabgrenzungen der Firmen Koc und Hisarlar
Projektbeschreibung der Firma Koc
Gebäudeansichten Firma Hisarlar
Projektbeschreibung Firma Hisarlar
Formular Firmenselbstauskunft der Firma Koc
Formular Firmenselbstauskunft der Firma Hisarlar

Weitere beteiligte Ressorts

Ressort Recht & Revision
Ressort Stadtentwicklung

I. Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat stimmt dem Verkauf von Teilflächen von Flst. 300 mit zu vermessenden Gesamtflächen
 - a) von ca. 11.275 m² an die Koc GbR, Crailsheim und
 - b) von ca. 19.834 m² an die Firma Hisarlar, Türkei,zum Verkaufspreis von 64,00 €/m² zuzüglich Abwasserbeitrag und Nebenkosten, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, zu.
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Kaufverträge mit den Investoren abzuschließen.



II. Sachverhalt und Begründung

A) Vorbemerkung:

Mit Beschluss vom 18.10.2022 (Sitzungsvorlage 2022/144) hat der Gemeinderat den Verkaufspreis für den Planbereich Bebauungsplan Rotebachring mit ca. 7,3 ha Bruttofläche auf einheitlich 64,00 €/m² inklusive Erschließungsbeitrag festgelegt. Ursprünglich war am Rotebachring die Ansiedlung mehrerer Investoren angedacht.

Mittlerweile hat eine Investorin ihre Bauabsicht zurückgezogen. Die Familie Koc möchte nach wie vor im Plangebiet bauen.

Am 26.10.2023 hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Rotebachring Nr. F-2020-2B gefasst. Dieser Beschluss soll parallel zu dieser Beschlussfassung erneut am 14.12.2023 wiederholt werden. Die Gründe hierfür sind in Sitzungsvorlage 2023/540 benannt. Der aktualisierte Bebauungsplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Außer der Familie Koc möchte ein weiterer Investor, die Firma Hisarlar aus der Türkei, im Gebiet neu ansiedeln. Nachfolgend werden die vorgesehenen Grundstücksverkäufe dargestellt.

Aus dem Lageplan, Anlage 2, sind die geplanten Bauungen Koc und Hisarlar ersichtlich.

B) Grundstücksverkauf an die Koc GbR, Crailsheim:

Die Familie Mustafa und Güldane Koc, Crailsheim, möchte eine Teilfläche von Flst. 300 mit ca. 11.275 m² erwerben. Die geplante Abgrenzung der Fläche ist aus der Anlage 3 ersichtlich. Auf der Fläche Koc sollen ein Hotel, eine Veranstaltungshalle sowie ein Ausstellungs- und Lagergebäude für Baustoffe (Fliesen) entstehen.

Ein erster Planentwurf ist aus der Anlage 2 ersichtlich. Eine verbale Projektbeschreibung ist als Anlage 4 beigelegt.

Bei einer noch zu vermessenden Gesamtfläche mit ca. 11.275 m² und 64,00 €/m² beträgt der Kaufpreis 721.600,00 € (inkl. Erschließungsbeitrag). Erworben werden soll das Grundstück voraussichtlich durch die Mustafa und Güldane Koc Grundstücks GbR.

C) Grundstücksverkauf an die Firma Hisarlar, Türkei:

Die Firma Hisarlar aus der Türkei stellt u.a. Landmaschinen, aber auch Fahrzeugkomponenten wie z.B. Fahrgestelle und Karosserien her. In Crailsheim sollen Komponenten montiert werden. Außerdem sind neben Produktionsräumen auch Ausstellungs- und Büroflächen vorgesehen.

Gewünscht wird im Gewerbegebiet Rotebachring eine noch zu vermessende Teilfläche von Flst. 300 mit ca. 19.834 m² Größe. Die geplante Grundstücksabgrenzung ist aus der Anlage 3 ersichtlich. Erste Planentwürfe der vorgesehenen Bebauung sind aus der Anlage 5 ersichtlich. Eine verbale Projektbeschreibung ist als Anlage 6 beigelegt. Der Investor möchte sein Projekt dem Bau- und Sozialausschuss auch persönlich vorstellen.



Für die Gesamtfläche von ca. 19.834 m² und einem Preis von 64,00 €/m² beträgt der Kaufpreis 1.269.376,00 € (inkl. Erschließungsbeitrag BauGB). Erworben werden soll das Grundstück voraussichtlich durch die Firma HISARLAR selbst.

Für die dargestellten geplanten Verkäufe wird jeweils eine verbindliche Baupflicht vereinbart. Die Bauvorhaben sollen von 2024 bis 2028 insgesamt realisiert werden. Für die Verkäufe gelten im Übrigen die üblichen Verkaufsbedingungen für städtische Bauplätze.

Außer den dargestellten Kaufpreisen sind von den Erwerbern noch die üblichen Nebenkosten für Notar, Grundbuch, Vermessung, Grunderwerbsteuer, Hausanschlusskosten und Netzkostenbeiträge an den Versorger zu entrichten. Ferner ist an die Stadt Crailsheim der Abwasserbeitrag KAG zu bezahlen. Dieser beträgt – bezogen auf die Grundstücksfläche – nach bisheriger Satzungsregelung umgerechnet 6,74 €/m² beim Projekt Hisarlar und 7,15 €/m² beim sechsgeschossigen Hotelprojekt Koc. Maßgeblich für die unterschiedlichen Höhen des Abwasserbetrages ist die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Bebauungsplan (vgl. Anlage 1). Nach der Neuregelung der Abwassersatzung würde sich der Beitrag vom 01.01.2024 an auf nunmehr 14,385 €/m² beim Projekt Hisarlar und 16,44 €/m² beim Hotelprojekt Koc mehr als verdoppeln.

Da die Bauplatzflächen bereits vor Satzungsbeschluss der neuen Abwassersatzung zu den bisherigen Konditionen und Preisen reserviert wurden, wäre es im Rahmen des Vertrauensschutzes gerechtfertigt, die bisherige Berechnungsgrundlage der Abwasserbeiträge auch bei einer Kaufvertragsbeurkundung nach dem 01.01.2024 beizubehalten. Das Ressort Recht & Revision, SG Recht hat gegen diese Vorgehensweise keine Bedenken.

Die Pläne in der Sitzungsvorlage sollen den erforderlichen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Übrigen nicht vorgreifen.

Die Firmenselbstauskünfte beider Investoren sind als Anlagen 7 und 8 beigefügt, aus denen weitere Angaben der Firmen zu den Bauabsichten ersichtlich sind.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Mit den dargestellten Grundstücksverkäufen an die Interessenten Koc und Hisarlar sollen im Bereich Rotebachring städtebaulich sinnvolle gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den geplanten Grundstücksverkäufen zuzustimmen, um den Investoren die Realisierung ihrer Bauprojekte in Crailsheim zu ermöglichen.