

Tischvorlage Gemeinderat	GR 20.07.2016	TOP 2
nichtöffentlich		
Verkauf des Gewerbegrundstücks Flst.Nr. 3069/27 im Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Süd für die Zwecke der Firma „Autohaus Grethel,,		
Anlage: 1 Lageplan		

I. Sachverhalt:

Das Autohaus Grethel GmbH & Co. KG ist seit 1951 am Standort in der Hauptstraße 129 in Bühl vertreten und konnte in der Vergangenheit angrenzende Grundstücke ankaufen und sich erweitern. Die Grundstücke zur rechten und linken Seite des Betriebes sind seit mehreren Jahren angepachtet, werden allerdings nicht verkauft.

In den letzten 15 Jahren wurde der Standort Bühl ausgebaut und um die Marken Volvo und Citroen erweitert. Um den bestehenden Betrieb gibt es leider keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten für einen separaten Verkaufsplatz für Jahres- und Gebrauchtwagen, der für die Stärkung des Standortes dringend erforderlich ist.

Die Mitarbeiterzahl stieg in den letzten 10 Jahren von 40 auf 66 Mitarbeiter, darunter 8 Auszubildende. Seit 2015 ist Herr Thomas Grethel, Sohn von Herrn Carl Grethel, in die Geschäftsführung mit eingestiegen. Die Betriebsnachfolge ist geregelt.

Herr Carl Grethel hatte gehört, dass das neue Skoda-Autohaus in einem bestehenden Gebäude in Bühl realisiert werden soll und kam auf die Stadt Bühl mit seinem Wunsch, ein Gebrauchtwagenzentrum an dem vorgesehen Skoda-Standort zu errichten. Herr Rube ist von der Kaufabsicht des Grundstückes Robert-Bosch-Straße 12 a zwischenzeitlich zurückgetreten.

Vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Gemeinderat hat die Verwaltung Herrn Carl Grethel das auf dem beigefügten Lageplan - Anlage 1 - markierte städtische Grundstück

Flst.Nr. 3069/27 **Gebäude- und Freifläche**
Robert-Bosch-Straße 12 a **4.519 m²**

zum Kauf angeboten.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Waldhägenich West, 1.Änderung,“ dient das Sondergebiet „Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Süd“ der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes, eines Getränkemarktes, eines Möbelmarktes, eines Autozubehörhandels mit Reparaturwerkstatt und eines Schnellrestaurants. Der Bebauungsplan lässt somit grundsätzlich die Ansiedlung des Autohauses Grethel zu.

Das Grundstück ist erschlossen und könnte sofort entsprechend den voraussichtlichen Bedürfnissen der Firma Grethel bebaut werden.

Eine detaillierte Vorplanung zur Grundstücksbebauung konnte noch nicht vorgelegt werden. Die Gebäudedimensionierung wurde mit ca. 10 x 22 m angegeben (Büro / Hebebühne / Waschplatz). Das Vorhaben wird baurechtlich als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Herrn Carl Grethel bekannt und werden bei der Entwurfsplanung selbstverständlich berücksichtigt.

Herr Grethel geht davon aus, dass sich am neuen Standort die Mitarbeiterzahl zeitnah erhöhen wird.

Vor dem Hintergrund der Verlagerung des BMW-Autohauses und den anstehenden Veränderungen eines weiteren namhaften Autohauses, ist es für den Wirtschaftsstandort Bühl wichtig, dem Bühler Traditionsunternehmen Grethel Entwicklungsperspektiven zu bieten.

In Anbetracht der sehr vorteilhaften Lage des Grundstückes und der sonstigen für die Kaufpreisbildung mit maßgebenden Faktoren wurde ein Kaufpreis von 75,00 €/m², erschlossen, vereinbart. Zu dem Kaufpreis werden noch die Anschlusskosten für die Breitbandversorgung hinzugerechnet. Die weiteren Kaufbedingungen sind im Beschlussvorschlag aufgeführt und insoweit besteht Einvernehmen zwischen der Verwaltung und der Käuferseite.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Sondergebietes über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Daraus folgt, dass die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht dieser Verkehrsflächen den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegen. Diese Verpflichtung muss die Käuferseite im Rahmen des notariellen Kaufvertrages auferlegt werden.

Parallel zur Robert-Bosch-Straße ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsgrünfläche mit einer zu erhaltenden Baumreihe festgesetzt. Daran schließt eine Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an. Auch hier ist eine Baumreihe entlang der Robert-Bosch-Straße ausgewiesen, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten ist.

Die anzulegenden und zu erhaltenden Grünflächen im Kreuzungsbereich Robert-Bosch-Straße und Draisstraße wurden aus städtebaulicher Sicht so ausgeformt, dass dort keine baulichen Anlagen (auch Stellplätze) entstehen und die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Sie dienen zugleich als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet „Waldhagenich-West“.

Zur besseren Standortbestimmung wurden die vorhandenen Bäume an der Robert-Bosch-Straße vermessen. Bestehende Bäume, die sich innerhalb der Baufenster befinden, dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt, müssen jedoch laut Bebauungsplan gleichwertig ersetzt werden. Bestehende Bäume auf der Grenze zu den Baufenstern sind im Rahmen des Bauantrages zu diskutieren. Wenn durch die Baumaßnahme in den Wurzelbereich und damit in die Standfestigkeit der Bäume eingegriffen wird, ist es zu überlegen, inwieweit das Bauvorhaben verschoben werden oder ob durch entsprechende Neupflanzungen ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Entsprechende Neupflanzungen sind gemäß den Grünfestsetzungen zu erhalten und

dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die zu erhaltenden festgesetzten Bäume im Bereich der als Verkehrsgrün dargestellten Fläche.

Aufgrund von Zeitwängen zur Planung und zügiger Erstellung des Bauprojektes bedarf Grethel einer umgehenden Sicherheit im Hinblick auf den Grunderwerb. Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um Zustimmung zum vorgeschlagenen Grundstücksverkauf.

II. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt und ermächtigt die Verwaltung zum Verkauf des Gewerbegrundstückes

Flst.Nr. 3069/27

**Gebäude- und Freifläche
Robert-Bosch-Straße 12 a 4.519 m²**

auf der Gemarkung Neusatz an das Autohaus Grethel GmbH & Co. KG, Hauptstraße 129 in 77815 Bühl, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Carl Grethel sowie Herrn Thomas Grethel, für Zwecke der Firma „Autohaus Grethel“ oder an eine durch Umbenennung entstehende Nachfolgefirma.

Der Kaufpreis beträgt 75,00 €/m², somit für 4.519 m² insgesamt 338.925,00 €.

Der Kaufpreis ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig und solange unverzinslich.

Ein Erschließungsbeitrag nach dem KAG für Baden-Württemberg fällt für das Grundstück nicht an, da das Grundstück privat erschlossen wurde (private Verkehrsfläche).

Der Entwässerungsbeitrag nach dem KAG für Baden-Württemberg ist im Kaufpreis enthalten.

Baukostenzuschüsse (Anschlusskosten) für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Kosten dieser Art werden im Zusammenhang mit der Bebauung des Gewerbegrundstücks direkt von den Stadtwerken Bühl GmbH erhoben.

Für den Fall, dass auf dem Kaufgrundstück Wohnraum erstellt wird, ist ein Mehrpreis in Höhe von 24.000,00 € (bei freistehendem Wohngebäude) bzw. 15.000,00 € (bei Wohnraum über dem Büro bzw. der Gewerbehalle) an die Stadtkasse zu bezahlen. Der Mehrpreis für die Wohnbebauung wird mit Erteilung einer Baugenehmigung zur Zahlung fällig und ist solange unverzinslich. Die Käuferin hat der Stadt Bühl den Zahlungstatbestand schriftlich anzuzeigen.

Die im Zusammenhang mit dem Verkauf des Gewerbegrundstücks anfallenden Kosten für Beurkundung und Grundbuchvollzug sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Käuferin.

Die Käuferseite ist zu verpflichten, das Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit den erforderlichen Gebäuden zu bebauen und für die Nutzungs- und Betriebszwecke der Firma „Autohaus Grethel“ zur Verfügung zu stellen.

Für den Fall, dass der Käufer die Bauverpflichtung nicht erfüllt, oder das Grundstück oder Teile davon vor seiner Bebauung ohne Zustimmung der Stadt weiter veräußert, ist ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Bühl zu vereinbaren und zur Sicherung dieses bedingten Wiederkaufsrechts eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.

Die Stadt Bühl tritt auf Antrag der Käuferseite mit dem Rang der Auflassungsvormerkung hinter den Rang von solchen Grundpfandrechten zurück, die der Finanzierung des Neubauvorhabens dienen.

Eine Vermietung des Grundstücks oder von Bauwerken darf innerhalb von zehn Jahren nach Kaufvertragsabschluss nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Bühl erfolgen.

Im Übrigen ist der notarielle Kaufvertrag zu den vorstehenden und sonst allgemein üblichen Bedingungen abzuschließen.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		