

# **Karlsteiner Richtlinien zur Baulandentwicklung und -vergabe (Gewerbe)**

## **1. Präambel**

Die Gemeinde Karlstein richtet sich bei der Umlegung neuer Gewerbegebiete nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013. Hierin ist u.a. formuliert, dass bei der Entwicklung von Bauland keine weiteren Baulücken entstehen dürfen, um einer unverhältnismäßigen Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken zu können. Eine Innenentwicklung im Gemeindegebiet steht vor einer Außenentwicklung.

Zur Schaffung von nutzbaren Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsgrundstücken vergibt die Gemeinde Karlstein Flächen, um die Neuansiedlung bzw. den Verbleib von Betrieben in der Gemeinde zu ermöglichen. Die Vergabe von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen erfolgt durch den Gemeinderat.

## **2. Grundstückserwerb der notwendigen Flächen durch die Gemeinde Karlstein**

### **2.1 Ankauf der Flächen**

Bei der Entwicklung von neuen Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten schließt die Gemeinde Karlstein mit allen Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vorvertrag ab. In diesem wird der Ankauf aller Grundstücke zu einem festgelegten Einkaufspreis geregelt. Falls kein Verkaufsinteresse besteht, wird die Gemeinde alternativ Tauschflächen anbieten.

Nur wenn mit allen Eigentümern eines Gewerbegebiets ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, führt die Gemeinde Karlstein das Bauleitplanverfahren durch. Hierbei werden alle Kosten ermittelt, die im Rahmen der Erschließung anfallen (Planungs-, Erschließungs- und Finanzierungskosten, Bodenordnung sowie Kosten für allgemeine Infrastruktur). Diese Kosten fließen in die Kostenermittlung der erschlossenen Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebietsfläche ein.

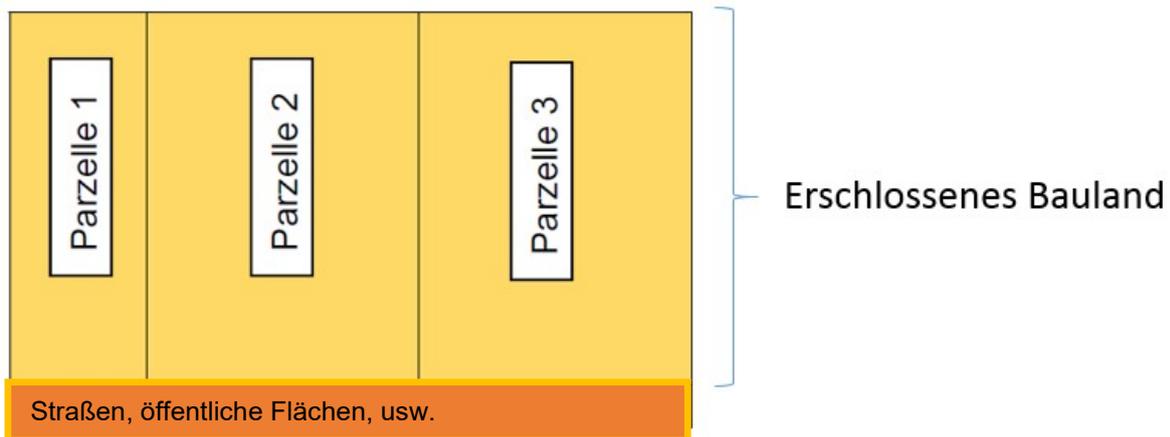
Die Gemeinde Karlstein veräußert alle Grundstücke zu einem vom Gemeinderat festgelegten Verkaufspreis pro Quadratmeter. Für die neuen Eigentümer wird eine Bauverpflichtung von 3 Jahren festgeschrieben. Wenn innerhalb dieser Frist nicht gebaut wurde, ist das Grundstück zum gleichen Preis an die Gemeinde Karlstein zurück zu veräußern.

Innerhalb einer Frist von 10 Jahren darf das bebaute Grundstück nicht veräußert werden um zu verhindern, dass Spekulationsgewinne abgeschöpft werden.

Das Ziel der Gemeinde Karlstein ist es Unternehmern Flächen anbieten zu können. Die Gemeinde Karlstein erzielt damit keinen Gewinn.

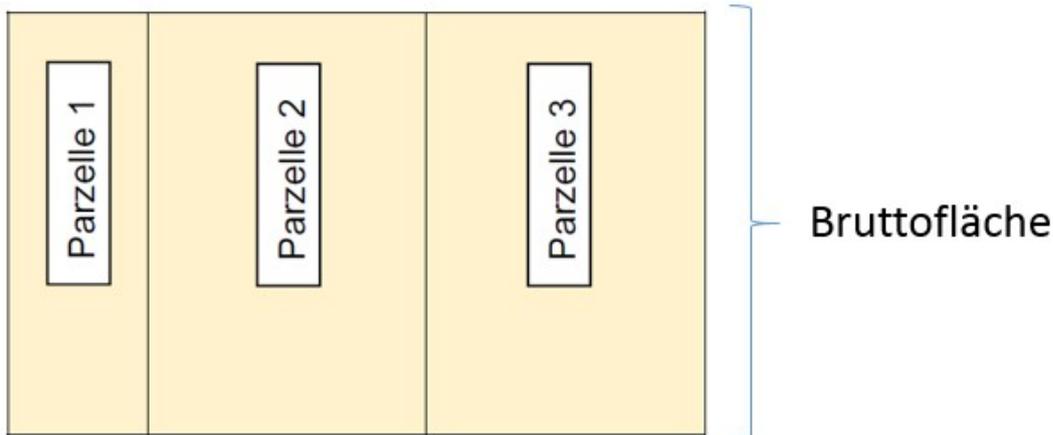
### **2.2 Verkehrswert**

1. Der Verkauf erfolgt zu dem vom Gemeinderat festgelegten Verkaufspreis pro Quadratmeter erschlossene Gewerbefläche, abhängig von Nutzung und Bodenrichtwertermittlung durch den Gutachterausschuss vom LRA.
2. Planung des Gewerbegebietes, dadurch Festlegung der Nettobaulandfläche (für die der Verkaufspreis unter 1. gilt) und Bruttofläche des Areals



3. Nettobaulandfläche x festgelegter Quadratmeterpreis = Verkaufspreis (VK-Gesamt)

4. Verkaufspreis / Bruttofläche des Areals = Bruttopreis pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche



5. Kostenermittlung aller anfallenden Kosten (Planung, Erschließung, Straßenbau, usw.)

6. Gesamtkosten / Bruttofläche des Areals = Gesamtkosten pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche

7. Bruttopreis pro Quadratmeter – Gesamtkosten pro Quadratmeter = Einkaufspreis pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche (EK)

Exemplarisches Berechnungsschema:

Schrittfolge	Berechnung	Bemerkung
1. VK-Festlegung durch GR	z. B. 80,- €/m <sup>2</sup> für Gewerbebebauung	In Anlehnung an LRA-Ermittlung
2. Feststellung Nettobauland	z. B. 17.000 m <sup>2</sup> Nettobauland	Ermittlung aus Planung
3. VK-Gesamt	17.000 m <sup>2</sup> x 80,- €/m <sup>2</sup> = 1.360.000,- €	Errechnung aus 1. x 2.
4. Bruttopreis in €/m <sup>2</sup>	1.360.000,- € / 20.000 m <sup>2</sup> = 68,- €/m <sup>2</sup>	z. B. 20.000 m <sup>2</sup> Ackerfläche
5. Gesamtkostenermittlung	z. B. 500.000,- €	Planung, Erschließung, usw.
6. Bruttokosten in €/m <sup>2</sup>	500.000,- € / 20.000 m <sup>2</sup> = 25,- €/m <sup>2</sup>	Exemplarische Bruttokosten
7. EK durch Gemeinde	68,- €/m <sup>2</sup> - 25,- €/m <sup>2</sup> = 43,- €/m <sup>2</sup>	Errechnung aus 4. – 6.

Gemäß dieser Beispielrechnung würde die Gemeinde 43,- €/m<sup>2</sup> an die Alteigentümer bezahlen. Die Gemeinde würde an Interessenten die erschlossene Gewerbefläche gemäß GR-Beschluss zu 80,- €/m<sup>2</sup>, nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen, veräußern. Einen Gewinn erzielt die Gemeinde dabei nicht!

## **2.3 Zuteilung**

Die Zuteilung der Flächen erfolgt durch den Gemeinderat.

## **3. Vergabebedingungen**

### **3.1 Rückübertragungsverpflichtung**

Zu Gunsten der Gemeinde Karlstein wird eine Rückübertragungsverpflichtung im Grundbuch eingetragen, wenn nicht innerhalb von **3** Jahren, gerechnet ab Unterschrift des notariellen Kaufvertrages, die Gewerbefläche baulich genutzt wurde.

### **3.2 Ankaufsrecht**

Zu Gunsten der Gemeinde Karlstein wird ein Ankaufsrecht ab Fertigstellung (Anzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO) für die Dauer von 10 Jahren im Grundbuch eingetragen, für die Veräußerung der Gewerbefläche innerhalb dieser Frist.

Karlstein a.Main, den 31.07.2020



Peter Kreß  
Erster Bürgermeister