

**GEMEINDE GOMARINGEN**  
**Landkreis Tübingen**

**Richtlinien**  
**über die Vergabe von Gewerbe- und Industrieflächen**

**vom 10.07.1991**

**i.d.F. vom 30.10.2001**

Die gemeindeeigenen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebieten werden nach folgenden Grundsätzen vergeben:

### **1. Vergabepreis**

Der Vergabepreis wird von dem nach der Hauptsatzung zuständigen Beschlussorgan unter Berücksichtigung der Gesamtumstände von Fall zu Fall festgelegt. Dabei gelten als Richtwerte:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) für Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE) | 40,-- €/qm  |
| b) für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)           | 50,-- €/qm. |

Zum Vergabepreis treten noch die nach den Satzungen der Gemeinde zu entrichtenden Erschließungs-, Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge. Hierüber soll mit dem Erwerber eine Ablösungsvereinbarung abgeschlossen werden.

### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber hat sich zu verpflichten, das Grundstück innerhalb von vier Jahren mit einem gewerblichen bzw. Industriegebäude zu überbauen, das mindestens 40 % der nach dem Bebauungsplan erreichbaren baulichen Ausnutzbarkeit umfasst.

Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich der bis zur Ausübung vom Erwerber entrichteten Anliegerbeiträge, jedoch ohne Zinsen, zu. Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechtes einschließlich einer etwa von der Gemeinde hierfür zu entrichtenden Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Ersterwerbers.

Wird das Grundstück innerhalb von vier Jahren seit Vertragsabschluss zwar überbaut, jedoch nicht in dem in Satz 1 festgelegten Umfang, so hat der Erwerber einen Nachschlag auf den Kaufpreis in folgender Höhe zu entrichten:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| Bei Unterschreitung des Wertes von 40 % um |                         |
| zwischen 5 und 10 %                        | 15,-- € je Quadratmeter |
| über 10 %                                  | 20,-- € je Quadratmeter |

Die Prozentsätze der Unterschreitung beziehen sich auf die erreichbare bauliche Ausnutzbarkeit (= 100 %).

Der sich aus einer Unterschreitung ergebende Nachschlag auf den Kaufpreis wird fällig nach Ablauf der vierjährigen Bauverpflichtungsfrist.

### **3. Zu- und Nachschläge für Wohnbaunutzung**

In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Wohnnutzung nur entsprechend den bauplanungs- und baurechtlichen Bestimmungen zulässig. Soll eine solche erfolgen, so ist auf den Vergabepreis nach Ziffer 1 ein Zuschlag zu entrichten.

Erfolgt eine Wohnnutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch innerhalb von 10 Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages, so ist zum ursprünglichen Kaufpreis ein Nachschlag zu entrichten.

Für diesen Zu- bzw. Nachschlag gelten folgende Regelungen:

Der Zu- bzw. Nachschlag errechnet sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Vergabe- bzw. ursprünglichen Kaufpreis und dem Preis nach dem jeweils geltenden Gemeinderatsbeschluss auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 20.12.1994 (Preis für das Jahr 1995: 204,52 €). Der Differenzbetrag wird erhoben für den Teil des Grundstücks, der Wohnbauzwecken dient. Dieser Teil wird ermittelt durch Division der Wohnfläche nach dem genehmigten Baugesuch mit einer fiktiven Geschossflächenzahl (GFZ). Diese beträgt

- a) wenn auf dem Grundstück ein freistehendes Wohngebäude erstellt wird: 0,3
- b) wenn der Wohnraum an das gewerbliche Gebäude angebaut wird: 0,4
- c) wenn der Wohnraum auf das gewerbliche Gebäude aufgebaut oder in dieses integriert wird: 0,7.

Der Zuschlag ist fällig mit Erteilung der Baugenehmigung für den Wohnraum. Er kommt bei jeder Neuschaffung von Wohnraum für die jeweils geschaffene Wohnfläche zum Ansatz.

Ist eine Wohnnutzung aus zwingenden betrieblichen Gründen erforderlich, wird für die Wohnfläche bis 80 m kein Zuschlag erhoben.

### **4. Dienstbarkeit**

Zur Sicherung der Ansprüche aus der Bauverpflichtung und der Wohnnutzung wird auf das zu veräußernde Grundstück zugunsten der Gemeinde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Diese Dienstbarkeit erlischt nach Ablauf von 10 Jahren; die Löschung bedarf der Bewilligung durch die Gemeinde.

### **5. Gasanschluss**

Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, das Grundstück an das öffentliche Gasversorgungsnetz anzuschließen, sofern ein solcher Anschluss vom Gasversorgungsunternehmen (Stadtwerke Reutlingen) hergestellt werden kann.