

Gemeinde Frickenhausen  
Landkreis Esslingen

**Sitzungsvorlage**

Amt / Aktenzeichen  
610 / 623.22

Datum  
2003-02-04

Drucksache Nr (ggf. Nachtragsvermerk)  
024 2003

Sachbearbeiter/-in : BM Bernd Kuhn / Ortsbauamt

Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum
<input checked="" type="checkbox"/> GR	2003-02-18	<input type="checkbox"/> OR TI		<input type="checkbox"/> KIGA	
<input type="checkbox"/> TA		<input type="checkbox"/> OR LI		Auss. <input type="checkbox"/> Kultur	
				Auss. <input type="checkbox"/>	

**Betreff**

Ansiedlung eines Einkaufsmarktes in der Ortsmitte Frickenhausen,  
Bericht der anwesenden Investoren / Betreiber / Planer zum Projekt 'Einkaufsmarkt Ortsmitte' sowie  
Vorstellung vorliegender Plankonzepte,  
Kenntnisnahme von der Kosten-Zusammenstellung des Ortsbauamtes unter Berücksichtigung der  
Grundstückssituation innerhalb des Planbereichs  
sowie Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

**Beschlussvorschlag**

1. Von den Ausführungen der in der Sitzung anwesenden Investoren / Betreiber sowie Planer wird Kenntnis genommen.
2. Von der Kostenschätzung des Ortsbauamtes unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksverhältnisse wird ebenfalls Kenntnis genommen.
3. Über das weitere Vorgehen wird nach der Beratung entschieden.

Finanzielle Auswirkungen?  Ja  Nein

① Gesamtkosten der Maßnahmen	② jährliche Folgekosten /-lasten	③ Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)

**Veranschlagung**

<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja mit	<input type="checkbox"/> Haushaltsstelle
---	---	-------------------------------	---------------------------------	--

**Beratungsergebnis**

Gremium		Sitzung am			TOP	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

## Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 09.10.2001 sprach sich der Gemeinderat für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte Frickenhausens im Quartier Untere Straße / Mittlere Straße / Hauptstraße / Im Dorf aus. Lt. Beschluss sollte dieser festgelegte Standort durch Gespräche mit Grundstückseigentümern, möglichen Investoren bzw. Betreibern weiterentwickelt werden.

Die geschätzten Kosten der Gemeinde für den Erwerb von Grundstücken in der Ortsmitte sowie den Abbruch vorhandener Gebäudesubstanz wurden vom Ortsbauamt zusammengestellt. Der bereits im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächenanteil in der Ortsmitte von 23,46 ar hat demnach – einschließlich der Gebäudesubstanz - einen Wert von rd. 1 Mio €. Für die im Falle einer Realisierung des Vorhabens noch benötigte Privatfläche von insg. 23,78 ar samt bestehenden Gebäuden ist ein Wert von rd. 1,7 Mio. € anzusetzen. Die im Zusammenhang mit einem eventuellen Flächenerwerb weiterhin entstehenden Abbruchkosten für die Gebäudesubstanz werden auf rd. 0,2 Mio. € geschätzt. Somit liegt der Gesamtinvestitionsbedarf der Gemeinde allein für den Flächen- und Gebäudeerwerb von Privat, die Einbringung gemeindeeigener Flächen einschl. Gebäude sowie notwendige Abbruchmaßnahmen bei insg. rd. 2,9 Mio. €. Im Falle einer Weiterveräußerung der entsprechenden Flächen an einen Investor reduziert sich dieser Gesamtbetrag um den tatsächlich erzielbaren Veräußerungsbetrag. Es ist davon auszugehen, dass der aktuell gültige Bodenrichtpreis von 307€ bzw. 276 € (entlang der Straße) im Falle einer Weiterveräußerung an einen Investor vermutlich nicht erzielbar ist.

Die zwischenzeitlich geführten Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke im o.g. Quartier haben ergeben, dass von deren Seite aus zwar grundsätzlich Verkaufsbereitschaft besteht (mit Ausnahme des Flst. Nr. 114/2, Mittlere Straße 14). Allerdings übersteigen die von den Eigentümern geforderten Kaufpreise teilweise die geschätzten Grundstücks- und Gebäudewerte - die zwecks Ermittlung des Gesamtinvestitionsbedarfs (s.o.) angesetzt wurden - ganz erheblich. Weiterhin fordern die betroffenen Eigentümer, deren Gebäude im Plangebiet größtenteils über eine gute Bausubstanz verfügen, von der Gemeinde zusätzlich einen adäquaten Ersatz für ihre bisherigen Grundstücke und Gebäude; die hierfür entstehenden Umsiedlungskosten konnten bislang nicht beziffert werden. Entsprechend erhöht sich dann der Gesamtinvestitionsbedarf.

Die Verwaltung führte auch mehrere Gespräche mit möglichen Investoren / Betreibern für einen Einkaufsmarkt. Bisher haben diese Gespräche insgesamt ergeben, dass von Investorseite aus aufgrund wirtschaftlicher Aspekte derzeit kein Interesse am Standort 'Ortsmitte' besteht. Als Hauptgründe werden von Betreiberseite aus vorwiegend die schwierige verkehrliche Erschließung des Standortes, die beengte Grundstückssituation (zu wenig ebenerdige Parkplätze), hohe Baukosten durch Tiefgarage / Parkdeck, hohe Kosten durch Grundstückserwerb, Abbruchmaßnahmen und Umsiedlung von Bewohnern (Ablösezahlungen) genannt. In der Konsequenz steht die Vermietbarkeit sowie Verwertbarkeit des Objektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Frage. Eine exakte Baukostenaufstellung wurde von Investor-/Betreiberseite aus bisher ausdrücklich nicht gefertigt; dennoch wurde von Betreiberseite aus bereits darauf hingewiesen, dass das Projekt in der Ortsmitte allenfalls unter vergünstigten Bedingungen zulasten der Gemeinde (verbilligter Bodenpreis + Subventionierung der Tiefgarage) umsetzbar wäre. Damit ist von einer weiteren enormen Erhöhung des Gesamtinvestitionsbedarfs auszugehen.

Die Herren Berndt (Fa. Financial Consulting) und Retter (Fa. Edeka) werden an der Sitzung des Gemeinderats teilnehmen und das geplante Projekt am Standort 'Ortsmitte' aus wirtschaftlicher Sicht beurteilen. Die von Investorenseite bereits entwickelten Planungskonzepte sollen in diesem Zusammenhang außerdem vorgestellt werden. Des Weiteren wird Herr Podell (Fa. ALDI) die Sichtweise eines Discounters zum Standort 'Ortsmitte' vorstellen.

Parallel hierzu haben die Architekturbüros Rist & Stöckle/Kaufmann eine gemeinsame Vorentwurfsplanung für den Standort 'Ortsmitte' entwickelt, welche in der Sitzung ebenfalls erläutert werden soll.

In der Anlage 1 zur DS ist im Übrigen eine Kostenaufstellung des Büros Blankenhorn zum Umbau der Rösslekreuzung beigefügt. Ebenso geht aus dieser Anlage die erst kürzlich