

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -

Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0575/2025/1**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
<b>Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss</b>	<b>16.03.2026</b>	<b>öffentlich</b>

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b>Marius Eberlein</b>
-------------------------------	------------------------

### **Betreff:**

**Verwertung des Grundstücks in der Schwabacher Straße 1, Fl.Nr. 558, Gemarkung Oberasbach, Hier: Weiteres Vorgehen**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach beschließt das Grundstück mit der Fl.Nr. 558 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Schwabacher Straße 1, zu veräußern und durch die neu geschaffenen Möglichkeiten des „Bau-Turbo“ bebauen zu lassen.

Hierzu ist dem Stadtrat im Vorfeld ein Bebauungskonzept für die geplante Bebauung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Stadt Oberasbach stellt einem Käufer auf Grundlage des beschlossenen Bebauungskonzepts die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich in Aussicht.

Die Verwaltung wird beauftragt das Grundstück entsprechend des noch zu beschließenden Konzepts zu veräußern.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vorzubereiten und dem Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss vorzulegen.

Alle anfallenden Kosten, wie z.B. Notargebühren oder Vermessungskosten sind durch den Käufer zu tragen.

### **Alternativbeschluss:**

Die Stadt Oberasbach beschließt das Grundstück mit der Fl.Nr. 558 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Schwabacher Straße 1, als Wohnbaufläche zu entwickeln und anschließend zu veräußern.

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Maßnahmen für die weitere Entwicklung einzuleiten.

<b>Beratungsergebnis:</b>	Abstimmungsverhältnis	
o einstimmig		Anwesend: .....
o mit Stimmenmehrheit	Ja:.....      Nein:.....	o lt. Beschlussvorschlag
o Ablehnung -		o abweichender Beschluss

**Sachverhalt:**

Im September 2025 wurde im Stadtrat über die Verwertung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 558, Gemarkung Oberasbach, Schwabacher Str. 1 beraten und der Beschluss gefasst, dass über eine mögliche Verwertung erst nach Vorstellung des Konsolidierungskonzepts beraten werden soll.

Der Entwurf zum Konsolidierungskonzept sieht u.a. eine Verwertung des Grundstücks in der Schwabacher Straße, Fl.Nr. 558, Gemarkung Oberasbach, vor.

Der grundsätzliche Wunsch des Gremiums war bisher, sollte die Fläche entwickelt und veräußert werden, dies mit der eigenen WBG durchzuführen.

Auf Grund dessen wurden im Vorfeld bereits Gespräche mit der WBG geführt, ob bzw. inwieweit die WBG ein Interesse an einem Erwerb bzw. der Entwicklung des Grundstücks habe, sollte der Stadtrat sich für eine Entwicklung dieser Flächen entscheiden.

Am 27. Januar fand mit der WBG ein erneuter Termin im Rathaus statt, wo die WBG u.a. mitgeteilt hat, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen keinen Erwerb bzw. keine Entwicklung dieser Fläche anstrebe.

Durch den „Bau-Turbo“ ergibt sich für die Stadt Oberasbach jedoch eine neue Möglichkeit.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans, der anschließenden Erschließung und Veräußerung durch die Stadt, war auf Grund der damaligen Rechtslage die Alternative, das Grundstück in Gänze zu veräußern, so dass ein Projektentwickler die Beplanung und Erschließung auf eigene Kosten vornimmt.

Dies hätte zum Vorteil, dass die Stadt zwar schneller Einnahmen generieren würde, diese jedoch erheblich geringer ausfallen würden.

Auf Grund der neuen Rechtslage wird für das Grundstück Schwabacher Straße 1 kein Bauleitverfahren mehr notwendig, wenn die Stadt von Ihrer Möglichkeit der Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten eines Bauantrags zur Errichtung von Wohngebäuden Gebrauch macht.

Auf Grund dessen geht die Verwaltung davon aus, dass sich ein deutlich höherer Erlös erzielen lässt, als die ursprünglich veranschlagten 100 – 150 €/qm, da die Stadt Oberasbach durch erteilen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB das Außenbereichsgrundstück direkt in Bauland verändern kann und somit per Beschluss eine deutliche Wertsteigerung des Grundstücks eintritt.

Die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Varianten wurden in der Vergangenheit bereits erläutert, siehe IV/0575/2025.

Die Verwaltung geht davon aus, dass bei einer Veräußerung an einen Projektentwickler und der Erteilung der Zustimmung nach §36a BauGB sich ein ähnlicher Ertrag erzielen lassen würde, wie bei der Selbstvermarktung, jedoch ohne die sich daraus ergebenden Risiken.

Sollte der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss eine Entwicklung und Veräußerung durch die Stadt Oberasbach beschließen wird die Verwaltung die Vergabe der Planleistungen sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für eine der kommenden Stadtratssitzungen vorbereiten.

Sollte beschlossen werden, dass die Fläche an einen Projektentwickler veräußert werden soll, wird die Verwaltung dem Stadtrat einen Rahmen für die angedachte Bebauung zum Beschluss vorlegen, welche die Planungsgrundlage für potentielle Kaufinteressenten darstellt.

Die Veräußerung erfolgt dann durch die Liegenschaftsverwaltung in Absprache mit der Bauverwaltung, da im Vorfeld u.a. ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, welcher u.a. den Bebauungsrahmen, die Erschließung oder mögliche Grünflächen regelt.

Der städtebauliche Vertrag als auch die abschließende Veräußerung werden dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Oberasbach, 04.02.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Eberlein**