

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2021/003

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Bauer, Heidi
Telefon: +49 7021 502-414

AZ:
Datum: 07.01.2021

**Vertragliches Ankaufsrecht bzw. Vorkaufsrecht nach Wassergesetz für
einen Gewässerrandstreifen am Kegelesbach, In der Au, Gemarkung
Kirchheim**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	01.02.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	03.02.2021

ANLAGEN

Anlage 1 - Orientierungsplan (ö)
Anlage 2 - Lageplan Ankaufsrecht (ö)
Anlage 3 - Lageplan Vorkaufsrecht (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 340, BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

Die Stadt ist Vorreiter beim Naturschutz und wird als solcher wahrgenommen.

Leistungsziel 1:

Realisierung von Gewässerschauen (GS) und -entwicklungsplänen (GEP).

Maßnahmen 1.02 und 1.04:

- Abschnitt Kegelesbach: Realisierung der Gewässerschau bis 15.04.2020 und des Gewässerentwicklungsplanes bis 30.06.2021.
- Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie bis 2027.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

1. Ankaufsrecht: vorerst nur Notarkosten
2. Ausübung Vorkaufsrecht incl. Nebenkosten: ca. 120.000 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	78210000

Ergänzende Ausführungen:

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes fallen außer dem Kaufpreis auch Kosten für die Grunderwerbssteuer, die Vermessung und den Notar an.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge bei der Ausübung des Ankaufsrechts
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes

Ausführungen:

Beim Ankaufsrecht fallen Kaufpreis, Grunderwerbssteuer und Vermessungskosten erst später an, wenn das Recht ausgeübt wird.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Vereinbarung eines vertraglichen Ankaufsrechts für die Stadt für eine Teilfläche von ca. 647 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6849, Schellingstraße, und einer Teilfläche von ca. 418 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6845, Schellingstraße 15, jeweils Gemarkung Kirchheim (siehe Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/003), falls dies noch vor Ablauf der Frist gelingt.
2. Zustimmung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg für einen fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang des Kegelesbaches für eine Teilfläche von ca. 781 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6849, Schellingstraße, und für eine Teilfläche von ca. 419 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6845, Schellingstraße 15, jeweils Gemarkung Kirchheim (siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/003), für den Fall, dass eine vertragliche Vereinbarung eines Ankaufsrechts (vgl. Ziffer 1 des Antrages) vor Ablauf der Frist nicht möglich ist.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Flurstücke 6845, Schellingstraße, und 6849, Schellingstraße 15, wurden verkauft. Die Grundstücke grenzen östlich und westlich an den Kegelesbach. Daher hat die Stadt ein Vorkaufsrecht nach Wassergesetz für den Gewässerrandstreifen (fünf Meter).

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist hier zum Schutz des Gewässers erforderlich. Die Verwaltung ist in Verhandlungen mit den Grundstückserwerbern. Eventuell wären diese mit der Vereinbarung eines vertraglichen Ankaufsrechts, jedoch einer geringeren Fläche, einverstanden. Diese Vorgehensweise hätte für die Stadt den Vorteil, dass ein Erwerb nur stattfindet, wenn es zu einer Umsetzung der Maßnahme kommt.

Falls ein Ankaufsrechtsvertrag nicht rechtzeitig notariell beurkundet werden kann, sollte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Kaufvertrag vom 07.12.2020 wurden unter anderem die Flurstücke Flst. 6845, Schellingstraße, Gebäude- und Freifläche mit 7.637 Quadratmetern und Flst. 6849, Schellingstraße 15, Gebäude- und Freifläche mit 19.795 Quadratmetern, jeweils Gemarkung Kirchheim, verkauft. Der Kaufvertrag liegt der Stadt seit dem 14.12.2020 zur Prüfung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes vor.

Die Flurstücke grenzen jeweils direkt an den Kegelesbach. Daher hat die Stadt ein Vorkaufsrecht gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) für einen fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt gemäß § 29 Abs. 6 WG in Verbindung mit § 469 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zwei Monate. Sie endet am 13.02.2021.

Der heutige Verlauf des Kegelesbaches wurde in den 1950er Jahren als Trapezprofil hergestellt. Der Gewässerverlauf ist geradlinig mit übersteilen Böschungen (stellenweise steiler als 1:1). Der Bach hat keine Entwicklungsmöglichkeiten auf öffentlichem Grund und weist kaum Strukturen auf.

Eine Gewässerstrukturgütekartierung liegt derzeit nicht vor. Anhand von Referenzstrecken an Jauchertbach und Gießnau lässt sich jedoch eine Strukturgüte von „stark verändert“ für den betreffenden Abschnitt des Kegelesbaches ableiten.

„Stark veränderte“ Bachabschnitte sind nach den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Dies ist nur möglich, wenn der beidseitige Gewässerrandstreifen künftig für eine naturnahe Entwicklung beziehungsweise einen naturnahen Ausbau zur Verfügung steht. Im „Gewässerentwicklungskonzept Kirchheim unter Teck“ vom 04.11.2002 wird für den betreffenden Bachabschnitt ein naturnaher Ausbau bzw. eine Verlegung vorgeschlagen.

Seit 30.04.2019 liegt basierend auf einer möglichen Erschließung „In der Au“ ein Vorentwurfskonzept „Verlegung und Renaturierung des Kegelesbachs im Bereich In der Au“ vor. Geplant sind unter anderem vielfältige Gewässerstrukturen und flache, naturnahe Böschungen mit standortgerechtem Bewuchs, die Stoffeinträge ins Gewässer reduzieren und Erosionen vermeiden. Die Maßnahme dient dadurch dem Schutz des Gewässers. Hierfür ist die Fläche des Gewässerrandstreifens erforderlich, wie in Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt.

Das Konzept berücksichtigt zudem die Hochwassersicherheit bis zu einem HQ100 + Lastfall Klima, was jedoch einen weiteren Grunderwerb über den rechtsseitigen 5,0 Meter breiten Randstreifen hinaus erfordern würde. Derzeit sind die Flurstücke 6845 und 6849 (und weitere) bereits ab einem HQ50 überströmt. Bei einem HQ100 herrschen Überflutungstiefen bis zu 50 Zentimeter vor. Es besteht momentan ein Bauverbot, das nach Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen hinfällig wäre.

Die Verwaltung hat die Vertragsparteien darüber informiert, dass hier ein Vorkaufsrecht für die Stadt besteht. Sie hat dem Erwerber alternativ einen Direkterwerb durch die Stadt angeboten, um auch die weiter erforderlichen Flächen auf Flst. 6845 für die Hochwasserschutzmaßnahme miterwerben zu können. Darüber konnte kein Konsens erzielt werden. Außerdem ist ihm sehr wichtig, dass die Umfahrung des nördlichen Gebäudes auf Flst. 6849 durch Lastkraftwagen und eine Überfahrt zwischen den Flurstücken 6845 und 6849 möglich bleiben. Dies wäre durch ein Ankaufsrecht, wie in Anlage 2 dargestellt, möglich.

Die Vereinbarung eines vertraglichen Ankaufsrechts hätte für die Stadt den Vorteil, dass Kosten für einen Grunderwerb nur entstehen, wenn die Maßnahme auch tatsächlich verwirklicht wird. Ein Ankaufsrecht darf nur zeitlich begrenzt vereinbart werden (laut Rechtsprechung maximal für zehn bis fünfzehn Jahre). Es ist nicht sicher, ob eine Beurkundung dieses Vertrages vor Ablauf der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht gelingt. Derzeit finden noch Verhandlungen der Stadtverwaltung mit dem Grundstückskäufer statt. Über die Ergebnisse wird die Verwaltung in der Sitzung berichten.

Die Verwaltung schlägt vor, mit dem Erwerber ein vertragliches Ankaufrecht (begrenzt auf zwölf Jahre) für eine Teilfläche von ca. 647 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6849, Schellingstraße, und einer Teilfläche von ca. 418 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6845, Schellingstraße 15, Gemarkung Kirchheim (siehe Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage), zu vereinbaren. Falls eine Einigung und die notarielle Beurkundung dazu jedoch nicht vor Ablauf der Frist gelingt, schlägt die Verwaltung vor, für eine Teilfläche von ca. 781 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6849, Schellingstraße, und für eine Teilfläche von ca. 419 Quadratmetern des Grundstücks Flurstück Nr. 6845, Schellingstraße 15, Gemarkung Kirchheim (siehe Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage), das Vorkaufsrecht gemäß § 29 WG gegenüber dem Verkäufer auszuüben.

Im Kaufvertrag wurde ein Gesamtpreis vereinbart. Entsprechend § 467 BGB wird die Stadt bei Ausübung des Vorkaufsrechts den vom Sachverständigen des Gutachterausschusses errechneten verhältnismäßigen Anteil für den Gewässerrandstreifen bezahlen. Dieser beträgt 107.430,00 Euro.

Die Finanzierung kann über Mittel, die im Haushaltsjahr 2020 für den Flächenerwerb für die Hochwasserschutzmaßnahme In der Au eingestellt wurden, erfolgen. Der Antrag auf Mittelübertragung ins Haushaltsjahr 2021 (Ermächtigungsüberträge) erfolgt in der Sitzungsrunde 2/2021.