

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/089

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Peter, Henrik
Telefon: +49 7021 502-526

AZ:
Datum: 09.06.2022

Erwerb des Flurstücks 855, Stuttgarter Straße 159
- Gemarkung Ötlingen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	11.07.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	13.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Grunderwerbsplan (ö)
Anlage 2 - Ansichten (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, BMin, EBM, OVOE

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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.
- Die Sicherheit im öffentlichen Raum ist gegeben.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 885.600 Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	2
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	7821000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Haushaltsmittel sind nicht vorhanden. Für den allgemeinen Grunderwerb standen im Haushaltsjahr 2022 insgesamt 800.000 Euro zuzüglich 750.000 Euro für den Erwerb des Stadtkinos oder der Stuttgarter Str. 159 zur Verfügung. Diese sind nach anderen Erwerben im

laufenden Jahr bereits vollständig ausgeschöpft. Weitere Grunderwerbe können nur durch einen Nachtragshaushalt finanziert werden. Die Mittel sind im Nachtragshaushalt 2023 aufzunehmen. Der Beschluss steht daher unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Nachtragshaushalts 2023 durch das Regierungspräsidium.

Für den Erwerb fallen Erwerbs- sowie Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 885.600 Euro an. Das Objekt ist derzeit nicht vermietet. Zu weiteren finanziellen Auswirkungen, insbesondere möglichen Sanierungs-, Umbau- oder Abbruchkosten kann derzeit keine Aussage gemacht werden.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks Stuttgarter Straße 159 (Flurstück 855, Gemarkung Ötlingen) zum Preis von 820.000 Euro zuzüglich der Vertragsnebenkosten (Grunderwerbssteuer und Notar) mit ca. 65.600 Euro vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragshaushaltes 2023 durch das Regierungspräsidium.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Grundstück Stuttgarter Straße 159 (Flurstück 855, Gemarkung Ötlingen, Gebäude- und Freifläche mit 906 m²) wird veräußert. Es grenzt westlich und südlich an vorhandene Wohnbebauung sowie östlich an das „Haus der Vereine“ und das Feuerwehrdepot Ötlingen an. Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet. Dadurch besteht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch. Der Grundstückseigentümer, eine Erbengemeinschaft, betreibt derzeit den Verkauf.

Das Objekt ist derzeit nicht vermietet. Die Gebäude sind in altersbedingtem, aber laut Gutachten besserem Zustand, als nach der Baujahrsklasse zu erwarten ist. Der Erwerb soll insbesondere für den Eigenbedarf der Stadt (Unterstellflächen Feuerwehr, Wohnraum) erfolgen.

Der Eigentümer ist bereit, das Objekt zum Preis von 820.000 Euro an die Stadt Kirchheim unter Teck zu veräußern.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Freihändiger Erwerb / Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer, eine Erbengemeinschaft, betreibt derzeit aktiv den Verkauf. Interesse am Objekt ist vorhanden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum städtischen Grundstück Flurstück 854/1 („Haus der Vereine“ und Feuerwehrdepot Ötlingen) ist das Interesse der Stadt am Erwerb groß. Der Erwerb soll insbesondere den Bedarf der Stadt nach Unterstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und -geräte sowie den allgemein hohen Bedarf nach städtischem Wohnraum decken.

Ein Verkauf an einen privaten Interessenten hätte zur Konsequenz, dass die Stadt verhältnismäßig zeitnah über das eingangs aufgeführte Vorkaufsrecht (VKR) nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich) entscheiden müsste.

Bei Verzicht auf das VKR würde die Stadt auf eine wichtige Erweiterungsfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks verzichten. Zudem müsste dann andernorts eine Fläche für die Feuerwehr erworben oder angemietet werden. Zudem wäre die Steuerung der weiteren Sanierung der Ortsmitte Ötlingen deutlich erschwert.

2. Erwerbsempfehlung

Im Auftrag der Stadt wurde aktuell ein Verkehrswertgutachten erstellt. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert liegt bei 780.000 Euro.

Als Nebenbedingung für den Erwerb soll zudem vereinbart werden, dass die westlich an das Wohngebäude angrenzende PKW-Garage für einen Zeitraum von drei Jahren ab Erwerb durch die Verkäufer noch unentgeltlich genutzt werden kann, da Bedarf zur Unterstellung eines Anhängers besteht, der kurzfristig andernorts nicht gedeckt werden kann. Diese Garage wird für die Unterbringungserfordernisse der Stadt im genannten Zeitraum nicht benötigt.

Das Objekt Stuttgarter Straße 159 ist in besonderem Maße geeignet, die kurzfristigen Bedürfnisse der Feuerwehr nach Abstellflächen für Fahrzeuge und Geräte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Feuerwehrgebäude zu erfüllen (Scheune, Stall, Garagen; insgesamt ca. 256 m² ebenerdige Abstellfläche und ca. 82 m² sonstige Lagerfläche). Weiterhin ist das Wohnhaus (Netto-Wohnfläche ca. 113 m² zuzüglich PKW-Garage) in ordentlichem, teilsanierten Zustand und könnte sofort am freien Markt vermietet oder alternativ für Unterbringungsbedürfnisse der Stadt genutzt werden. Eine Besichtigung durch das Sachgebiet Gebäudewirtschaft hat bereits stattgefunden.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das Grundstück Stuttgarter Straße 159 (Flurstück 855, Gemarkung Ötlingen) zum Preis von 820.000 Euro zu erwerben.