

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/099

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

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

AZ:
Datum: 21.06.2022

Erwerb der Flurstücke 817, Postplatz 8 und 788, Postplatz 9
- Gemarkung Kirchheim unter Teck

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
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 - Historische Bilder Postplatz (ö)
Anlage 3 - Historische Bilder Max-Eyth-Straße und Postplatz (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 240, BMin, 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.

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

- Die nachbarschaftlichen und quartiersbezogenen Strukturen werden besonders unterstützt.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck wird als Einkaufserlebniszentrum wahrgenommen.

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: 1.620.000 Euro

In der Folge: ca. 81.180 Euro p. a.

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	2
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	7821000

Teilhaushalt	2
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	noch anzulegen
Sachkonto	34110000

Ergänzende Ausführungen:

Haushaltsmittel sind nicht vorhanden. Für den allgemeinen Grunderwerb standen im Haushaltsjahr 2022 insgesamt 800.000 Euro zzgl. 750.000 Euro für den Erwerb des Stadtkinos oder die 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 i. H. v. ca. 1,62 Millionen Euro an. Nach den derzeit bestehenden Mietverträgen ergeben sich Mieteinnahmen i. H. v. ca. 81.180 Euro pro Jahr. Der gewerbliche Mietvertrag für das Objekt Postplatz 9 läuft noch bis Juni 2023. Zu weiteren finanziellen Auswirkungen, insbesondere möglichen Sanierungs- oder Abbruchkosten kann derzeit keine Aussage gemacht werden.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Erwerb der bebauten Grundstücke, Flurstücke 817 und 788 mit insgesamt 1.113 m² zum Preis von 1.500.000 Euro zuzüglich der Vertragsnebenkosten (Grundsteuer und Notar) mit ca. 120.000 Euro vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragshaushaltes 2023 durch das Regierungspräsidium.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Grundstücke Postplatz 8 (Flurstücke 817 mit 551 m²) und 9 (Flurstücke 788 mit 561 m²) werden veräußert. Beide Grundstücke grenzen östlich an die Lauter, westlich und südlich grenzen sie an den Postplatz an. Für beide Grundstücke besteht ein Vorkaufsrecht für einen 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen, und - da sie im Sanierungsgebiet liegen - ein Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch. Der Grundstückseigentümer, eine Erbengemeinschaft, beabsichtigt derzeit, beide Grundstücke verkaufen. Es gibt auch bereits einen Interessenten, der den Erwerb finanzieren kann und die Gebäude im Rahmen des Erforderlichen sanieren möchte. Die Sanierungsabsicht hätte zur Folge, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht nach BauGB im Erwerbsfall vom Erwerber abgewendet werden kann.

Die Eigentümer haben im Jahr 2021 für beide Grundstücke - die nur gemeinsam veräußert werden - ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen. Da dieses Gutachten durch die Gutachterin erstellt wurde, die aktuell auch viele Gutachten für die Stadt Kirchheim unter Teck erstellt und vollstes Vertrauen genießt, wurde kein konkurrierendes Gutachten beauftragt. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert beider Objekte liegt bei 1.390.000 Euro.

Beide Objekte sind vermietet; die Mietverträge werden zunächst weitergeführt. Derzeit ergeben sich insgesamt Mieteinnahmen in Höhe von ca. 81.180 Euro pro Jahr. Das Gebäude Postplatz 8 ist in den nächsten Jahren abgängig. Den derzeitigen Mietern müsste ggf. Wohnraum aus dem Bestand der Stadt angeboten werden. Der gewerbliche Mietvertrag für das Objekt Postplatz 9 läuft im Juni 2023 aus. Die Fortführung der gewerblichen Nutzung ist zu prüfen. Das Gebäude ist in altersbedingtem Zustand, kleinere Sanierungsarbeiten wurden von den Eigentümern im Bedarfsfall vorgenommen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Freihändiger Erwerb / Vorkaufsrecht

Im vorliegenden Fall steht ein Verkauf unmittelbar bevor. Ein privater Käufer hat nicht nur Interesse bekundet, sondern auch bereits mit der Stadt Kontakt aufgenommen. Er verfolgt nach eigener Angabe das Ziel, beide Gebäude zu sanieren, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Die bestehenden Nutzungen (Wohnen, Kino, Spielhalle) sollen zunächst weitergeführt werden. Der geplante Verkauf hätte zur Konsequenz, dass die Stadt verhältnismäßig zeitnah über die anfangs aufgeführten Vorkaufsrechte entscheiden müsste. Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich) würde im vorliegenden Fall durch den Käufer dadurch abgewendet werden, dass er sich durch einen notariell beurkundeten Sanierungs- bzw. Modernisierungsvertrag verpflichtet, die Gebäude zu sanieren.

Weiterreichende Ziele und Zwecke von städtebaulichen Maßnahmen für den Bereich Postplatz wurden von der Stadt bislang nicht bestimmt. Eine städtebaulich gelenkte Entwicklung des gesamten Areals würde somit erschwert oder gar ganz vereitelt.

Der Eigentümer wäre bereit, beide Grundstücke zum Preis von 1,5 Millionen Euro an die Stadt Kirchheim unter Teck zu veräußern.

2. Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien

Das Vorkaufsrecht nach § 29 Wassergesetz ist an der überbauten Fläche des Grundstücks Flurstücks 788 - wie bereits in der Sitzungsvorlage GR/2022/035 dargestellt - nicht umsetzbar, so dass der Stadt final nur der Zugriff auf den 5 m breiten Gewässerrandstreifen an Flurstücks 817 verbleibt. Hier gilt es zu bedenken, dass die für den Erwerb notwendigen Finanzmittel dann sofort zur Verfügung stehen müssen. Ein Vorkaufsrecht kann nicht mit einer aufschiebenden Bedingung wie z. B. der Genehmigung eines Nachtragshaushalts ausgeübt werden.

Nach dem mittlerweile abgeschlossenen Erwerb des Stadtkinos (Gebäude Max-Eyth-Straße 1) sind der Postplatz 8 und 9 weitere Bausteine zur Realisierung der Renaturierung der Lauter, zu der die Stadt im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie verpflichtet ist. Um die Zielsetzungen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie nicht zu vereiteln, ist es geboten, den Gewässerrandstreifen zu erwerben. Durch Überführung der Gewässerrandflächen in städtisches Eigentum kann ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der im Bereich der Lauter erforderlichen Maßnahmen zur gewässerökologischen Durchgängigkeit geleistet werden. Ein Erwerb von gewässerbegleitenden Flächen entlang der Lauter zwischen Postplatz und Wehr- bzw. Lauterstraße ist Voraussetzung für einen erfolgreichen Umbau des Löwenwehrs und des Absturzbauwerkes am südlichen Ende der Lauterstraße. Der auskragende Anbau über der Lauter des Gebäudes Postplatz 9 ist für den Gewässerumbau bahnhinderlich und kann abgebrochen werden, wenn sich das Gebäude im Besitz der Stadt befindet.

3. Situation am bzw. Auswirkungen auf den Postplatz

Beide Grundstücke liegen im nicht überplanten Innenbereich. Beim Gebäude Postplatz 9 handelt es sich um ein historisches Gebäude, dessen historische Funktion mit dem früher hier angrenzenden Bahnhof im Zusammenhang stand. Der Postplatz war das Tor zur Stadt (s. Anlagen 2 und 3 zu dieser Sitzungsvorlage). Mit der Verlegung des Bahnhofs hat der Postplatz nicht nur an Bedeutung, sondern vor allem an Attraktivität verloren. Seit einigen Jahren gewinnt er jedoch als Bestandteil der Wegeachse von der Innenstadt über die Max-Eyth-Straße zu den Einkaufszentren (Teckcenter, Nanz-Center) sowie den neu entstandenen Wohnquartieren (Steingauquartier, Henriettengarten, Hallenbadgelände) zunehmend wieder an Bedeutung. Über diese Achse wickelt sich ein großer Teil des Fußgänger- und Geschäftsverkehrs sowie bei Marktveranstaltungen der Besucherverkehr ab.

Dieser besonderen städtebaulichen Situation wird bislang aber nicht durch eine Attraktivitätssteigerung Rechnung getragen. Dazu kommt, dass hier durch die derzeit vorhandene Mischnutzung sowie die überwiegend geringwertige gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzone am Postplatz, verbunden mit den in der Nähe befindlichen Vergnügungs- und Freizeistätten, ein städtebaulicher Problemschwerpunkt entstehen kann. Dieser absehbaren Entwicklung sollte die Stadt daher nach Möglichkeit frühzeitig entgegenwirken. Die künftigen Gestaltungen und Nutzungszuweisungen sind somit originär im Interesse der Stadt; daher muss jetzt die Chance ergriffen werden, durch entsprechende strategische Bodenpolitik aktiven Einfluss auf diese Entwicklung zu nehmen. Dies kann dann sowohl hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes als auch durch eine positive Lenkung der Erdgeschossnutzung um den Postplatz herum, die die Stadt dann als Eigentümer bestimmen würde, erfolgen.

Beide Objekte sind nicht in die Denkmalschutzliste eingetragen. Insbesondere hinsichtlich des Objekts Postplatz 9 wäre ggf. noch zu prüfen, ob ein Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG vorliegt.

Beide Grundstücke liegen im sog. archäologischen Prüffallgebiet, was aber lediglich bei Abbruch und Aufgrabung der Grundstücke relevant wäre.

4. Aktive Bodenpolitik der Stadt Kirchheim unter Teck

Es gibt in Kirchheim unter Teck positive Beispiele für eine gute Quartiersentwicklung durch Investoren / private Akteure. Aber für zentrale, städtebaulich bedeutsame Bereiche, die sich zudem weder zeitnah noch aus einem Guss durch einzelne Investoren entwickeln lassen, ist eine vorausschauende Bodenpolitik der Stadt unabdingbar. Die Achse Postplatz / Max-Eyth-Straße stellt einen solchen wichtigen Bereich dar.

Hier muss durch einen strategisch geleiteten Erwerb von Flächen eine generationenübergreifende, wirksame und aktive Bodenpolitik für diese zentrale und bedeutsame innenstädtische Zone verfolgt werden:

- Weitere Entwicklung der Verbindungsachse Postplatz / Max-Eyth-Straße / Innenstadt als attraktive Fußgängerzone mit gemischten gewerblichen, sozialen und kulturellen Angeboten;
- Gewässerentwicklung der Lauter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der Wasserrahmenrichtlinie. Hier steht vor allem der ökologische Aspekt, aber auch das Thema Hochwasserschutz und die Erlebbarkeit der Lauter im Vordergrund - wie beispielsweise im Bereich des Gerberviertels bereits umgesetzt;
- Aktives Gestalten der Angebote von Wohnraum für alle sozialen Gruppen sowie Gestaltung und Lenkung des gewerblichen Angebots in einer wichtigen Geschäftszone durch die Stadt. Dadurch können gesellschaftliche und soziale Bedarfe gleichermaßen gefördert und ausgebaut werden; sowie
- Langfristige, strategische Sicherung der Lenkungsfunktion der Stadt als Eigentümer maßgeblicher städtischer Bereiche. Dies schließt auch die Absicht zur Verhinderung von Bodenspekulation mit ein.

In der Vergangenheit baute die Bodenpolitik der Stadt Kirchheim unter Teck auf einem System einer passiven Bodennutzungsplanung auf. Erst nach der Erfassung und Vorplanung von möglichen Entwicklungsflächen und der Konkretisierung der Maßnahme wurde mit dem notwendigen Grunderwerb begonnen. Somit reagierte die Bodenpolitik lediglich situativ auf eine beginnende Planung mit den daraus entstehenden Schwierigkeiten für den Grunderwerb. Wenn die Stadt Kirchheim unter Teck nun eine nachhaltigere und aktivere Rolle einnehmen soll, erfordert dies zwar zunächst größere finanzielle Verpflichtungen, langfristig führt es aber dazu, dass notwendige Maßnahmen umgesetzt und wichtige städtische Bereiche entwickelt werden können. Dies ermöglicht der Stadt strategisch den Weg hin zu einer aktiven Lenkungsfunktion dieser Prozesse.

Um eine an dieser markanten Stelle wichtige Innenentwicklung sowie die erforderliche Umgestaltung der Lauter vorantreiben zu können, bedarf es eines abgestimmten abteilungsübergreifenden Vorgehens. Die Entwicklung von Quartieren erfordert oft einen langen Atem und bedarf eines längeren Zeithorizontes. Sie ist nur umsetzbar, wenn die erforderlichen Flächen auch zur Verfügung stehen, und dazu benötigt es einen sukzessiven Erwerb der Schlüsselgrundstücke dann, wenn diese auf den Markt kommen und somit für die Stadt verfügbar sind.

5. Erwerbsempfehlung / Perspektivische Betrachtung / Vermietung

Mittel- und langfristig können aus Sicht der Verwaltung sowie auch aus finanzpolitischer Betrachtung Gebäudesanierungen und Neubauten rund um den Postplatz (nach Umgestaltung der Lauter im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie und konzeptioneller Entwicklung des Platzes) in eigener Regie oder in Kooperation mit privaten Akteuren und Investoren umgesetzt werden.

Dabei sind dann für die Umsetzung der Konzeption die finanziellen Ressourcen, aber vor allem die bodenpolitischen Steuerungsmöglichkeiten wie z. B. Erbbaurecht, Konzeptvergaben usw. einzusetzen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die beiden Grundstücke Flurstücke 788 und 817 zum Preis von 1.500.000 Euro zu erwerben, da es sich sowohl für den Gewässerumbau in der Verlängerung zum Löwenwehr als auch für die perspektivische Entwicklung des Postplatzes um Schlüsselgrundstücke handelt.

Nach Erwerb durch die Stadt müssten die derzeit bestehenden Mietverträge zunächst weitergeführt werden. Nach Mitteilung der Eigentümer bestehen die älteren Wohnraum-Mietverträge nur mündlich. Derzeit ergeben sich insgesamt für beide Objekte Mieteinnahmen in Höhe von ca. 81.180 Euro pro Jahr. Der gewerbliche Mietvertrag für das Objekt Postplatz 9 läuft noch bis Juni 2023. Die Fortführung der derzeitigen Nutzung (Spielhalle) ist zu prüfen und ggf. hinsichtlich einer anderen sinnvollen Zwischennutzung zu beenden. Allerdings sollte bis zur konzeptionellen Entwicklung und Umgestaltung der Lauter von weitreichenden Investitionen in das Gebäude (z. B. einer Gebäudesanierung) Abstand genommen werden.

Das Gebäude Postplatz 8, Baujahr 1920, hat nach Einschätzung der Gutachterin die für diese Gebäude übliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. Unter Berücksichtigung des Alters, der eher einfachen Bauausführung sowie des energetischen Zustands ist daher von einem Abbruch-Objekt auszugehen. Hier müsste nach Erwerb durch die Stadt vom Sachgebiet Hochbau der Gebäudezustand ermittelt werden. Es ist dann zu bestimmen, wie schnell dieses Objekt freigemacht werden muss. Mittelfristig müssten die Stadt bzw. der Eigenbetrieb städtischer Wohnbau den derzeitigen Mietern Wohnraum aus eigenen Beständen anbieten.