

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/046

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

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

AZ:
Datum: 07.11.2022

Vorkaufsrecht an Flurstück 85 - Isolde-Kurz-Straße 33, Ötlingen
Verkauf der Grundstücke Flurstücke 88/3, 87/2 und 87/1, Ötlingen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	28.11.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Auszug Bebauungsplan (ö)
Anlage 2 - Lageplan zum Vorkaufsrecht (ö)
Anlage 3 - Gesamtkonzept (nö)

BEZUG

„Verwaltungsgebäudekonzept - Neubau des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3
- Abschluss eines Mietvertrags - Vorstellung der Planungen des Gebäudes und der Außenanlagen für den Bauabschnitt 1+2- Neugestaltung des Rollschuhplatzes“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.06.2022 (§ 65 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/060)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 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

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum
- die nachbarschaftlichen und quartiersbezogenen Strukturen werden besonders unterstützt.

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

Ergänzende Ausführungen:

Durch ein Bauvorhaben ergeben sich in der Regel zumindest einmalige negative Auswirkungen auf das Klima. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist derzeit noch nicht abschätzbar. Dafür sind Faktoren wie die tatsächliche spätere Bauausführung ausschlaggebend. Hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Positiv zu erwähnen ist, dass zwei alte, nicht mehr bewohnbare Häuser abgerissen werden und durch Wohnungen mit einem besseren energetischen Standard ersetzt werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

I. Bei Ausübung Vorkaufsrecht:

Einmalig: ca. 400.000 Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	78210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Es fallen Kosten an für den Verkehrswert der circa 422 Quadratmeter + Grunderwerbssteuer + Notarkosten für die Ausübung und Erstattung anteiliger Notarkosten für den ursprünglichen Kaufvertrag und Vermessungskosten. Die eventuell anfallenden Kosten von 400.000 Euro können über den Sockelbetrag Grunderwerb auf dem Investitionsauftrag 702113330001 Erwerb von Grundstücken, Sachkonto 78210000 finanziert werden. Die Mittel des Sockelbetrags Grunderwerb waren ursprünglich für den Erwerb eines anderen Grundstücks vorgesehen, allerdings wird dieses Grundstück in diesem Jahr nicht mehr erworben. Folglich stehen noch 567.000 Euro zur Verfügung.

II: Bei Grundstücksverkauf:

Einmalig: 340.000 Euro	In der Folge: Euro
------------------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Zustimmung zum vorgestellten Gesamtkonzept für die bauliche Aktivierung der Flächen im rückwärtigen Bereich von Flurstück 85, Gemarkung Ötlingen, zusammen mit den städtischen Grundstücken Flurstück 88/3, 87/2 und 87/1, Gemarkung Ötlingen.
2. Zustimmung zum Verkauf der städtischen Grundstücke Flurstück 88/3 und 87/2, Gemarkung Ötlingen, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an den Käufer von Flurstück 85, Gemarkung Ötlingen, für den Fall, dass dieser sich rechtzeitig vor Ablauf der Frist (20.12.2022) in einem notariellen Vertrag zur Umsetzung des vorgelegten und vom Gemeinderat genehmigten Gesamtkonzeptes innerhalb einer Frist von 8 Jahren verpflichtet zu den in der Sitzungsvorlage IWU/2022/046 aufgeführten Bedingungen.
3. Zustimmung zum Verkauf des städtischen Grundstücks Flurstück 87/1, Gemarkung Ötlingen, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an den Eigentümer von Flurstück 87, Gemarkung Ötlingen, für den Fall, dass er sich mit dem Käufer von Flurstück 85 bezüglich eines gemeinsamen Abbruchs der Gebäude 29 und 29/1 einigen kann und für den Fall, dass der Käufer von Flurstück 85 sich rechtzeitig vor Ablauf der Frist (20.12.2022) in einem notariellen Vertrag zur Umsetzung des vorgelegten und vom Gemeinderat genehmigten Gesamtkonzeptes innerhalb einer Frist von 8 Jahren verpflichtet zu den in der Sitzungsvorlage IWU/2022/046 aufgeführten Bedingungen.
4. Zustimmung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BauGB an einer Teilfläche von ca. 422 Quadratmetern von Flurstück 85, Gemarkung Ötlingen, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, für den Fall, dass der Käufer sich nicht rechtzeitig vor Ablauf der Frist (20.12.2022) in einem notariellen Vertrag zur Umsetzung des vorgelegten und vom Gemeinderat genehmigten Gesamtkonzeptes innerhalb einer Frist von 8 Jahren verpflichtet zu den in der Sitzungsvorlage IWU/2022/046 aufgeführten Bedingungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Flurstück 85, Isolde-Kurz-Straße 33, Ötlingen, wurde verkauft. Es liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Daher hat die Stadt ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BauGB an einer Teilfläche von 422 Quadratmetern von Flurstück 85. Ziel ist die bauliche Aktivierung des rückwärtigen Bereiches. Zuständig für die Entscheidung über eine Ausübung oder einen Verzicht zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist entsprechend der Hauptsatzung der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU). Für dieses Vorkaufsrecht sieht § 27 Abs. 1 BauGB ein Abwendungsrecht des Käufers vor, der von diesem Gebrauch machen will. Die Ausübungsfrist konnte auf Antrag um zwei Monate verlängert werden. Sie endet am 20.12.2022.

Der Käufer legt ein Konzept vor (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/046) unter Einbeziehung der städtischen Grundstücke Flurstück 88/3, 87/2 und 87/1, mit dem er das Ziel (Bebauung des rückwärtigen Bereiches) selbst verwirklichen kann. Dazu will er die städtischen Grundstücke erwerben. Tatsächlich erforderlich wäre nur der Erwerb der Flurstücke 88/3 und 87/2.

Der Eigentümer von Flurstück 87 wäre grundsätzlich an einem Erwerb von Flurstück 87/1 interessiert. Er scheut jedoch den Gebäudeabbruch, den er gemeinsam mit dem anderen Erwerber abwickeln müsste, da beiden Nachbarhäuser 29 und 29/1 zusammengebaut sind und gemeinsam abgebrochen werden müssen.

Ergänzend zur Information:

Die Stadt hat ein weiteres Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB an zwei Teilflächen von ca. 30 Quadratmetern und ca. 18 Quadratmetern von Flurstück 85, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Für dieses Vorkaufsrecht gibt es kein Abwendungsrecht durch den Käufer und keine Möglichkeit der Fristverlängerung. Die Ausübungsfrist endete am 20.10.2022. Die Stadt hat mit Bescheid vom 26.09.2022 dieses Vorkaufsrecht gegenüber den Verkäufern ausgeübt. Der Bescheid ist noch nicht rechtskräftig.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Vertrag vom 29.03.2022 wurde das Grundstück der Gemarkung Ötlingen, Flurstück 85, Gebäude und Freifläche mit 829 m², veräußert. Der wirksame Vertrag liegt der Stadt zur Überprüfung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes seit 20.07.2022 vor.

1. Vorkaufsrecht Sanierungsgebiet

Die Stadt hat hier ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 3 BauGB, da das Flurstück 85, Isolde-Kurz-Straße 33, im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten **Sanierungsgebietes** „Ortsmitte Ötlingen“, vom 31.01.2013, liegt.

Zuständig für die Entscheidung über eine Ausübung oder einen Verzicht zur Ausübung dieses Vorkaufsrechtes ist entsprechend der Hauptsatzung der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU).

Eine Ausübung des oben genannten Vorkaufsrechtes verfolgt das Ziel der baulichen Aktivierung der Fläche im rückwärtigen Bereich, des über 50 Meter tiefen Grundstücks, zusammen mit den benachbarten Grundstücken Flurstücke 88/3, 87/2 und 87/1 und die dadurch erreichbare Bereitstellung dringend benötigter Wohnflächen zur Deckung eines entsprechenden Wohnbedarfs. Diese Zielrichtung wird durch das städtebaulich-freiräumliche Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ötlingen“, des Büros ORplan, bestätigt, das eine Grundlage für den Satzungsbeschluss zur Festlegung des Sanierungsgebiets und für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Ötlingen“ darstellt und ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Ötlingen Ortsmitte“, Planbereich Nr. 34.04 planungsrechtlich gesichert.

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs.3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Durch die aktuelle Novelle des BauGB (das Baulandmobilisierungsgesetz) wird in § 24 Abs.3 Satz 2 BauGB klargestellt, dass insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört. Durch den kürzlich verabschiedeten Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB durch das Land, wird auch die Stadt Kirchheim unter Teck als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt hier nur die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die noch nicht überbaute, aber überbaubare Fläche und einer möglichen Zufahrt; insgesamt ca. 422 m². Die Fläche ist im Lageplan zur Ausübung Vorkaufsrecht (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/046) durch Strichelung (blau) gekennzeichnet. Der Verkehrswert für diese Fläche wurde von einem unabhängigen Sachverständigenbüro ermittelt.

Die städtischen Flurstücke 88/3, 87/2 und 87/1 liegen südlich des Flurstücks 85. Sie wurden im Hinblick auf eine spätere Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele, bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch Ausübung Vorkausrecht von der Stadt erworben.

Diese Flächen sind in ein planerisches Gesamtkonzept für diesen rückwärtigen Bereich einzubeziehen, mit dem Ziel einer baulichen Aktivierung dieser Flächen.

2. Abwendungsrecht / Gesamtkonzept

Für dieses Vorkaufsrecht besteht ein **Abwendungsrecht** durch den Käufer gem. § 27 Abs.1 BauGB. Der Käufer erklärte, dass er sein Abwendungsrecht ausüben will und beantragte die Frist gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 BauGB um zwei Monate zu verlängern, damit er Zeit hätte, der Stadt ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Flurstücke 85, 88/3, 87/2 und 87/1 vorzulegen, um damit glaubhaft zu machen, dass er in der Lage ist, das Ziel (Bebauung des rückwärtigen Bereiches auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Die **Ausübungsfrist** für das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BauGB (Sanierungsgebiet) **endet** dadurch am **20.12.2022**.

Der Käufer hat 2 Konzeptvarianten eingereicht. Variante 1 ist baurechtlich nicht genehmigungsfähig und wird daher auch nicht vorgestellt. Bei Variante 2 (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/046) werden die südlich angrenzenden städtischen Grundstücksflächen in das **Gesamtkonzept** einer Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus einbezogen. Geplant wird innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Statt einer Hausgruppe (Reihenhausbebauung) wird ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und zehn Tiefgarage-Stellplätzen geplant. Hier scheint jedoch eine Befreiung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise möglich, wenn noch der Nachweis erbracht wird, dass im Dachgeschoss kein planungsrechtlich unzulässiges Vollgeschoss entsteht. Dieser Nachweis wurde bereits angefordert, lag jedoch bei der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht vor. Wenn dieser Nachweis vorliegt, ist mit diesem Konzept eine Abwendung des Vorkaufsrechts möglich.

Die Verwaltung empfiehlt dem vorgestellten Gesamtkonzept zuzustimmen.

3. Bauverpflichtung

Zur Abwendung des Vorkaufsrechts muss sich der Käufer vor Ablauf der Ausübungsfrist (20.12.2022) dazu verpflichten das Ziel – hier: die Bebauung des rückwärtigen Bereiches auf der Grundlage des vorgelegten Gesamtkonzeptes - innerhalb einer angemessenen Frist zu realisieren. Er wäre bereit sich auf eine Frist von 5 Jahren bis zur Einreichung eines Bauantrages und auf eine Frist von 8 Jahren bis zu einer bezugsfertigen Wohnhauserstellung zu verpflichten. Für den Fall, dass er dieser Pflicht nicht nachkommt, wird der Stadt ein Ankaufsrecht an Flurstück 85 zum dann geltenden Verkehrswert eingeräumt.

5. Verkauf städtischer Grundstücke

Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes benötigt der Käufer zwingend folgende städtische Grundstücke:

Flurstück Nr. 87/2 , Isolde-Kurz-Straße 29/1, Gebäude- und Freifläche	100 m ²
Flurstück Nr. 88/3 , Isolde-Kurz-Straße, Landwirtschaftsfläche	256 m ²

Er möchte darüber hinaus jedoch auch den Erwerb von:

Flurstück Nr. 87/1 , Isolde-Kurz-Straße 29, Gebäude- und Freifläche	96 m ²
--	-------------------

Als Kaufpreis wird der Verkehrswert vereinbart. Der Stadt liegt hierzu ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen zum 01.07.2022 vor. Der Erwerber ist mit dem Kaufpreis einverstanden.

Die Gebäude Isolde-Kurz-Straße 29 und 29/1 sind unbewohnt und nicht vermietet. Im Haus 29/1 werden derzeit noch Gegenstände eines Kirchheimer Vereins gelagert. Die Räumung erfolgt bis zum 31.12.2022. Die beiden Gebäude Isolde-Kurz-Straße 29 und 29/1 sind zusammengebaut und beide abbruchreif. Der Abbruch muss gemeinsam erfolgen. Die Abbruchkosten werden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Es wird im Kaufvertrag ebenfalls eine Bauverpflichtung innerhalb von acht Jahren vereinbart. Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.

Flurstück Nr. 87/1 wird für das Vorhaben nicht unbedingt benötigt. Aus städtebaulicher Sicht wäre es durchaus sinnvoll dieses Grundstück an den östlichen Nachbarn, den Eigentümer von Flurstück 87 zu verkaufen. Er hätte durch einen Erwerb bei einer späteren Neubebauung seines Grundstücks größere Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung.

Der Eigentümer von Flurstück 87 wäre zwar grundsätzlich an einem Erwerb von Flurstück 87/1 interessiert, er scheut jedoch den Abbruch, der er zusammen mit dem Erwerber der anderen beiden Grundstücke regeln müsste.

Werden alle drei Grundstücke an den Käufer von Flurstück 85 verkauft, dann läge der Abbruch der Gebäude in einer Hand. Die Verwaltung empfiehlt das Grundstück Flurstück 87/1 an den Eigentümer von Flurstück 87 zu verkaufen, wenn er sich mit dem Käufer von Flurstück 85 bezüglich eines gemeinsamen Abbruchs der Gebäude 29 und 29/1 einigen kann. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, so empfiehlt die Verwaltung alle 3 Grundstücke an den Käufer von Flurstück 85 zu verkaufen.

Zusätzliche Information:

Die Stadt hat **ein weiteres Vorkaufsrecht** gemäß § 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB an zwei Teilflächen von ca. 30 Quadratmetern und ca. 18 Quadratmetern von Flurstück 85, die im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen** ausgewiesen sind.

Für dieses Vorkaufsrecht gibt es kein Abwendungsrecht durch den Käufer und keine Möglichkeit der Fristverlängerung. Die Ausübungsfrist endete am 20.10.2022. Die Stadt hat mit Bescheid vom 26.09.2022 dieses Vorkaufsrecht gegenüber den Verkäufern ausgeübt. Die Zuständigkeit für die Entscheidung lag bei der Leitung Sachgebiet (Dienstanweisung 4. Ziff. 4 bis 24.000 Euro). Der Bescheid ist noch nicht rechtskräftig. Die Verkäufer haben dagegen Widerspruch eingelegt.