

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2024/026

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Brackenhammer, Lukas
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 622.31
Datum: 03.07.2024

**Ausübung des Vorkaufsrechts für den Postplatz 10 (Flurstück 746/2,
Gemarkung Kirchheim)**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2024

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplan (ö)

BEZUG

„Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB im Bereich „Postplatz / Lauter““ in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.10.2023 (§ 141 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/114)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 240, 310, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

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

Priorität 2

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

Priorität 3

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Entwicklung und Umsetzung von städtebaulichen Konzepten, die Wohnraum schaffen, den sozialen Zusammenhalt fördern, die Flächeninanspruchnahme eindämmen und die Anforderungen an den Klimawandel berücksichtigen
- Erhalt und zukunftsfähige Weiterentwicklung der städtischen Grünflächen, des Stadtwaldes und der Gewässer

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

Der Erwerb des Grundstücks hat keine klimatischen Auswirkungen. Im Falle einer Umstrukturierung des Postplatzes entstehen jedoch vermutlich CO₂-Emissionen, welche eventuell durch eine verbesserte Energieeffizienz der Gebäude amortisiert werden können.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Finanzhaushalt – Investitionstätigkeit

Teilhaushalt	01	Produktgruppe	1133	Inv.-auftrag	701113330001	Sachkonto	78210000	
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt			365.000 Euro					
Zusätzlicher Mittelbedarf								
Gesamt			365.000 Euro					

Ergänzende Ausführungen:

Zum Wert des Grundstücks liegt uns ein Verkehrswertgutachten aus November 2022 vor. Dort wurde er mit 320.000 Euro beziffert. Zur Fortschreibung des Gutachtens auf den aktuellen Stichtag wurde bereits ein unabhängiger Sachverständiger beauftragt. Es ist daher noch mit einer möglichen Erhöhung des Verkehrswerts und somit der Kosten zu rechnen.

Die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten neu, Notarkosten- und Maklergebührenersatz für den ursprünglichen Kaufvertrag) werden auf ca. 45.000 Euro geschätzt. Die Ausübung verursacht somit Kosten von mindestens 365.000 Euro.

Ampel	Begründung
	<p>Im Haushaltsjahr 2024 steht ein Sockelbetrag für Grunderwerbe von 2.000.000 Euro zur Verfügung. Davon sind bereits 7.000 Euro gebunden worden im Rahmen von Kaufverträgen. Weitere ca. 100.000 Euro sind bereits für spezifische Grunderwerbe vorgesehen.</p> <p>Bei der Umstrukturierung des Postplatzes handelt es sich um keine kommunale Pflichtaufgabe. Der Umbau des Gewässers Lauter in diesem Bereich ist verpflichtend für die Kommune im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen. Der Bewirtschaftungsplan BG Neckar sieht eine Herstellung der Durchgängigkeit des Gewässers vor.</p>

ANTRAG

Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB an Flurstück 746/2, Gemarkung Kirchheim, zur Sicherung der Umsetzung der Ziele der Vorkaufsrechtssatzung „Postplatz / Lauter“

ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Postplatz / Lauter“ beschlossen. Das Flurstück 746/2 (Postplatz 10) liegt im Geltungsbereich dieser Satzung. Es wurde nun verkauft, eine beglaubigte Abschrift liegt der Verwaltung vor. Das Vorkaufsrecht soll ausgeübt werden, um die Umsetzung der Satzungsziele zu sichern.

Der Kaufpreis überschreitet den gutachterlich ermittelten Verkehrswert erheblich. Deshalb soll von der Möglichkeit der preislimitierten Vorkaufsausübung gemäß § 28 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Bereits letztes Jahr führte die Stadt Verhandlungen mit dem Eigentümer von Flurstück 746/2 hinsichtlich eines Direkterwerbs. Es konnte jedoch aufgrund des aufgerufenen Kaufpreises keine Einigung erzielt werden. Der geforderte Kaufpreis überschritt bereits damals den Verkehrswert erheblich.

Zwischenzeitlich liegt der Stadt ein Vertrag über den Verkauf des Grundstücks an einen Dritten vor. Das beurkundende Notariat hat eine Sanierungsgenehmigung für das Grundstück angefordert, welche zur Wirksamkeit des Kaufvertrags erforderlich ist.

Vor der Beurkundung des Kaufvertrags wurde das Grundstück nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilt. Dies hat den Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 2 BauGB zur Folge. Ein Negativzeugnis über das Vorkaufsrecht wurde deshalb vom Notariat nicht angefragt.

Eine Aufteilung des Grundstücks nach WEG macht durchaus Sinn, wenn einzelne Wohnungen veräußert werden sollen. Hier wurden jedoch 100 Prozent der Eigentumsanteile innerhalb eines einzigen Vertrags an dieselben Käufer veräußert. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass die Stadt nichtsdestotrotz ein Vorkaufsrecht hat. Es ist anzunehmen, dass die Teilung gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstößt und nur der Aushebelung des Vorkaufsrechts dient, da sie reell gar keine Wirkung entfaltet. Der Notarvertrag stellt fest, dass güterrechtliche Besonderheiten nicht bestehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das erwerbende Ehepaar in Gütergemeinschaft lebt. Diese zeichnet sich dadurch aus, dass jedem ohnehin die Hälfte gehört, so dass eine Teilung ins Leere geht. In der Gütergemeinschaft werden das während der Ehe erworbene Vermögen in der Regel zu gemeinsamem Vermögen der Eheleute. Eine Teilung fand also aller Wahrscheinlichkeit nach zu Umgehung eines Vorkaufsrechts statt.

Der Stadt stand seither ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aufgrund des Sanierungsgebiets „Max-Eyth-Straße/Untere Vorstadt“ zu. Dieses Sanierungsgebiet ist ausgelaufen und wurde per Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung am 15.05.2024 aufgehoben.

Es wurde am 25.10.2023 eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB für den Bereich durch den Gemeinderat beschlossen. Die Vorkaufsrechtssatzung „Postplatz / Linde“ sieht folgende städtebauliche Zielsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs vor:

Bereich Postplatz

Stärkung der städtebaulichen Ränder des Postplatzes durch Stabilisierung und Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion und der gastronomischen Nutzung durch Schaffung zeitgemäßer Raumangebote und gestalterischer Aufwertung der Geschäftsvorfelder zur Vermeidung eines weiteren Funktionsverlustes.

Bereich Lauter

Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Lauter (Biotopvernetzung) und Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Renaturierung des Bachbetts und der Strömungslenkung. Entwicklung und Inwertsetzung der Lauter als erlebbarer, Ortsbild prägender innerstädtischer Freiraum (Adressbildung) infolge der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und von Zugängen sowie der Anlage begleitender Fuß-/Radwege. Schaffung von wohnraumnahen Grün- und Freiflächen und raumverträgliche Integration von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder zur Sicherung der Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des Wohnstandortes und darüber hinaus des städtebaulichen Umfelds der Kernstadt.

Das Flurstück 746/2 (Postplatz 10) grenzt sowohl östlich an die Lauter, als auch westlich direkt an den Postplatz an. Das Grundstück ist somit für die Umsetzung beider Zielsetzungen essenziell.

Letztes Jahr hat die Stadt bereits die nördlich angrenzenden Gebäude Postplatz 8 und Postplatz 9 erworben und somit einen ersten Meilenstein geschaffen um die Umstrukturierung des Postplatzes sowie den Umbau des Gewässerbereichs Löwenwehr einzuleiten. Die Verwaltung empfiehlt deshalb das besondere Vorkaufsrecht an Flurstück 746/2 auszuüben.

Da der Verkehrswert erheblich vom gutachterlich ermittelten Verkehrswert abweicht, wird der Kaufpreis auf den Verkehrswert reduziert. Dies führt zu einem Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag für den Verkäufer.

Die Stadt hat ein weiteres Vorkaufsrecht nach § 29 Abs. 6 Wassergesetz (WG) für den 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem WG hätte jedoch zufolge, dass der erhöhte Kaufpreis aus dem Kaufvertrag als Entschädigung zu zahlen wäre. Eine Reduzierung des Kaufpreises auf den tatsächlichen Verkehrswert, wie nach § 28 Abs. 3 BauGB, ist hier nicht möglich.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dass Vorkaufsrecht stattdessen nach dem § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszuüben.