



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Liegenschaften

VORL.NR. 027/13

**Sachbearbeitung:**

Berardi, Jennifer

Seiler, Ulrich

Behr, Sieglinde

**Datum:**

24.01.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung

**Sitzungsdatum**

05.02.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:** Gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücksteilflächen im Stadtteil Oßweil, Schorndorfer Straße 172

**Bezug SEK:** Masterplan - 8 Mobilität

**Bezug:**

**Anlagen:** Lageplan

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverwaltung - Fachbereich Liegenschaften - wird ermächtigt, anlässlich der Veräußerung des Grundstücks der

Gemarkung Oßweil

Flst. 1410

Schorndorfer Straße 172

Gebäude- und Freifläche

-.: 43 a 17 m<sup>2</sup>

1. das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit § 24 Abs. 3 BauGB gegenüber dem Verkäufer Herrn Walter Veyhle an den drei in der Anlage 1 (gelb markiert) wie folgt dargestellten noch zu vermessenden Teilflächen:

a) Fläche A-B-C-D-A mit ca. 327 m<sup>2</sup>

b) Fläche C-D-E-F-G-C mit ca. 190 m<sup>2</sup> und

c) Fläche H-I-J-K-L-M-H mit ca. 75 m<sup>2</sup>

zum Kaufpreis von 42.721 € auszuüben.

2. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den weiteren überwiegend bebauten Grundstücksflächen, Anlage 1 (blau markiert), wird verzichtet.

## **Sachverhalt/Begründung:**

Mit Kaufvertrag vom 06.12.2012, UR. Nr. 6396/2012 des Notars Werner Dieterle wurde das Grundstück Schorndorferstraße 172 - ehemaliges Autohaus Hahn - an Frau Jasmin Lemberger verkauft. Der Kaufvertrag wurde der Stadt zur Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorgelegt. Der Stadt Ludwigsburg stehen an diesem Grundstück folgende Vorkaufsrechte zu:

### **1. Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 13/9 und Nr. 092/03 sind die in der Anlage 1 (gelb markiert) dargestellten Teilflächen des Grundstücks als öffentliche Straßen bzw. Wegeflächen ausgewiesen. Der Stadt Ludwigsburg steht daher ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu. Es liegt in ihrem Ermessen, von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

#### *Fläche A-B-C-D-A und C-D-E-F-G-C*

Als Teil der äußeren Erschließung des Neubaugebietes Hartenecker Höhe ist der Ausbau der Kreuzung Schorndorfer, Friesen- und Comburgstraße als Kreisverkehrsanlage geplant. Als südlicher Ast an diesem Kreisverkehr ist in den übergeleiteten Ortsbauplänen eine Trasse für die sog. Waiblinger Straße gesichert. Im Zuge der Erschließung des Neubauvorhabens HCL sowie des Entwicklungsbereichs Ost / Obweil wird eine neue Anbindung der Fuchshofstraße an die Schorndorfer Straße geprüft werden müssen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts trägt zur vorsorglichen Flächensicherung bei.

#### *Fläche H-I-J-K-L-M-H*

Im Ortsbauplan 13/9 ist zusätzlich längs der westlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Schorndorfer Straße 172 Verkehrsfläche für einen fußläufigen Verbindungsweg zwischen Alter Obweiler Weg und Schorndorfer Straße planungsrechtlich gesichert. Die Stadt konnte bereits eine Teilfläche an diesem Fußweg erwerben. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt die Fläche auf der gesamten Weglänge erwerben. Zur Anbindung der Bushaltestelle Comburgstraße ist die Realisierung des Fußweges nach wie vor im öffentlichen Interesse.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das ihr zustehende Vorkaufsrecht an diesen Teilflächen des Grundstücks Flst. 1410 mit insgesamt ca. 592 m<sup>2</sup> auszuüben.

#### Bewertung dieser Teilflächen:

Der Bodenwert richtet sich nach der jeweiligen Qualität der Fläche zum Zeitpunkt der planungsrechtlichen Ausweisung der Verkehrsfläche.

Zu diesem Zeitpunkt war die Fläche H-I-J-K-L-M-H als Bauland ausgewiesen. Insofern ist die Fläche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg, unter entsprechender Anwendung der gesetzlichen Vorschriften über die Entschädigung in Enteignungsrecht ( §§ 93 ff BauGB), mit 480 €/m<sup>2</sup>, somit 36.000 €, bewertet worden.

Die Flächen A-B-C-D-A und C-D-E-F-G-C sind seit der erstmaligen Ausweisung in einem Ortsbauplan als Aussenbereichsgrundstücke zu qualifizieren.

Daher wird bei der Bewertung ein Quadratmeterpreis von 13 € zugrunde gelegt. Es ist eine Entschädigung von 6.721 € zu leisten.

Zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Grunderwerbsnebenkosten stehen Haushaltsmittel bereit.

## 2. Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Grundstück Flst. 1410 liegt im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung für den Bereich „Stadtpark Ost“ vom 15.02.2006. Der Stadt steht demnach auch ein Vorkaufsrecht an den weiteren größtenteils bebauten Grundstücksflächen zu.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Stadt in die Kaufvertragsregelungen anstelle des Käufers einzutreten. Dies hätte zur Folge, dass dem Grunde nach die Stadt nicht nur den vereinbarten Kaufpreis leisten müsste, sondern auch die Regelungen zur Mängelhaftung übernehmen muss. Dies stellt im Hinblick auf den früheren Betrieb einer Tankstelle einen erheblichen Risikofaktor dar. Um ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ausüben zu können, müsste zuerst der Nachweis geführt werden, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Dies kann nach Auffassung der Verwaltung offenbleiben, da das nach Ausübung des Vorkaufsrechtes nach Ziffer 1 verbleibende Grundstück für die Anbindung des Entwicklungsbereiches Oststadt/Oßweil aus jetziger Sicht nicht zwingend benötigt wird. Darüber hinaus ist die vorgesehene künftige Nutzung als Metzgerei mit Cateringservice des bebauten Grundstücksteils an dieser Stelle durchaus vorstellbar. Darüber hinaus stünde dem Verkäufer bei der Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile schlägt die Verwaltung daher vor, das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB an den weiteren Grundstücksflächen nicht auszuüben

### **Unterschriften:**

**i.V. Hugger**

**Berardi**

### **Verteiler:**

FB Liegenschaften  
Dezernat I  
Dezernat III  
FB Stadtplanung und Vermessung  
FB Revision  
FB Finanzen  
FB Bürgerbüro Bauen  
FB Tiefbau und Grünflächen