



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 255/13

**Federführung:**

FB Liegenschaften  
FB Bildung, Familie, Sport  
FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Sabine Beißwenger  
Sieglinde Behr

**Datum:**

28.06.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung

**Sitzungsdatum**

16.07.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Schulentwicklung Innenstadt  
Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts am Grundstück Flst. 117/4  
Gartenstraße 16

**Bezug SEK:**

Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:**

**Anlagen:**

Lageplan

**Beschlussvorschlag:**

Das Bürgermeisteramt - Fachbereich Liegenschaften - wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB an dem Grundstück der

Markung Ludwigsburg

Flst. 117/4

Gartenstraße 16

Gebäude- und Freifläche - : 2 a 33 m<sup>2</sup>

auszuüben. Dieses Grundstück befindet sich im Bereich der Vorkaufssatzung „Südwestliche Innenstadt“.

Die Entschädigung für das Grundstück einschließlich Gebäude wird auf 270.000,-- € festgesetzt.

**Sachverhalt/Begründung:**

Durch Kaufvertrag vom 04.06.2013 wurde das Grundstück in Ludwigsburg Flst. 117/4 Gartenstraße 16 verkauft. Der Kaufvertrag wurde der Stadt Ludwigsburg am 07.06.2013 zur Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 ff BauGB vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich im Baublock zwischen der Gartenstraße, Wilhelmstraße, Schulgasse und Arsenalstraße, der eine wichtige Funktion als Verbindungsglied zwischen Bahnhof und Einkaufsinnenstadt hat. Der gesamte Block ist Teil des Bereichs „Südwestliche Innenstadt“, für den eine Vorkaufssatzung auf Grund § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg beschlossen worden ist.

Neben Handels- und Dienstleistungsfunktionen befinden sich hier mit der Anton-Bruckner-Schule und der Pestalozzischule zwei Grundschulen, die auf der Grundlage des Schulentwicklungsplans zu einem erweiterten Grundschulareal entwickelt werden sollen. Zu den wichtigsten Zielen zählt dabei die funktionale und gestalterische Qualifizierung des Areals, die eine verbesserte Zugänglichkeit und Entwicklung der schulischen Anforderungen beinhaltet.

Das zurzeit zum Verkauf stehende Gebäude Gartenstraße 16 ist durch seine direkte Nachbarschaft zu den Schulen bestens als Ergänzung des Schul-Campus geeignet. Dieses Gebäude soll dazu genutzt werden, die Schulkindbetreuung der beiden Grundschulen Anton-Bruckner-Schule und Pestalozzischule im Bereich der Schule unterzubringen. Der Standort in unmittelbarer Nähe zu dem sich derzeit im Bau befindlichen Gebäude mit Mensa und Sportraum, zum Schulhof und zu beiden Schulgebäuden ist ideal, um den Grundschulcampus in der Innenstadt abzurunden und zu einem zukunftssträchtigen Areal wachsen zu lassen.

Das Gebäude kann sowohl in die Tagesarbeit der gebundenen wie auch offenen Ganztageschule integriert werden, als auch eigenständige Betreuungsformen aufnehmen.

Durch die Einbeziehung des Gebäudes Gartenstraße 16 kann eine attraktive Eingangssituation geschaffen und die Beziehung des Schulgeländes zur Gartenstraße gestärkt werden. Darüber hinaus können die bei einem anderweitigen Verkauf zu erwartenden Nutzungskonflikte vermieden werden. Das angrenzende Grundstück Flst. 117/3 sollte bereits zu einem früheren Zeitpunkt erworben werden. Steht es zum Verkauf, wird die Verwaltung vorschlagen, auch hiervor vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Damit könnte auch die erforderliche Schulhoferweiterung gesichert werden. Unabhängig davon werden die seit einiger Zeit begonnenen Erwerbsverhandlungen mit diesem Eigentümer fortgesetzt.

Deshalb ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Das Vorkaufsrecht darf gem. § 25 Abs. 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechtes in diesem Fall, da das Grundstück für die Entwicklung der angrenzenden Grundschulen von großer Bedeutung ist und zur Abrundung des Schulcampuses Innenstadt benötigt wird.

Der Kaufpreis von 270.000,-- € basiert auf einem Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg mit Stichtag 29.11.2012.

Die entstehenden Gesamtkosten in Höhe von rd. 295.000,-- € (Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten) werden im Haushalt über die Finanzposition 2.8800.9320.000-0002 im Deckungsring Grunderwerb finanziert.

**Unterschriften:**

**Wolfgang Weberruß**

**Renate Schmetz**

**Martin Kurt**

**Verteiler:**

GSGR

FB 14

FB 20

FB 48

FB 61

FB 65

FB 23