



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 527/17

Federführung:

FB Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Thüry, Sonja
Behr, Sieglinde

Datum:

23.11.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung

Sitzungsdatum

12.12.2017

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Ausübung des Vorkaufsrechtes nach §§ 25 ff BauGB für das Flurstück 3527/1,
Kurfürstenstraße in Ludwigsburg

Bezug SEK:

Masterplan 8 - Mobilität

Bezug:

Vorl.Nr. 358/17 – Vorkaufssatzung „Kurfürstenstraße“

Anlagen:

1_Plan zur Lage des Grundstücks

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 ff Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück:

Gemarkung Ludwigsburg,
Flurstück 3527/1,
Kurfürstenstraße,
mit 2413 m²

wird zugestimmt.

2. Das Vorkaufsrecht wird gemäß § 28 Absatz 3 BauGB preislimitiert zum Kaufpreis von 60.325 Euro ausgeübt.

Sachverhalt/Begründung:

Das Grundstück wurde am 29.09.2017 im Rahmen einer Grundstücksauktion veräußert. Der notarielle Kaufvertrag wurde vom Notar zur Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Stadt Ludwigsburg vorgelegt.

Städtebaulich:

Das Flurstück 3527/1, im Westen der Stadt und unmittelbar an der Bahnlinie gelegen, ist unbebaut und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Es befindet sich im Geltungsbereich des

rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 016/10, der ein Sondergebiet -Bahnanlagen - ausweist. Bahnfremde Nutzungen sind nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2017 wurde für das o.g. Grundstück ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen. Die Satzung ist am 29.09.2017 in Kraft getreten.

Auf die entsprechende Vorlage, in der die geplanten städtebaulichen Maßnahmen erläutert werden, wird Bezug genommen.

Neben der Notwendigkeit für das ÖPNV Konzept ist das Grundstück auch für die Fuß- und Radwegeplanung von besonderer Bedeutung (vgl. Anlage 1). Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient somit dem Wohl der Allgemeinheit.

Kaufpreis und Preislimitierung:

Bei der Grundstücksauktion wurde das Grundstück zum Kaufpreis von 112.000 € an einen privaten Investor verkauft. Der Preis pro Quadratmeter liegt bei 46,42 Euro.

Gemäß § 28 Absatz 3 BauGB kann die Stadt den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Eine deutliche Überschreitung wird nach herrschender Meinung angenommen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert um mindestens 30% überschreitet.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Ludwigsburg hat den Verkehrswert des Grundstückes mit 25 Euro/m² festgestellt (60.325 Euro).

Demnach liegt der Verkaufspreis rd. 86% über dem Verkehrswert, so dass die Voraussetzungen für die Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts vorliegen.

Zuzüglich zum Kaufpreis fallen Nebenkosten an, die dem Käufer im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss entstanden sind, insbesondere Notar- und Maklerkosten. Nach den Vorschriften des preislimitierten Vorkaufsrechtes ist die Stadt verpflichtet, diese Kosten zu tragen.

Unterschriften:

Rudolf Schell

Thomas Hugger

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: ca. 75.000,00 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 23		Produktgruppe 1133		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78210000 Erwerb von Grundstücken und Gebäuden		
Investitionsmaßnahmen GRUND_1133 Grundstücksverkehr				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78210000	711330000015

Verteiler:

DI, DII, DIII, FB 60, FB 60-Gutachterausschuss, FB 61, FB 20,



LUDWIGSBURG

NOTIZEN