



## MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 213/19

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Schröder, Sabine  
Schell, Rudolf

**Datum:**

14.06.2019

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	04.07.2019	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Prüfauftrag für den Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung für den alten Ortskern von Eglosheim

**Bezug SEK:** Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

**Bezug:**

- Antrag der Freien Wähler vom 07.05.2019, Vorl.Nr. 183/19
- Vorlage 329/14 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt
- Vorlage 094/15 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt – nochmaliger Beschluss aufgrund von Ergänzungen des Satzungsbeschlusses

**Anlagen:**

- Anl. 1 – Antrag der Freien Wähler vom 07.05.2019, Vorl. Nr. 183/19
- Anl. 2 – Schutzstufenkarte
- Anl. 3 – Entwurf - Historische Stadtbildanalyse, Stand vom 17.01.2019

**Mitteilung:**

Der historische Ortskern von Eglosheim weist noch einen relativ großen Bestand an besonders erhaltenswerten Gebäuden auf, der durch einen umfangreichen denkmalgeschützten Gebäudebestand ergänzt wird. In Eglosheim ist entlang der Katharinenstraße und im Bereich des Beutenmillerhofes, der gegenüber der prägenden Katharinenkirche liegt, noch viel vom ursprünglichen Charakter des Ortes zu verspüren.

Deshalb ist das Ansinnen, mit einer Vorkaufsrechtssatzung das ortstypische Erscheinungsbild zu schützen bis die Erhaltungssatzung final beschlossen ist, sehr zu begrüßen. Es zeugt von dem großen Interesse am Erhalt des historischen Ortskerns von Eglosheim.

Im Folgenden nimmt die Verwaltung Stellung zum Sachstand der Erhaltungssatzung und zur Eignung des planerischen Instrumentes der Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB als Vorstufe zur Erhaltungssatzung.

## Sachverhalt:

### I. Chancen und Grenzen einer Vorkaufsrechtssatzung

#### Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB

Das Allgemeine Vorkaufsrecht steht der Stadt in den im Gesetz festgelegten Fällen als Hilfsmittel zur Durchsetzung der Bauleitplanung und anderer städtebaulicher Maßnahmen zu.

Die Stadt hat unter anderem ein Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) oder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Für den alten Ortskern besteht zwar noch das im Jahr 1998 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet des Landessanierungsprogrammes „Ludwigsburg-Eglosheim“, eine Ausübung des Vorkaufsrechts ist dennoch nicht begründbar, da die Sanierungsziele verwirklicht sind und das Sanierungsgebiet bereits seit Jahren als abgeschlossen gilt.

#### Besonderes Vorkaufsrecht – Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB

Die Begründung einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) erfolgt entweder als sog. Bebauungsplan-Vorkaufsrecht oder als Satzungsvorkaufsrecht in Maßnahmengebieten.

Das Bebauungsplan-Vorkaufsrecht kann nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet werden und gilt nur für unbebaute Grundstücke.

Ein sog. Satzungsvorkaufsrecht kann zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten begründet werden, in denen städtebaulichen Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Eine sogenannte Städtebauliche Maßnahme kann z. B. die Aufstellung eines Bauleitplanes, städtebauliche Maßnahmen zur „Sozialen Stadt“, aber auch die Vorbereitung einer Erhaltungssatzung sein. Im Vorfeld des Inkrafttretens der Erhaltungssatzung hat die Stadt daher durchaus die Möglichkeit, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. Nr. 2 BauGB zu beschließen.

#### Warum ist eine Vorkaufsrechtssatzung als Vorstufe zur Erhaltungssatzung nicht geeignet?

Die Stadt kann das Vorkaufsrecht nur im Falle einer Grundstücksveräußerung ausüben (wirksamer notarieller Vertrag). In nahezu allen Fällen, bei denen in der Vergangenheit erhaltenswerter Bestand abgängig war, wurde das Neubauvorhaben vom Eigentümer selbst oder dessen Erben beantragt. Die Voraussetzung „Verkauf“ für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist erst gar nicht entstanden.

Selbst im Falle einer Veräußerung an einen Investor fiele die Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Eglosheim schwer, weil die städtebaulich gewünschte Wohnnutzung bestehen bleibt und eine Änderung des städtebaulichen Zieles „Wohnen im alten Ortskern“ nicht angestrebt wird.

Das Vorkaufsrecht darf auch nur ausgeübt werden, wenn das „Wohl der Allgemeinheit“ den Erwerb einzelner Häuser innerhalb des Satzungsgebietes rechtfertigt. Ein öffentliches Interesse allein reicht dafür nicht aus. Notwendig ist vielmehr ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen, d.h., wenn im Hinblick auf bestimmte gemeindliche Aufgaben überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung tangiert (und verunsichert gegebenenfalls) alle Grundstückseigentümer im

Geltungsbereich, während bei der Erhaltungssatzung nur die Gebäude mit zugewiesener Wertstufe betroffen sind. Durch eine Vorkaufsrechtssatzung lassen sich **keine Gebäudeabbrüche** durch den Eigentümer **verhindern**. Außerdem ist es leicht, das **Vorkaufsrecht zu umgehen**, indem der Eigentümer selbst abbricht und anschließend ein unbebautes Grundstück verkauft.

Zu bedenken sind auch die **finanziellen Auswirkungen**. Denn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Vertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt zu den Bedingungen des Erstvertrages zustande. Die Stadt ist daher in der Konsequenz auch zur Zahlung des im Erstvertrag vereinbarten Kaufpreises verpflichtet. Nur wenn der Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet kommt eine Herabsetzung des Kaufpreises in Betracht. Es muss daher gegebenenfalls im Einzelfall geprüft werden, ob das Risiko besteht, dass der Kaufpreis unter Berücksichtigung des Erhalts der Gebäude nicht adäquat refinanziert werden kann.

Eine **Vorkaufsrechtssatzung** ist aus den genannten Gründen **kein geeignetes Instrument**, um erhaltenswerte Bausubstanz **vor dem Abbruch zu schützen**, weil sie **nur bei einem Verkauf** ihre Wirkung entfalten kann und weil der **Abbruch von Gebäuden verfahrensfrei** ist.

## **II. Erhaltungssatzung**

Das Ziel, **besonders erhaltenswerte Bausubstanz im alten Dorfkern vor Abbruch zu schützen** lässt sich also **nur effektiv mit einer Erhaltungssatzung erreichen**, weil diese bei Abbruch oder Veränderung der historischen Bausubstanz ansetzt.

Die Wirkungsweise der Erhaltungssatzung liegt darin, dass die Verwaltung von etwaigen Gebäudeabbrüchen überhaupt erst Kenntnis erhält. Mit der Erhaltungssatzung wird der **Abbruch von Gebäuden genehmigungspflichtig**. Um Eigentümer nicht unnötig mit Auflagen zu beschweren, setzt die Erhaltungssatzung ganz **differenziert** nur an den Gebäuden an, die **besonders erhaltenswert** oder **strukturprägend** sind. Alle anderen Gebäude sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen (siehe Anlage 2 Schutzstufenkarte).

Die Häuser, für die Genehmigungspflicht für den Abbruch besteht, sind in der **Übersichtskarte „Historische Stadtbildanalyse“** (Anlage 3) dargestellt. Diese bildet die Grundlage für die Erhaltungssatzung.

## **III. Weiteres Vorgehen**

Aus dem Stand der Unterlagen lässt sich erkennen, dass die Vorbereitungen zum Beschluss der Erhaltungssatzung bereits weit gediehen sind. Aufgrund personeller Ressourcenknappheit und der damit immer wieder verbundenen Anpassung der Prioritätensetzung, konnten die letzten Schritte bis zum Beschluss der Satzung noch nicht vollzogen werden.

Vorgesehen ist auch, wie bereits in Pflugfelden und Poppenweiler geschehen, einen Stadtteilrundgang mit dem Bauhistoriker Herrn Numberger, Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilausschusses sowie des Gemeinderates durchzuführen.

Wenn die vorhandenen knappen Ressourcen zielorientiert für die Erhaltungssatzung eingesetzt werden können, **strebt die Verwaltung an, die Erhaltungssatzung bis Ende des Jahres abzuschließen**.

## **IV. Zusammenfassung und Empfehlung**

- Die Prüfung der Anwendbarkeit des Instrumentes der **Vorkaufsrechtssatzung** hat gezeigt, dass damit ein **Abbruch von ortsbildprägenden Gebäuden nur selten verhindert** werden kann.
- Eine **Vorkaufsrechtssatzung** ermöglicht den **Zugriff** durch die Stadt nur bei einem **Verkauf**.
- Das besondere **Vorkaufsrecht** ist kein Mittel, Gebäude vor **spekulativ motivierten Abbrüchen** zu schützen, da **zumindest der Verkäufer sein (Kaufpreis-) Ziel erreicht!**
- Für den **Erhalt historischer Bausubstanz** ist die **Erhaltungssatzung** das Mittel der Wahl, weil diese bei **jedem geplanten Abbruch** und schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz greift.
- Durch den **Beschluss einer Erhaltungssatzung** wird automatisch ein **allgemeines Vorkaufrecht** gem. § 24 BauGB begründet, was den Handlungsspielraum der Verwaltung zusätzlich vergrößert.
- Bei einer **priorisierten zielorientierten Weiterbearbeitung** der Erhaltungssatzung **verspricht die Vorkaufssatzung keine größeren zeitlichen Vorteile**.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Erhaltungssatzung für Eglosheim so schnell wie möglich abzuschließen, um die einmalige städtebauliche Qualität des historischen Ortskerns von Eglosheim zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln.

**Unterschriften:**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

**Verteiler:** DI, DII, DIV, 23, 60, 61



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN