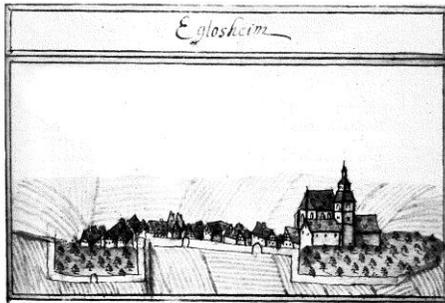




LUDWIGSBURG



Bildentwurf nach dem Festsitzungsprotokoll von Kaiser, 1802.

Sicherung des baukulturellen Erbes im historischen Stadtteil **Eglosheim**

Prüfauftrag Vorkaufsrechtssatzung Eglosheim
Antrag Freie Wähler Vorl.Nr.: 183/19

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 4. Juli 2019



LUDWIGSBURG





Erhaltungssatzung Eglosheim

- **Gemeinsames Ziel:** Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im alten Ortskern von Eglosheim vor Abbruch schützen
- **Prüfauftrag:** Vorkaufsrechtsatzung als Vorstufe zur Erhaltungssatzung in kurzer Zeit erarbeiten und beschließen
- **Möglichkeiten:** Allgemeines / Besonderes Vorkaufsrecht





Vorkaufsrechte

■ **Allgemeines Vorkaufsrecht**

- z.B. im Bereich eines Sanierungsgebiets oder einer Erhaltungssatzung

■ **Besonderes Vorkaufsrecht**

- Bebauungsplan-Vorkaufsrecht: nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines BPlans für **unbebaute Grundstücke**
- Satzungs-vorkaufsrecht: zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

■ **Voraussetzungen**

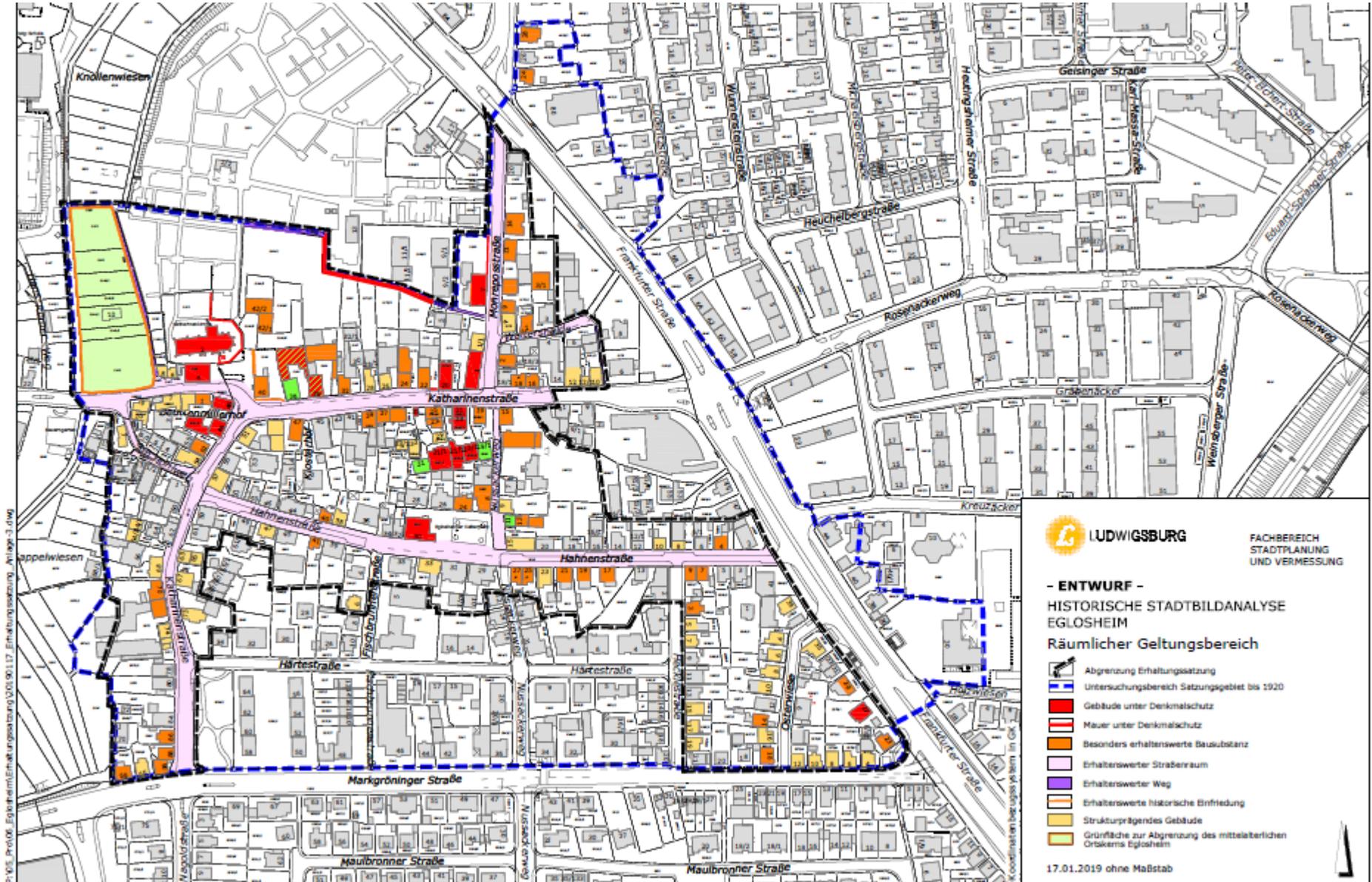
- Stichhaltige Begründung
- Öffentliches Interesse reicht nicht aus! Das Wohl der Allgemeinheit muss die Ausübung rechtfertigen



Vorkaufsrechte sind nur eingeschränkt anwendbar!

- Stadt kann Vorkaufsrecht nur bei der **Veräußerung eines Grundstücks** ausüben.
- **Begründung fällt schwer**, da die städtebaulich angestrebte Wohnnutzung im alten Ortskern i.d.R. bestehen bleibt. Stadt könnte nur eingreifen, um eine Nutzungsänderung zu verhindern.
- Durch die Vorkaufsrechtssatzung lassen sich **Gebäudeabbrüche** durch den Eigentümer **nicht verhindern**.
- **Finanzielle Auswirkungen**: Stadt muss zu dem Kaufpreis des Erstvertrags einsteigen. Damit stellt sich die Frage der Refinanzierung bei einem Gebäudeerhalt.

Entwurf der Erhaltungssatzung für Eglosheim





Schutzstufen zur Erhaltung des städtebaulichen Erbes

Historische Stadtbildanalyse

Wertstufe 1: Baudenkmal (formell)

- Eingetragene Baudenkmale
- Denkmalensemble (Gesamtanlage)
- Historische Zeugen, beispielhafte Gebäude ihrer Zeit

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Wertstufe 2: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (formell)

- Gebäude, die eine Denkmalfähigkeit nicht erreichen, aber sehr wichtige historische Zeugen sind
- Bauten mit weitgehend **erhaltener Kubatur** wie auch wenigstens in Teilen **erhaltener baulicher Detailsausstattung**
- In der Gesamtwirkung muss der Bau **historisch geprägt** sein

Erhaltungssatzung (BauGB)

Wertstufe 3: Strukturprägende Gebäude (formell)

- Gebäude, die in ihrer Ausprägung das **historische Erscheinungsbild stützen** und wichtige **Bindeglieder** sind zwischen Baudenkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Die erkennbar historischen Ursprungs sind, allerdings oft „überformt“

Erhaltungssatzung (BauGB)



Erhaltungssatzung Schutz der historischen Bausubstanz

Grundlage → §172 BauGB

„... zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der **Rückbau, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen** der **Genehmigung.**“

→ Grundlage ist der **denkmalpflegerische Werteplan** bzw. die **historische Stadtbildanalyse**

→ **Neues Genehmigungsverfahren**

Neben der Baugenehmigung ist eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich

Aufwand für Eigentümer und Bauherren so gering wie möglich



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!**



Zusammenfassung und Empfehlung

- 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.**



Weiteres Vorgehen

- **Ziel:** Abschluss der Erhaltungssatzung für Eglosheim bis Ende des Jahres
- **Stadtteilrundgang** mit dem Bauhistoriker Herrn Numberger, Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilausschusses sowie des Gemeinderats.



