STADTRHEINAU

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0169
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	880.61

Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet "Rheinauer Höfe" vom 19.01.2015 im Stadtteil Freistett
Hier: Grundstück Flst.Nr. 2551/2
a.) Entscheidung bezüglich Vorkaufsrecht
b.) Erwerb Grundstücksteilfläche

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	29.01.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag
Der Gemeinderat berät und beschließt

a.) das besondere Vorkaufsrecht nicht auszuüben
und
b.) den Grunderwerb bei einem Preis von 12,50 €/m² zu tätigen und die Straße dem vorhandenen Ausbau anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Nein		Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:
Zu a)
Das Grundstück Flst.Nr.2551/2 „Im Schwanengarten“ mit 971 m^2 soll von dem Eigentümer (siehe beigefügter Lageplan) verkauft werden.
Das Grundstück ist unbebaut und liegt im Innenbereich und innerhalb der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung für das Gebiet „Rheinauer Höfe“ vom 19.01.2015).

Grundlage für den Erlass der Vorkaufssatzung war das vom Gemeinderat am 07.07.2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept des Büros Schreiberplan, Stuttgart. Das städtebauliche Konzept sieht für das Grundstück Flst.Nr.2551/2 Wohnnutzung vor.

Der Käufer hat dem Bauamt bereits erste Entwürfe zur beabsichtigten Wohnbebauung

vorgelegt.

Der Verkäufer kann das Vorkaufsrecht nach § 27 Abs.1 BauGB abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen zu nutzen und hierzu in der Lage ist. Der Käufer hat bereits im Vorfeld angekündigt, dass er hierzu in der Lage ist und somit bereits im Vorfeld angekündigt, wirksam vom Abwendungsrecht Gebrauch zu machen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das „besondere Vorkaufsrecht" für den Fall des Verkaufs des Grundstückes an diesen Käufer nicht auszuüben.

Zu b)
Im Zuge der Gespräche mit dem Käufer bezüglich der Vorkaufsrechte (allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht) hat die Verwaltung geprüft, inwieweit das seinerzeit im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße „Im Schwanengarten" verfolgte Ziel, eine Teilgrundstücksfläche mit einer Länge von ca. 1,50 m und einer Breite von 13,00 m (ca. 20 m^2) zur Verbreiterung der Straße zu erwerben, mit dem künftigen Eigentümer zu realisieren ist.

Die Verwaltung ist deshalb mit dem künftigen Eigentümer in entsprechende Erwerbsverhandlungen getreten. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage lag der Verwaltung ein Angebot des Käufers vor, mit dem dieser die Bereitschaft signalisiert hat, die entsprechende Grundstücksteilfläche zu einem Preis von 45,00 €/m^2 an die Stadt zu veräußern.

Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass ein Erwerb der Grundstücksteilfläche und in der Folge eine nachträgliche Verbreiterung der Straße „Im Schwanengarten" -wenn überhaupt- nur zum (üblichen) Preis von 12,50 €/m^2 erfolgen kann. Ausgehend hiervon würden dann für die Gesamtmaßnahme folgende Kosten anfallen:

– Grunderwerbskosten	250,00 € (zzgl. Notargebühren)
– Vermessungskosten	1.000,00 €
– Straßenbau	6.000,00 €
Gesamtkosten	**7.250,00 €**

Die Mittel wären im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020 nachzumelden, so dass die Umsetzung noch im Jahr 2020 erfolgen könnte.

Sollte es auf Grundlage des von der Verwaltung vorgeschlagenen Preises zu keinem Verkauf kommen, schlägt die Verwaltung vor, die Straße „ Im Schwanengarten" so zu belassen, wie sie derzeit ist. Probleme bei der Nutzung der Straße sind der Verwaltung nicht bekannt.

Der Bezirksbeirat berät über die vorgenannte Angelegenheit in seiner Sitzung vom 28.01.2019. Das Ergebnis wird in der Gemeinderatssitzung mündlich bekannt gegeben.

Anlagen:
Lageplan