

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1768
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	880.61-20

Ausübung des Vorkaufrechts für das Grundstück Flst.Nr. 4304/57, Gebäude- und Freifläche mit 4.000 m², Am Viehgrund 5, Gemarkung Freistett

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	15.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat entscheidet, ob das Vorkaufrecht für das Grundstück Flst.Nr. 4304/57, Gebäude- und Freifläche mit 4.000 m², Am Viehgrund 5, Gemarkung Freistett ausgeübt wird.
2. Für den Fall, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, stellt der Gemeinderat eine überplanmäßige Auszahlungsermächtigung in Höhe von 350.000 EUR, zzgl. Grunderwerbsnebenkosten (ca. 22.750 EUR), zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit	X	Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	X	Ja	Höhe:	372.750,00 EUR
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Bereitstellung einer überplanmäßigen Auszahlungsermächtigung für den Kaufpreis (350.000,00 EUR) sowie die Grunderwerbsnebenkosten (Notarkosten und Grunderwerbssteuer ca. 22.750,00 EUR).

Sachverhalt und Erläuterungen:

Das oben genannte Gewerbegrundstück Flst.Nr. 4304/57 wurde mit Kaufvertrag vom 19.11.2003 von der Stadt Rheinau an ein Unternehmen (Erstkäufer) zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Kfz-Abstellhalle und Stellplätzen verkauft. Die genaue Lage des Grundstücks geht aus dem dieser Beschlussvorlage in Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Entsprechend der Grundsätze für Gewerbebauplatzverkäufe, wurde an dem Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle künftigen Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Rheinau bestellt und im Grundbuch eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 23.06.2009 wurde das Grundstück von dem Erstkäufer an ein anderes Unternehmen (Zweitkäufer) verkauft. In dem Kaufvertrag wurde vereinbart, dass das Grundstück nach dem Verkauf an die Erstkäuferin vermietet werden soll.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2009 wurde seinerzeit auf die Ausübung des Vorkaufrechts verzichtet.

Nun wurde das Grundstück mit Kaufvertrag vom 10.04.2024 vom Zweitkäufer an 2 Personen zu je ½ Miteigentumsanteil (Drittkäufer) zum Preis von 350.000 EUR (87,50 EUR/qm) verkauft.

Dementsprechend muss erneut über die Ausübung des Vorkaufrechts entschieden werden. Auf Grund der Höhe des Kaufpreises liegt die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufrechts entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Rheinau in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Gemäß den Angaben im Kaufvertrag ist der Hallentrakt aktuell an ein Unternehmen vermietet, deren Mitgesellschafterin die Drittkäufer sind. Die Räume in dem Wohn- und Bürogebäude stehen entsprechend der Angaben im Kaufvertrag derzeit leer.

Das Wohn- und Bürogebäude wurde ab dem Jahr 2016 vom Zweitkäufer an das Landratsamt Ortenaukreis zur Erstunterbringung von Flüchtlingen vermietet. Das Landratsamt hat das Gebäude für diesen Zweck bis April 2019 genutzt. Ab Mai 2019 hat das Landratsamt Ortenaukreis dann das Gebäude an die Stadt Rheinau zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen untervermietet. Am 31.01.2023 endete der Mietvertrag fristgemäß.

Um die Verwendungsabsichten in Erfahrung zu bringen, hat Bürgermeister Rastetter mit den Drittkäufern ein Gespräch geführt. Hiernach möchte das Unternehmen, welches derzeit Mieterin des Hallentraktes ist, künftig das gesamte Grundstück nutzen und hierdurch auch weitere Arbeitsplätze schaffen, insbesondere im Bereich Fachplanung. Zudem sollen Wohnungen für Mitarbeiter angeboten werden. Die Außenfläche wird zur Lagerung von Materialien benötigt.

Das dinglich gesicherte private Vorkaufsrecht der Stadt Rheinau versetzt die Stadt in die Lage, das Grundstück zur Nutzung für eigene Zwecke durch Ausübung des Vorkaufrechts zu erwerben (§§ 463 ff BGB). Mit der Ausübung des Vorkaufrechts kommt der Kauf zwischen der Stadt Rheinau und dem Zweitkäufer unter den Bestimmungen zu Stande, welche der Zweitkäufer mit den Drittkäufern vereinbart hat.

Da das Grundstück in den Jahren 2016 bis 2023 bereits zur Flüchtlingsunterbringung genutzt wurde, davon mehr als 3½ Jahre durch die Stadt Rheinau selbst, ist vorliegend zu prüfen, ob die Stadt Rheinau das Vorkaufsrecht an dem Grundstück zur weiteren Nutzung für eben diesen Zweck ausübt.

Der Entscheidung kann zweifellos ein anhaltend hoher und derzeit ungedeckter Bedarf an Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen zugrunde gelegt werden. Nach Angaben des Hauptamts hat die Stadt Rheinau allein für das Jahr 2024 eine Flüchtlingsquote von 46 Personen zu erfüllen. Hiervon können in einer Vorausschau bis Oktober 2024 voraussichtlich insgesamt 20 Personen untergebracht werden. 26 Personen können bislang nicht untergebracht werden. Wie der Gemeinderat weiß, bemüht sich die Verwaltung hier seit langem um Lösungen, wobei der Fokus derzeit vor allem auf vorübergehenden Unterbringungsmöglichkeiten in Modulbauten liegt.

Ausgehend von den Erfahrungen, die durch die eigene Nutzung des Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Am Viehgrund 5 gewonnen wurden, könnte ein großer Teil des momentan bestehenden Unterbringungsbedarfs dort gedeckt werden. In dem Objekt konnten seinerzeit bis zu 24 Flüchtlinge untergebracht werden. Andere Überlegungen zur Unterbringung von Flüchtlingen könnten infolgedessen zurückgestellt werden; die hierfür vorgesehenen Haushaltsmittel könnten teilweise zur Deckung des überplanmäßigen Bedarfs eingesetzt werden.

Weiterer Vortrag zur Bedarfsfrage erfolgt in der Sitzung.

Nach Kenntnis der Stadtverwaltung wird das Objekt nicht ohne eine Sanierung für die weitere Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung gestellt werden können. Das Bauamt wird hierzu sowie zu gegebenenfalls bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in der Sitzung vortragen.

Verschiedene Informationen, insbesondere die Namen der betroffenen Käufer, sind in Anlage 2 aufgeführt, die zum Schutz berechtigter Interessen dieser Vorlage nicht-öffentlich beigefügt wurde. Sollte hierzu in der Sitzung ein Austausch erforderlich sein, wäre die Sitzung für eine nicht-öffentliche Beratung zu unterbrechen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Nicht-öffentliche Informationen