



Schwäbisch Gmünd, 08.01.2019  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 275/2018

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Ausübung des Vorkaufsrechts der Grundstücke Flurstück 1401/1, Lorcher Straße 45 und Flurstück 1401, Lorcher Straße 45/1 Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

**Anlagen:**

- |  |          |
|--|----------|
| • Lageplan zum Grundstück                    | Anlage 1 |
| • Lageplan Städtische Grundstücke            | Anlage 2 |
| • Stellungnahme amtlicher Gutachterausschuss | Anlage 3 |
| • Vorkaufsrechtssatzung mit Lageplan         | Anlage 4 |

**Beschlussantrag:**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd übt das Vorkaufsrecht gemäß der Satzung der Stadt Schwäbisch Gmünd über ein besonderes Vorkaufsrecht (Rechtskraft 08.08.2013) hinsichtlich der Grundstücke Flurstück 1401/1, Lorcher Straße 45 und Flurstück 1401, Lorcher Straße 45/1 Gemarkung Schwäbisch Gmünd mit einer Fläche von 249 m<sup>2</sup> und 757 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Schwäbisch Gmünd aus. Der Kaufpreis beträgt 90.000 €.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Mit Mitteilung vom 29.11.2018 (Posteingang vom 05.12.2018, Fristbeginn) wurde der Stadtverwaltung von Notar Georg Grupp der Kaufvertrag vom 15.11.2018 (Urkundenrolle UR 1927/2018) über die Grundstücke Flurstück 1401/1, Lorcher Straße 45 und Flurstück 1401, Lorcher Straße 45/1 Gemarkung Schwäbisch Gmünd zur Prüfung des Vorkaufsrechts vorgelegt.



Veräußerer ist Herr Günther Anton Vogt, Gewerbering 15 in 83607 Holzkirchen. Der Erwerber ist Frau Michaela Pfendert-Hum, Blumenstraße 14, 74417 Gschwend.

Die Gebäude- und Freifläche beträgt 249 m<sup>2</sup> und 757 m<sup>2</sup>, es befindet sich ein Wohnhaus bzw. ein Betriebsgebäude darauf.

Der Kaufpreis aus dem Kaufvertrag beträgt 90.000 €. Aus Sicht des Gutachterausschusses erscheint der Kaufpreis unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts in Höhe von 130 €/m<sup>2</sup> in diesem Bereich für die Immobilie angemessen (Anlage 3).

**Rechtsgrundlage für die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts über die Grundstücke Flurstück 1401/1, Lorcher Straße 45 und Flurstück 1401, Lorcher Straße 45/1 Gemarkung Schwäbisch Gmünd ist folgende:**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2013 die Satzung der Stadt Schwäbisch Gmünd über ein besonderes Vorkaufsrecht im Gebiet „Fachmarktzentrum West“ erlassen (Anlage 4). Die Satzung ist am 08.08.2013 in Kraft getreten. Hierbei wurden folgende Regelungen aufgenommen:

*§ 1 Satzungszweck*

*Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an Grundstücken zu.*

*§ 2 Geltungsbereich*

*Das vom Vorkaufsrecht erfasste Gebiet ist im Lageplan des Stadtplanungs- und Baurechtsamtes der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 18.06.2013 (Anlage zur Satzung) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.*

*§ 3 Rechtswirkungen des besonderen Vorkaufsrechts*

*Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.*

Durch den heutigen Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schwäbisch Gmünd, soll das Vorkaufsrecht aus § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 der städtischen Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Gebiet „Fachmarktzentrum West“ vom 25.07.2013 ausgeübt werden.

Die formellen Voraussetzungen dieser Ausübung liegen vor. Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist berechtigt und das zuständige Gemeindeorgan, der Verwaltungsausschuss, beschließt heute, das Vorkaufsrecht, dessen Ausübungsfrist bis 05.02.2019 läuft, auszuüben. Auch die materiellen Voraussetzungen des Ausübens sind gegeben. So wird das Vorkaufsrecht zunächst deshalb ausgeübt, weil gemäß § 1 der Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Kontext des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses vom 25.07.2013 zum Fachmarktzentrum GD-West gesichert werden soll. Die Neuordnung des Stadteingangs West hat für die Stadt Schwäbisch Gmünd eine außerordentliche Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung, um dieses



Stadtquartier nachhaltig neu zu gestalten und den bisher wenig ansprechenden Stadteingang aus Richtung Stuttgart kommend attraktiv, wirtschafts- und damit arbeitsplatzfördernd zu nutzen. Für die geplante Neuordnung sind diesbezüglich ausreichende Grundstücksgrößen sowie die Sicherung von Zufahrten erforderlich. Eine Zersplitterung von größeren Grundstücken würde beispielsweise eine Umsetzung der zukünftigen Stadtentwicklung hin etwa zu großflächigen Gewerbebetrieben in diesem Bereich unmöglich machen. Dem kann nur durch Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Stadt entsprechend entgegengewirkt werden, insbesondere, um die neu notwendig werden den Wegebeziehungen zu schaffen. Ein konkreter Verwendungszweck ist derzeit noch nicht möglich anzugeben, noch ist dies erforderlich. Das Ausüben des Vorkaufsrechts dient damit insbesondere nicht dem Anlegen eines allgemeinen Baulandvorrats im Stadtgebiet, sondern dem durch die Satzung und Planung konkretisierten Umgestaltungsanliegen. Mit diesem steht die derzeitige Nutzung des Flurstücks nicht überein, noch ließe sie sich bereits heute für die Zukunft verpflichtend regeln.

Da bis zur ausreichenden Planungs- und Umsetzungsreife zweifellos noch einige Zeit gebraucht wird, soll die Immobilie Lorcher Straße 45 und 45/1 nach Ausübung des Vorkaufsrechts allgemeinwohlorientiert weitervermietet werden, u. a. auch für Wohnungsnotfälle.

Nach dem oben Beschriebenen erfolgt das Ausüben damit auch im Interesse des Allgemeinwohls, insbesondere da damit mittelfristig Kauf- und Wirtschaftskraft an und in der Stadt gebunden, Arbeitsplätzen Vorschub geleistet und Beiträge zur Versorgung der Bevölkerung geleistet werden sollen. Hinzu tritt die optische und städteplanerische Verschönerung des Stadteingangs. Das Ausüben erleichtert damit das Durchführen der gewollten städtebaulichen Maßnahme und ist auch deshalb im Interesse des Allgemeinwohls.

Angesichts der vorbeschriebenen Situation, des angemessenen Kaufpreises und der städteplanerischen Absichten der Stadt erscheint es ermessensgerecht, das Vorkaufsrecht auszuüben. Das Ausüben ist auch verhältnismäßig. Gründe, die nach § 25 BauGB gegen eine Ausübung des Vorkaufsrechts sprechen, liegen nicht vor.

**Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages (05.02.2019) ausgeübt werden.**

Die Finanzierung des Erwerbs erfolgt aus der Haushaltsstelle 2 E 88000900 9320.

Um Zustimmung wird gebeten.