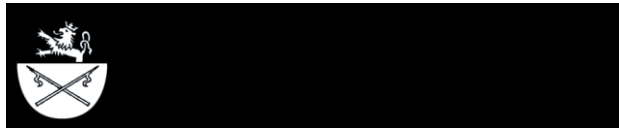


Beschlussvorlage



Amt/ FB/ EB - Verfasser Bauverwaltung - Herr Utz	Az. 60.3	Datum 15.02.2018
---	-------------	---------------------

Nr. 60.3/2018/049

Betreff:
Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 784, Gem. Hockenheim (Anwesen Karlsruher Straße 5)

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.02.2018	öffentlich

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

Der Gemeinderat entscheidet, ob das der Stadt Hockenheim zustehende Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) am Verkaufsvorgang über das Grundstück Flst. Nr. 784, Gem. Hockenheim ((Gebäude Karlsruher Straße 5) ausgeübt wird.

Sachverhalt:

Die Stadt Hockenheim wurde mit Schreiben vom 08. Januar 2018 (Eingang bei der Stadt Hockenheim am 10. Januar 2018) des Notars Streffer über den Verkauf des Anwesens Karlsruher Straße 5 (Flst. Nr. 784, Gem. Hockenheim mit 371 m²) informiert und um Abgabe der Erklärung über die mögliche Aus- bzw. Nicht-Ausübung des der Kommune zustehenden Vorkaufsrechts gebeten. Im Zuge der Prüfung des Sachverhalts wurde festgestellt, dass das betroffene Grundstück im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB im Bereich Stadtmitte II („Vorkaufsrecht Stadtmitte II“) gelegen ist.

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wurde vom Gemeinderat der Stadt Hockenheim in der öffentlichen Sitzung am 17.12.2014 beschlossen und am 20.12.2014 durch Veröffentlichung in der Hockenheimer Tageszeitung amtlich bekanntgemacht. Der Satzungstext sowie die dazugehörige Karte sind als Anlage 1 beigefügt.

Begründet wurde der Satzungsbeschluss unter anderem mit der Zielsetzung, nach der erfolgten Aufwertung des Bereichs um die wiederaufgebaute Zehntscheune auch die angrenzenden Flächen städtebaulich aufzuwerten und damit einen wesentlichen Impuls für die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Hockenheimer Innenstadt zu leisten. Hierzu wurde auch eingehend auf das Stadtmarketing- und Stadtentwicklungskonzept Hockenheim aus dem Jahre 2014 Bezug genommen. Ein wesentlicher Maßnahmenswerpunkt im Konzept bildet hierbei die Entwicklung der Fläche rings um das „Hotel Kanne“ als Einzelhandelsschwerpunkt für Betriebe mit großer Magnetwirkung für die Innenstadt mitsamt einer städtebaulichen Neuordnung dieses Areals.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches kann die Ausübung des Vorkaufsrechts allerdings nur dann erfolgen, wenn mit dem Grunderwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegend Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Mit der Geltendmachung des Ankaufsrechts wird die Umsetzung des bereits vom Gemeinderat gebilligten Ziels, in diesem Bereich eine städtebauliche Aufwertung sowie die Schaffung marktfähiger Flächen für eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen (wie unter anderem im Stadtmarketing- und Stadtentwicklungskonzept Hockenheim beschrieben), angestrebt. Dadurch soll die Innenstadt als Einkaufsstandort gestärkt werden und deren Versorgungsfunktion sowie die Funktion als Aufenthalts- und Erlebnisraum für die unterschiedlichen Zielgruppen innerhalb der Kommune nachhaltig verbessert werden. Der Grunderwerb im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kommune kann dabei die Durchführung der anvisierten Ziele unterstützen.

Bei den bereits vorhandenen Überlegungen der Stadt für Hockenheim für Entwicklungen im Bereich des betroffenen Grundstücks liegt daher ein qualifiziertes, sachlich objektives öffentliches Interesse vor, welches mit dem Wohl der Allgemeinheit identifiziert werden kann. Diesem Wohl der Allgemeinheit haben die privaten Interessen von Verkäufer und Eigentümer zurückzustehen.

Aufgrund des erfolgten Verkaufs des Anwesens Karlsruher Straße 5, dem Vorhandensein einer Satzung nach § 25 BauGB und dem Vorliegen von Gründen, welche die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen, hat nun der Gemeinderat über die Entscheidung des Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts hätte die Stadt Hockenheim mit allen Rechten und Pflichten in den als Anlage 2 beigefügten Kaufvertrag anstelle des Käufers einzutreten. Hierunter fällt insbesondere die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises von 509.800,- € an den Verkäufer. Eine Übernahme von Mietverpflichtungen für Wohnraum besteht nicht (§ 4 Ziffer 5 Nr. 1), wohingegen der Gewerberaummietvertrag bestehen bleibt (§ 4 Ziffer 5 Nr. 2). Eine solche Übernahme ist nicht nachteilig, da Mietverhältnisse über Gewerberäume deutlich einfacher als Wohnraummietverhältnisse bei Bedarf beendet werden können.

Über den Zustand des Objekts kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Eine Verkehrswertermittlung im Jahr 2013 durch die Abt. Baurecht kam zu einem Wert von ca. 460.000,- €. In Anbetracht der seitdem erfolgten Wertsteigerung im Immobilienbereich erscheint der vereinbarte Kaufpreis zwischen den Vertragsparteien als realistisch.

Die Finanzierung des Gesamtkaufpreises soll mittels Haushaltsresten aus dem Jahr 2017 erfolgen. Aktuell stehen noch 161.000,- € nicht verausgabte Mittel aus dem Vorjahr für den Erwerb von Grundstücken für Wohngebäude (Haushaltsstelle 2.88100.932000-005) sowie 224.000 € nicht verausgabte Mittel aus dem Vorjahr für den Erwerb sonstiger Grundstücke (2.88300.932000-001) zur Verfügung. Die Finanzierung der Restsumme soll mittels über die in diesem Jahr zur Verfügung stehender Mittel für den Erwerb von Grundstücken für Wohngebäude (Haushaltsstelle 2.88100.932000-005) erfolgen. Notwendige Beschlüsse zur Mittelübertragung werden im Zuge der Beschlussfassung über die Jahresrechnung 2017 getroffen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts am Anwesen Karlsruher Straße 5 aus städteplanerischer Sicht nur dann sinnvoll ist, wenn auch der Erwerb des Anwesens „Hotel Kanne“ (Karlsruher Straße 3 und 3a) in Betracht gezogen wird. Die Einbeziehung dieser Flächen würde die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Ziele deutlich erleichtern. Der Gemeinderat hat einen Erwerb in der Vergangenheit allerdings bereits abgelehnt.

Der Gemeinderat wird um Entscheidung gebeten

Kaufvertrag Karlsruher Straße 5 - anonymisiert
Satzung Besonderes Vorkaufsrecht Stadtmitte II

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in