



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Bürgermeisteramt, Hauptamt,
Finanzverwaltung

Az: 622.302, 623.32

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 100 / 2020

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 19. Oktober 2020

Betrifft:

**Nichtausübung des Vorkaufsrechts, Flst. 23, Hirtenbrünnle 21, Gebäude-
und Freifläche, Teilort Wachendorf**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan, Auszug aus dem GeoMedia

Anlage 2: Auszug aus dem Kaufvertrag

Anlage 3: Antrag der Fraktion ZS vom 06.10.2020.

Anlage 4: Rahmenplan Mehrfachbeauftragung

Anlage 5: Auswirkungen auf den Haushalt

07.10.2020
Datum


Bürgermeister
Thomas Noé


Amtsleiter
Tobias Wannemacher


Amtsleiterin
Christiane Krieger


Projektleitung GEK
Andreas Scholz

SACHDARSTELLUNG

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziffer 2.8 und § 8 Abs. 2 Ziffer 2.5 der Hauptsatzung vom 21. Oktober 2019 entscheidet der Gemeinderat über das Ausüben der Vorkaufsrechte ab einem Betrag von 25.000 € im Einzelfall.

Mit Datum vom 14. September 2020 wurde ein Kaufvertrag über das Flurstück 23, Hirtenbrünnele 21, Gebäude- und Freifläche, Teilort Wachendorf geschlossen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (vergleiche § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darunter subsumiert man unter anderem auch das Städtebaurecht. Auch hat die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck für das Grundstück anzugeben. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde kann maximal zwei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Das Grundstück befindet sich direkt hinter dem ehemaligen Rathausgebäude im Teilort Wachendorf. Aus städtebaulicher Sicht könnte die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde Starzach in Betracht gezogen werden, zumal sich das Flurstück im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Starzach, Ortsteil Wachendorf befindet.

Mit E-Mail vom Dienstag, 06. Oktober 2020 wurde von GR Dunst im Namen der Mitglieder der Fraktion ZS beantragt, die Beratung über die „Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Hirtenbrünnele 21 im Teilort Wachendorf“ in der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung zu behandeln.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung schlägt aus zwei Gründen vor, das Vorkaufsrecht für das Flst. 23, Hirtenbrünnele 21, Teilort Wachendorf nicht auszuüben.

1.) Finanzielle Aspekte

Im Haushaltsplan 2020 ist kein entsprechender Mittelansatz zum Erwerb des Grundstücks vorhanden. Auch bestehen keinerlei Haushaltsreste aus Vorjahren, welche für einen Grunderwerb eingesetzt werden könnten. Aufgrund des vorgesehenen Investitionsvolumens wäre die **vorherige Aufstellung einer Nachtragshaushaltssatzung 2020** erforderlich, da der als Eigenmittel zu erbringende Anteil lediglich über einen Investitionskredit finanzierbar wäre. Da der in § 2 der Haushaltssatzung 2020 vorgesehene Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 250.000 € bereits andere, geplante Maßnahmen finanziert, müsste der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen erhöht werden. Bei einem Zeithorizont von rund 5 Wochen hinsichtlich der Genehmigung einer Nachtragshaushaltssatzung 2020 würde die Frist bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch verstreichen. Folglich ist haushaltsrechtlich ein Erwerb nicht möglich.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte.“ Deshalb könnte ein Grunderwerb förderfähig sein, wenn dadurch die städtebaulichen Ziele des Fördergebiets erfüllt werden. Dies hängt maßgeblich mit der Nachnutzung des Grundstücks bzw. des Gebäudes zusammen. Sollte zum Ende des Bewilligungszeitraums das Grundstück privatwirtschaftlich nutzbar sein bzw. wäre das Grundstück zum Ende des Bewilligungszeitraums nicht im Sinne der Förderrichtlinien verwendet, so ist der Verkehrswert

zurück zu zahlen. Im Falle einer Verwendung nach den Städtebauförderrichtlinien stünde einer Förderung jedoch nichts im Wege.

Derzeit liegt kein aktuelles Verkehrswertgutachten für das Objekt vor. Dies ist jedoch für eine Förderung nach dem Landessanierungsprogramm zwingend erforderlich. Deshalb sollte bei einer positiven Beschlussfassung ein Verkehrswertgutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss erstellt werden. Letztmals wurde im Jahr 2014 ein Verkehrswertgutachten durch die Firma Schaich Immobilien erstellt. Demnach lag der Verkehrswert damals bei 168.000 €. Unter Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts von 77 € pro m² und einer Grundstücksfläche von 664 m² liegt der Grundstückswert bei 51.128 €. Der damalige Verkehrswert für das Gebäude kann demnach auf 116.872 € beziffert werden.

Wie sich der Verkehrswert des Gebäudes bis zum heutigen Zeitpunkt entwickelt hat ist nicht einschätzbar. Unter Zugrundelegung der damaligen Parameter hätte eine LSP-Förderung von 110.880 € (168.000 € Verkehrswert zuzüglich Nebenkosten von ca. 16.800 € x 60%) in Aussicht gestellt werden können. Diese Förderhöhe ist nur eine grobe Prognose im Falle eines Erwerbs zum jetzigen Zeitpunkt, mangels vorhandenem Verkehrswertgutachten kann jedoch keine detailliertere Aussage getätigt werden. Hinzuzufügen ist, dass im Falle eines Gebäudeabbruches die anfallenden Kosten ebenfalls mit einer Förderquote von 60% förderfähig wären (Erfahrungswert aus Abbruchmaßnahmen in jüngerer Vergangenheit: Kosten in Höhe von rund 45.000 €).

Die **Verwaltung** befürwortet die **Ausübung des Vorkaufsrechts nicht**. Zum einen würde dies **außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe des vereinbarten Kaufpreises** zur Folge haben, was die sehr angespannte Haushaltssituation im Jahr 2020 noch verschärfen würde. Dies kann auch nicht durch die **Gegenfinanzierung über LSP-Fördermittel in der Größenordnung zwischen möglicherweise 150.000 € bis 170.000 €** aufgefangen werden.

2.) Städtebauliche Aspekte

Im Rahmen der Aufnahme des Ortskerns Wachendorf ins Landessanierungsprogramm wurde der Bereich „Hirtenbrünnele“ städtebaulich intensiv betrachtet. Gleiches gilt für ein durchgeführtes Studentenprojekt und die Mehrfachbeauftragung. Das Gebäude Hirtenbrünnele 21 liegt nicht im Bereich der Mehrfachbeauftragung, sondern hinter dem ehemaligen Rathaus. Deswegen war es zu keiner Zeit in die Überlegungen zur Entwicklung des Ortskerns mit einbezogen. Die damals zugrunde gelegten Argumente für einen Ortskern nördlich des ehemaligen Rathauses sind aus Sicht der Verwaltung auch heute noch gültig.

Die Mehrfachbeauftragung wurde insbesondere durchgeführt, um die Grundstücke, die sich bereits in gemeindlichem Eigentum befinden, zu überplanen. Ziel war die Erarbeitung eines Raumnutzungskonzeptes für ein mögliches Bürgerhaus und für das Rathaus. Zusätzlich sollte die Freifläche im Ortsmittelpunkt neugestaltet werden. Das Flst. Nr. 125 mit Gebäude Hirtenbrünnele 12, wurde hierbei perspektivisch in die Planung mit einbezogen. Um diesen Ortsmittelpunkt perspektivisch umsetzen zu können, wurde auch der Kaufvertrag mit dem Herrn Dietmar Weimer abgeschlossen. Dieses Grundstück konnte die Gemeinde unter der Voraussetzung erwerben, dass der Betrieb die Möglichkeit zur Aussiedlung an das Ende des Oberen Mühlewegs erhält. Auf die Drucksache 71/2020 wird ergänzend verwiesen.

Um das Gebäude Hirtenbrünnele 21 besteht enge Bebauung, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Entsprechend wäre eine Nutzung dieses Grundstücks für Veranstaltungen schwer realisierbar, unabhängig davon, ob das Gebäude erhalten wird oder nicht.

Die insgesamt enge Wohnbebauung im Umfeld des Grundstückes ermöglicht es aus Sicht der Verwaltung außerdem nicht, eine schlüssige Nachnutzung für die Allgemeinheit zu schaffen (z. B. Platzgestaltung, Kulturscheune, etc.). Dies stellt sich auch unter der Prämisse, dass dieses Konzept bis zum Ablauf des LSP-Förderzeitraums vorzuliegen hat als äußerst schwierig dar. Steht das Konzept nicht bis zum Ende der beantragten Verlängerung entfällt die Fördergrundlage und der Gemeinde stehen keine Fördermittel zu.

Eine Nutzung des Grundstückes als alleinige Ortsmitte oder Erweiterung der Ortsmitte ist aus Verwaltungssicht nicht realisierbar.

Eine Nutzung des Gebäudes zur Vorhaltung von Wohnraum für Wohnungslose oder Geflüchtete wäre grundsätzlich möglich. Dafür sind die LSP-Fördermittel jedoch nicht vorgesehen. Auch besteht hier kein unmittelbarer Handlungsdruck für die Gemeinde, da der Bestand an Notunterkünften für die aktuell unterzubringende Zahl von Personen ausreichend ist.

Eine weitere Möglichkeit wäre der Erwerb des Hauses und die anschließende Vermietung an Privatpersonen. Auch hier wäre keine Förderung aus dem LSP möglich. Weiterhin ist es argumentativ nicht zu rechtfertigen, was bei dieser Handlungsvariante das begründende Wohl der Allgemeinheit wäre. Ein reines Vorhalten für später möglicherweise folgende Konzepte wird hier nach Einschätzung der Verwaltung nicht ausreichen.

BESCHLUSSANTRAG:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt, das Vorkaufsrecht Flurstück 23, Hirtenbrünnele 21, Gebäude- und Freifläche, Teilort Wachendorf **nicht** auszuüben.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere die Negativbescheinigung auszustellen.