

Dezernat III
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	11.12.2024	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	17.12.2024	Ö

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 und 25 BauGB für das Wohn- und Geschäftshaus Rutesheimer Str. 1

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Wohn- und Geschäftshaus Rutesheimer Str. 1, Flst. 80 das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB auf der Grundlage der dargelegten Sachverhalte auszuüben.

2. Für die Finanzierung der 600.000 € soll noch im Haushaltsplan 2025 ein Ansatz über die Änderungsliste mit aufgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA | NEIN

Der Kaufpreis wird über die Änderungsliste im Haushalt 2025 veranschlagt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Für den Verkauf des Grundstücks Rutesheimer Str. 1, Flst. 80 liegt ein Kaufvertrag vor. Der Stadt Leonberg steht hierzu ein gemeindliches Vorkaufsrecht zu. Der Kaufvertrag wurde am 27.09.2024 zum Kaufpreis von 600.000 € geschlossen. Die Stadt Leonberg hat am 04.10.2024 Kenntnis von dem Kaufvertrag erhalten.

Durch den Gutachterausschuss wurde eine Expertise zum Verkehrswert erstellt. Danach wurde ein Verkehrswert in Höhe von 650.000 €. ermittelt.

Sollte der ermittelte Verkehrswert vom vereinbarten Kaufpreis wesentlich abweichen, kann die Stadt auch zu einem verminderten Wert erwerben. In diesem Fall steht den beiden Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht zu.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets „Stadtumbau Leonberg – Zwischenstadt“ sowie im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurde für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Damit begründet sich ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Das Stadtumbaugebiet umfasst wesentliche Teile eines städtebaulichen Neuordnungsbereichs zwischen der historischen Altstadt und der sog. ‚Neuen Stadtmitte‘.

In einem Ergebnisbericht vom Oktober 2010 wurden die Erkenntnisse aus einer Vorbereitenden Untersuchung zusammengefasst, die seinerzeit zur Gebietsabgrenzung diente. Danach wurde das Grundstück vorwiegend dem Handel zugeordnet. Der Gebäudezustand wurde mit mittleren Mängeln gekennzeichnet.

Begründung zum allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB:

Eine Zielsetzung des Stadtumbaus ist die Schaffung und die Gestaltung öffentlicher Räume und die Neuordnung der Verkehrs- und Wegeverbindungen. Im Hinblick darauf ist es vorgesehen, die Verkehrs- und Umweltbelastungen in den stark vorbelasteten Straßenräumen zu reduzieren, sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenrandbereichen zu erzielen.

Konkrete Zielsetzung für den vorhandenen Verkehrsknoten im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Rutesheimer Straße ist die Prüfung einer Neuordnung der Verkehrsführung.

Begründung zum besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

In Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, in denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Da alternative verkehrliche Lösungen nur über einen längeren Straßenabschnitt Sinn machen, ist zur Umsetzung der mit dem Stadtumbau verbundenen Ziele eine vorausschauende Grundstückspolitik erforderlich.

Eckpunkte zum Grundstück

Das Grundstück als Verkaufsgegenstand weist eine Größe von 552 m² auf. Es ist zu 454 m² mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es ist an das benachbarte Wohnhaus Bahnhofstraße 36 angebaut. Es wurde um ca. 1950 als Wohnhaus mit Ladengeschäft errichtet und diente viele Jahre einem Polstereibetrieb. Heute dient es als Diakonie-Kontakt-Laden, in dem gebrauchte Waren verkauft werden.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht kann nur binnen 3 Monaten nach Mitteilung über den Kaufvertrag durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Soweit der Gemeinderat die Ausübung des Vorkaufsrechts beschließen sollte, wird die Verwaltung mittels Vorkaufsrechtsbescheid das Vorkaufsrecht zu den im Kaufvertrag vereinbarten Konditionen ausüben. Gegen diese Entscheidung sind Rechtsmittel zulässig.

Anlage/n

- 1 Luftbild Kreuzungsbereich (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansicht Süd (öffentlich)
- 4 Ansicht Nord (öffentlich)