

Vorlage Nr.: **2021/0513**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

## Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes an dem unbebauten Grundstück Nr. 63189/1 mit 1.914 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Steiermärker Straße, Gemarkung Durlach

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	04.05.2021	4	x		zugestimmt

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechtes an dem auf Gemarkung Durlach gelegenen unbebauten Grundstück Nr. 63189/1 gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 BauGB zum vereinbarten Kaufpreis von 830.000,00 € (zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten) durch die Stadt Karlsruhe.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	830.000,00 € zzgl. 10 % Nebenkosten		

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer ~~Ftatisierung~~ in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Verkaufsfall

Mit Kaufvertrag UR 216 L/2021 des Notars Linus Freunsch, Kandel vom 4. Februar 2021 (eingegangen bei der Stadt am 10. Februar 2021) wurde das auf Gemarkung Durlach gelegene Grundstück Nr. 63189/1 mit 1.914 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Steiermärker Str. veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 830.000,00 €.

Das o.g. Grundstück liegt im Umlegungsgebiet „Oberer Säuterich“. Zur Wirksamkeit des Kaufvertrages bedarf es daher der Genehmigung der Umlegungsstelle gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit Schreiben der Umlegungsstelle vom 4. März 2021 wurde die Genehmigung gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt, die am 5. März 2021 beim Notariat als empfangsbevollmächtigte Stelle eingegangen ist. Die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages trat somit am 5. März 2021 ein. Die Stadt kann das ihr zustehende Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Rechtswirksamkeit des zugrunde liegenden Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausüben, mithin also bis zum Ablauf des 5. Mai 2021.

## Ist-Zustand

Das Grundstück ist unbebaut, befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan (2030) als Bauerwartungsland Wohnen ausgewiesen. Darüber hinaus liegt das Grundstück im o.g. Umlegungsgebiet „Oberer Säuterich“, für den ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ vorhanden ist.

## Ausübungstatbestände

Am Grundstück Nr. 63189/1 steht der Stadt je das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 2 BauGB (Umlegungsgebiet) und nach § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 (Flächennutzungsplan) zu.

### **a. § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 BauGB (FNP):**

Gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 BauGB steht der Stadt ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans zu, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Das Vorkaufsrecht kann in diesem Fall bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

Entsprechend den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) wird die betroffene Außenbereichsfläche als geplante Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan 2030 ist seitens der Verbandsversammlung beschlossen und liegt derzeit beim Regierungspräsidium zur Genehmigung vor, sodass eine formelle und materielle Planungsreife insofern erreicht ist.

## Ausübungsgrund

Das Vorkaufrecht (§ 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 BauGB) darf nach Maßgabe des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Dies ist dann der Fall, wenn für die betroffene Außenbereichsfläche alsbald ein Bebauungsplan zum Zwecke der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau aufgestellt werden soll und die Fläche unmittelbar oder mittelbar für die Errichtung von Wohngebäuden oder für deren infrastrukturelle Ausstattung benötigt wird.

Durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Planungsausschuss am 22. April 2015 zum Bebauungsplan „Oberer Säuterich“, den Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Träger öffentlicher Belange), der nunmehr die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB folgt, sowie die Einleitung der Umlegung am 19. Juni 2015 hat die Stadt bereits diejenigen Schritte vorgenommen, die erforderlich sind, um das städtebauliche Ziel der Bereitstellung von Wohnraum alsbald zu verwirklichen (Wahrnehmung öffentlicher Aufgabe) und somit planerisch auf den dringenden

Wohnbedarf reagiert. Ferner wird nach Durchführung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB folgen.

Zu den Kernaufgaben der kommunalen Bodenpolitik zählt die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Grundstücksflächen. Wie Gutachten und Analysen belegen, besteht in Karlsruhe ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.

Karlsruhe ist eine attraktive Stadt und gehört in Deutschland zu den wachsenden Städten. So besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen, für die geeignetes Bauland bereitzustellen ist. Ein hierfür geeignetes Gebiet ist der „Obere Säuterich“ am Rand von Durlach-Aue. Hier soll auf einer Fläche von ca. 12,7 ha ein neues Wohnquartier mit ca. 385 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte, einem Pflegeheim mit 75 Pflegeplätzen und attraktiven Grün- und Gartenräumen entstehen.

Der 8. Sachstandsbericht zur Wohnungsentwicklung (Amt für Stadtentwicklung 2015) verdeutlicht die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und den deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise in Karlsruhe im Berichtszeitraum (2007-2014). Auch in dieser Hinsicht trifft der Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ die sozialen Ziele der Stadt und die Interessen des Allgemeinwohls.

In Einzel- Doppelhäusern, Reihen- und Mehrfamilienhäusern werden unterschiedliche Wohnungstypen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen -mit dem Ziel eine gesunde soziale Mischung für das neue Quartier in Durlach-Aue zu erreichen. Darüber hinaus plant die Stadt die Umsetzung eines Pflegeheims mit 75 Plätzen sowie eine sechs bis achtgruppige Kita im Gebiet. Diese sollen im Rahmen des erforderlichen Bodenordnungsverfahrens von der Stadt Karlsruhe bereitgestellt werden. Da im Plangebiet nur wenige Grundstücke in städtischem Eigentum stehen, sind im Verkaufsfall zur Bewältigung obiger Anforderungen zum Wohle der Allgemeinheit private Grundstücke durch Ausübung des bestehenden Vorkaufsrechtes in städtisches Eigentum zu überführen.

Der Bebauungsplan schafft auf dieser Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuen Wohnraums für etwa 800 Einwohner, in einem Gebiet, das hervorragend an den ÖPNV angebunden ist.

In der Summe lässt sich somit feststellen, dass die vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Zwecke mithin vorliegen, sodass ein überwiegender Vorteil für das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung der vorgenannten Aspekte die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 BauGB für diesen Zweck rechtfertigt und somit das entgegenstehende Interesse der Vertragsparteien an wirtschaftlicher freier Disposition zurückzutreten hat.

**b. § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 2 BauGB (Umlegungsgebiet):**

Das unbebaute Grundstück liegt innerhalb des Umlegungsgebietes (§ 52 BauGB) „Oberer Säuterich“ im Stadtteil Durlach- Aue. Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ wurde zwar am 22. April 2015 gefasst und öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) konnte bisher noch nicht erfolgen, da Flächen für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichsmaßnahmen noch nicht hinreichend konkret geplant sind. Auch sind konkrete Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Kita und Pflegeheim) noch nicht festgesetzt. Insofern kann das Umlegungsverfahren derzeit noch nicht weitergeführt werden.

Grundsätzlich gilt jedoch, je mehr Grundstücke die Gemeinde besitzt, desto leichter lässt sich die Umlegung durchführen. Durch den Erwerb von Grundstücken durch Ausübung des Vorkaufsrechtes kann die Gemeinde die Umlegung dadurch fördern, dass sie Flächen- und Lageansprüche erwirbt und so den Zuteilungsanspruch der Gemeinde insgesamt erhöht, dass ihr sämtliche Flächen öffentlicher Nutzung zugeteilt werden können.

Demnach soll das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i.V.m. Abs. 3 Ziff. 1 ausgeübt werden.

### **Kaufpreis bzw. finanzielle Entschädigung**

Die finanzielle Entschädigung ist in § 28 Abs. 2 und 3 BauGB geregelt. Gem. § 28 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB kommt der Kauf zwischen der Stadt und dem Verkäufer zu den Bedingungen zustande, wie sie im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Erstkäufer vereinbart wurden. D.h. die Stadt hat folgende Kosten zu tragen:

#### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis (ca. 433,65 €/m <sup>2</sup> ):	830.000,00 €
zuzüglich Grunderwerbsteuer (rd. 5%)	41.500,00 €
zuzüglich Erwerbsnebenkosten (rd. 5%)	41.500,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>913.000,00 €</b>

Nach dem Verkehrswertkurzgutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 16.04.2021 beträgt der Verkehrswert für Rohbauland 360 €/m<sup>2</sup>, das sind insgesamt 689.040,00 €. Unter Berücksichtigung der oben angeführten Argumente (dringend benötigte Wohnbebauung) liegt die Gewährung eines städtischen Interessenszuschlags von rund 20 % innerhalb der üblicherweise akzeptierten Spanne von maximal 25 %, sodass der Kaufpreis damit als angemessen beurteilt werden kann.

Die Ausnahmeregelung des § 28 Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

### **Belastungen**

Das Grundstück ist in der II. Abteilung mit einer Grunddienstbarkeit (Anbau- und Auflagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 63202 sowie einem Umlegungsvermerk (Umlegung „Oberer Säuterich“) belastet, welche vom Käufer übernommen werden.

In der III. Abteilung ist das Grundstück mit zwei Grundpfandrechten (220.000,00 € und 60.000,00 €) belastet, die gelöscht werden.

### **Beschluss:**

Antrag an den Hauptausschuss

1. Der Hauptausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechtes an dem auf Gemarkung Durlach gelegenen unbebauten Grundstück Nr. 63189/1 gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Ziff. 5 i. V. m. Abs. 1 S. 3 BauGB zum vereinbarten Kaufpreis von 830.000,00 € (zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten) durch die Stadt Karlsruhe.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben