



Niederschrift

19. Sitzung Hauptausschuss
4. Mai 2021, 16:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

4.

Punkt 4 der Tagesordnung: Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an dem unbebauten Grundstück Nr. 63189/1 mit 1.914 m² Wohnbaufläche, Steiermärker Straße, Gemarkung Durlach

Vorlage: 2021/0513

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 4 zur Behandlung auf.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz führt aus, es handle sich hier um gesetzliche Vorkaufsrechte, bei denen keine Abwendungsmöglichkeit bestehe. Diese Rechte wolle man zum einen auf der Grundlage ausüben, dass es ein Umlegungsgebiet sei, und zum zweiten, dass es sich um eine Fläche im Flächennutzungsplan handle. Man benötige diese Fläche, da man in diesem Bebauungsplan lediglich 16 % an öffentlichen Flächen habe. Um die Einwurfsfläche im Umlegungsgebiet im Bereich der Grundstücke für städtische Einrichtungen, Kita, Pflegeheim sowie für geförderten öffentlichen Wohnraum erfüllen zu können, benötige man zusätzliche Flächen.

Der Käufer habe über seinen Anwalt ein Schreiben übermittelt, in dem er darum bitte, dieses Vorkaufsrecht nicht auszuüben, weil er dort selber Wohnraum erstellen möchte. Es sei die Entscheidung der Stadt Karlsruhe, ob sie diese gesetzlichen Vorkaufsrechte ausübe. Der Käufer habe

die Möglichkeit, das Rechtsverfahren gegen eine entsprechende Entscheidung herbeizuführen. Die Empfehlung der Stadt sei, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Der Vorsitzende fügt hinzu, es handle sich um einen Verkaufsfall, bei dem die Stadt dann der neue Käufer sei. Man nutze die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts, wenn es sich durch einen Verkaufsfall ergebe.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) merkt an, in der Vorlage werde argumentiert, dass es für die Umliegung erforderlich sei, dass die Stadt mehr Flächen habe. Zum anderen habe die Stadt allein dadurch, dass dieses Verfahren schon begonnen habe, das Recht, hier anstelle des Käufers einzutreten.

Stadtrat Löffler (GRÜNE) unterstützt das Vorkaufsrecht. Um die Planungsziele zu realisieren, müsse der städtische Anteil an den Gesamtgrundstücken größer sein, weil man sonst nicht einmal die öffentlichen Verkehrsflächen herstellen könnte.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz entgegnet, es gebe gesetzliche Vorkaufsrechte, die im BauGB entsprechend geregelt seien. Diese seien in der Vorlage aufgeführt. Im Gegensatz zu den sanierungsrechtlichen oder städtebaurechtlichen Vorkaufsrechten gebe es nicht die Möglichkeit, dass der Käufer abwende. Das sei deswegen der Fall, weil man hier versuche, die Verpflichtungen zu erfüllen. Man habe derzeit als öffentliche Hand nur 16 % der dortigen Fläche. Das sei definitiv zu wenig, um die Flächen für die erforderlichen Straßen, für Kinderspielplätze, für die öffentlichen Einrichtungen, die man dort ausweisen müsse nach Bebauungsplan, überhaupt belegen zu können. Dies sei Aufgabe der öffentlichen Hand; man müsse öffentliche Flächen ausweisen.

Herr Eldracher (Liegenschaftsamt) ergänzt, die 16 % der Flächen beziehe sich auf Privatflächen. Es gehe um die Flächen für die öffentlichen Nutzung, beispielsweise die Kitafläche, die durch die Stadt bereitzustellen seien. Man benötige Flächenerwerbe, damit man diese Aufgaben abdecken könne.

Der Vorsitzende präzisiert, der Eigentümer könne nicht durch die Ansage, er wolle selber ein Pflegeheim betreiben oder dort Wohnen vorsehen, dieses Vorkaufsrecht abwenden. Insofern sei nicht allein der Verweis auf den Straßenbau ausschlaggebend, sondern der Verweis, dass man sich die Option offenhalte wolle, die Grundstücke für Pflegeheimentwicklung, für öffentliches Bauen und anderes zu haben. Es gebe kein rechtliches Argument, das die Stadt hindere das Vorkaufsrecht zu ziehen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt er über die Vorlage abstimmen. Er stellt einstimmige Zustimmung fest.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin: