



13.02.2020

Tagesordnungspunkt

**Grundstücksangelegenheiten Schloßplatz 6, 7 und 8 und Schloßstraße 21
- Entscheidung über das Ausüben des besonderen Vorkaufsrechts**

Beratungsfolge

☒ Gemeinderat

18.02.2020

zur Beratung / Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Für die Liegenschaften Schloßplatz 8, Flurstück Nr. 374/5 und die Liegenschaft Schloßplatz 7, Flurstück Nr. 374/4 wird das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB, unter Zugrundelegung des Verkehrswerts der jeweiligen Liegenschaft, ausgeübt.
2. Die für den Erwerb erforderlichen finanziellen Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts: Mittelbereitstellung außerplanmäßig		
Betrag: ----- (Kaufpreis nach Verkehrswertermittlung)		
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	☐ ja	☒ nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:		
Es fallen Folgekosten an	☒ ja	☐ nein
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	☐ ja	☒ nein

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – Weiterentwicklung der Innenstadt

D. Sachverhalt:

Für die Liegenschaften Schloßplatz 6, 7 und 8 mit zugehöriger Hof- und Freifläche, sowie der Liegenschaft Schloßstraße 21 in Verbindung mit dem Gebäude des eh. Fruchtkastens, liegt der Verwaltung ein notariell beglaubigter Kaufvertrag vor.

Das Gesamtareal umfasst eine Fläche von 3.360 m². Der Kaufpreis beträgt 1,3 Mio. €.

Aus Gründen des personenbezogenen Datenschutzes werden Veräußerer und Erwerber nicht namentlich genannt.

Beschreibung:

Im Gebäude Schloßplatz 8 befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Das Gebäude Schloßplatz 7 ist im OG mit Wohnnutzung und im EG teilweise mit Nutzungen des Lebensmittelmarktes belegt. Das Gebäude Schloßplatz 7 steht unter Denkmalschutz, gemäß § 2 DSchG.

Beide Gebäude, Schloßplatz 8 und Schloßplatz 7, gründen auf der historischen Stadtmauer, die ebenfalls von denkmalpflegerischer Bedeutung ist.

Im Gebäude Schloßplatz 6, ehemaliger Marstall, befinden sich im OG Wohnungen, das EG wird als Garage, Lager und diverse Nebenräume genutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, gemäß § 2 DSchG.

Im Gebäude Schloßstraße 21 befinden sich im Unter- und Erdgeschoß der Tafelladen und ein Second-Hand-Laden der Caritas, in den Obergeschossen Wohnungen, im direkten Anschluss steht das Gebäude des ehemaligen fürstlichen Fruchtkastens, Schloßstraße 19, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz. Derzeit ist das Gebäude weitgehend ungenutzt.

Die gesamte Hoffläche, Flurstück 374/1, liegt zudem in einer bodenarchäologisch relevanten Zone. Bodeneingriffe bedürfen somit generell der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden.

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Alle im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Liegenschaften befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Gebiet „Oberstadt / Innenstadt“ vom 24.10.2019.

Daher erfolgt seitens der Verwaltung eine Prüfung, für welche Liegenschaften und Flurstücke das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte. Der Gemeinderat berät und entscheidet darüber ob das Vorkaufsrecht für die im Kaufvertrag genannten Liegenschaften ausgeübt werden soll.

Die Fristsetzung für die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts endet am 20.2.2020.

Prüfung der Verwaltung zur möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts

Gemäß § 25 Abs. 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 BauGB steht der Gemeinde beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz kein Vorkaufsrecht zu.

Kein Vorkaufsrecht besteht demzufolge bei:

1. Liegenschaft Schloßstr 21, Flurstück Nummer 4023 (Wohn- und Geschäftshaus und Gebäude des eh. Fruchtkastens), Grundstücksfläche gesamt: 942 m².

2. Liegenschaft Flurstück Nummer 374/1, Hoffläche, Grundstücksfläche: 614 m².

Die Liegenschaft Schloßstr 21, Flurstück Nummer 4023, mit Wohn- und Geschäftshaus und eh. Fruchtkasten sowie die Hoffläche Flurstück Nummer 374/1, sind grundbuchmäßig zusammengefasst.

Die Wohnungen und die Läden im Gebäude Schloßstr. 21 wurden in Miteigentum (Wohnungen) und Teileigentum (Läden) auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. In Bezug auf die Hoffläche und den Fruchtkasten bedeutet dies, dass diese Gemeinschaftseigentum bilden, da für diese kein Teileigentum gebildet wurde. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nicht.

3. Liegenschaft Schloßplatz 6, Flurstück Nummer 375, Grundstücksfläche: 463 m².

Hier ist die Situation in Bezug auf das Vorkaufsrecht gleich. Auch hier wurde Miteigentum gebildet. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nicht.

Ein Vorkaufsrecht besteht jedoch bei:

1. Liegenschaft Schloßplatz 7, Flurstück Nummer 374/4, Grundstücksfläche: 452 m².

Im Gebäude sind zwei Wohnungen vorhanden. Eine Aufteilung in Wohneigentum erfolgte grundbuchmäßig nicht. Somit besteht ein Vorkaufsrecht auf Grundlage des § 25 BauGB.

2. Liegenschaft Schloßplatz 8, Flurstück Nummer 374/5, Grundstücksfläche: 889 m².

Im Gebäude befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Es besteht ein Vorkaufsrecht auf Grundlage des § 25 BauGB.

Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Frist zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts endet mit Ablauf des 20.02.2020.

Das Vorkaufsrecht wird durch Verwaltungsakt, gemäß § 28 Absatz 2 BauGB, ausgeübt.

Ausführungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Generell lassen sich die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts wie folgt zusammenfassen: Die Ausübung muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen und der Erwerb dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Soweit das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, entsteht zwischen der Stadt und dem Eigentümer ein neuer Kaufvertrag zu den Konditionen, die Inhalt des Kaufvertrags zwischen dem Eigentümer und dem Erstkäufer sind. Grundsätzlich bleibt es also bei dem vereinbarten Kaufpreis. Hiervon abweichend kann die Stadt den Kaufpreis herabsetzen, soweit der Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Der Verkehrswert ist dabei im Rahmen eines Wertgutachtens zu ermitteln. Sollte eine Kaufpreislimitierung vorgenommen werden, steht dem Veräußerer ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu (§ 28 Absatz 3 BauGB).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts und eine etwaige Herabsetzung des Kaufpreises erfolgen jeweils mittels Verwaltungsakt. Hiergegen steht den Parteien der Rechtsweg offen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, das der Stadt Hechingen zustehende Vorkaufsrecht bei der Liegenschaft Schloßplatz 7, Flurstück Nummer 374/4, und der Liegenschaft Schloßplatz 8, Flurstück Nummer 374/5, auszuüben.

Begründung:

Mit dem Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist die Zielsetzung verbunden, im Sinne einer aktiven Bodenpolitik eventuellen Bodenspekulationen vorzubeugen, beziehungsweise wirksam zu begegnen, städtebauliche Missstände zu beseitigen sowie die Belebung und Attraktivierung des historischen Zentrums voranzubringen, die Beseitigung von Leerständen sowohl bei Wohnnutzungen als auch bei gewerblichen Nutzungen, die Beseitigung von Ladenleerständen, die Beseitigung von innerstädtischen Brachflächen und die Verbesserung suboptimal genutzter Grundstücke, die Schaffung von attraktiven Frei- und Grünflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Oberstadt zum Wohle der Allgemeinheit steuern und gewährleisten zu können (s.DS 120 /2019).

Die zum Verkauf stehenden Liegenschaften Schlossplatz 6,7 und 8 sowie Schlossstraße 21 liegen im historisch bedeutsamen Zentrum der Oberstadt von Hechingen. Sie bilden ein historisches und städtebauliches Ensemble mit dem neuen Schloss (heutige SK Zollernalb) und dem alten Schloss, heute Landesmuseum.

Teile der Gebäude Schlossplatz 7 und 8 sind auf der historischen Stadtmauer errichtet. Die historische Relevanz und baugeschichtliche Bedeutung zeigt sich unter anderem durch die Klassifizierung als denkmalgeschützte Gebäude, wobei der ehemalige Fruchtkasten (Schlossstraße 19), ein Kulturdenkmal nach §12 DSchG darstellt. Die Freifläche, der sogenannte Ökonomiehof, gilt als archäologisches Bodendenkmal und unterliegt somit ebenfalls einem besonderen Status nach DSchG.

Auch wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt lediglich zwei Liegenschaften von insgesamt fünf zum Verkauf stehenden Liegenschaften betrifft, kann der Erhalt des historisch bedeutsamen städtebaulichen Ensembles durch den Erwerb der Stadt stärker gesichert werden, als wenn die Grundstücke insgesamt in privatem Eigentum verbleiben. Die Erhaltungspflicht der Stadt ist nach dem Denkmalschutzgesetz stärker ausgebildet als die Erhaltungspflicht eines privaten Eigentümers.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll dem Erhalt des historisch bedeutsamen städtebaulichen Ensembles, der denkmalschutzwürdigen Gebäude sowie dem Erhalt und der Pflege der historischen Stadtmauer dienen und die Liegenschaften insgesamt zum Wohle der Allgemeinheit einer Nutzung, wie z.B. besondere Formen des innerstädtischen Wohnens, z.B. autofreies Wohnen, Wohnen für ältere Generationen mit und ohne Betreuungsmöglichkeiten, zugeführt werden.

Seitens der Stadtverwaltung und des Gemeinderats wurde das gesamte Gebiet um den Schloßplatz, Schloßstraße, Marktstraße mit Brandruine, Leerstände, Gebäude mit hohem Sanierungsstau, etc. als städtebaulicher Missstand und Stadtentwicklungsbrennpunkt identifiziert und daher in den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung aufgenommen. Wichtig war und ist, diesen historisch sensiblen Bereich für innerstädtisches Wohnen mit Ausdifferenzierung weiterer wohnverträglichen Nutzungen zu entwickeln. Eine Konkretisierung der zukünftigen Nutzungen und Entwicklungsschwerpunkte in diesem Bereich, sollte im Zusammenhang mit der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Hechingen erfolgen. Vorgesehen ist im Rahmen des ISEK für dieses Handlungsfeld Lösungen und Entwicklungskonzeptionen mit dem Gemeinderat unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu erörtern und zu erarbeiten. Die Vorstellung Sachstand ISEK erfolgt am 19.3.2020 im GR.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts und der Erwerb der Liegenschaften sollen dazu dienen, die in Erwägung gezogenen städtebaulichen Maßnahmen konkretisierend umsetzen zu können.

Kaufpreisfindung bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt

Der vorliegenden notarielle Kaufvertrag weist für alle zum Verkauf stehenden Liegenschaften einen Pauschalpreis von 1,3 Mio. € aus.

Eine Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Liegenschaften ist im vorliegenden Kaufvertrag nicht gegeben. Somit wird bei Ausübung des Vorkaufrechts durch die Stadt, der Kaufpreis für die Liegenschaften Schloßplatz 7, Flurstück Nummer 374/4, und Schlossplatz 8, Flurstück Nummer 374/5, durch ein zu erstellendes Verkehrswertgutachten ermittelt und zugrunde gelegt.

Nach erster augenscheinlicher Einschätzung des Gutachterausschusses liegt der vereinbarte Pauschalpreis in Höhe von 1,3 Mio. € für die im Kaufvertrag aufgeführten Liegenschaften erheblich über dem Verkehrswert. Es ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert ca. 20% bis 30 % unterhalb des Kaufpreises liegt und deshalb ein limitiertes Vorkaufsrecht gemäß § 28 Abs. 3 BauGB ausgeübt werden kann. Die genaue Höhe des Verkehrswerts wird gesondert ermittelt.

Zeitlich nicht machbar war innerhalb der Ausübungsfrist (Eingang Kaufvertrag Ende Dezember 2019), Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.

Information der Verkäufer und Erwerber über die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt

Seitens der Stadtverwaltung wurden die Verkäufer und Erwerber über die Absicht der Stadt das Vorkaufsrecht für die Liegenschaften Schloßplatz 7, Flurstück Nummer 374/4, und Schlossplatz 8, Flurstück Nummer 374/5, auszuüben, jeweils gesondert in einem persönlichen Gespräch am 13.2.2020 informiert. Das persönliche Gespräch fungierte gleichzeitig als Anhörung im Sinne des § 28 LVwVfG.

Ausführlich wurde dargelegt, dass das Vorkaufsrecht gemäß § 28 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB, durch Verwaltungsakt ausgeübt werden wird.

Die Einladung zum Gespräch erfolgte schriftlich. Das Schreiben enthielt die Informationen über die Absicht der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt und den Hinweis, dass mit dem Schreiben die Anhörung nach § 28 LVwVfG verbunden ist.

Gesprächsergebnis Verkäufer

Die Verkäufer sehen die Absicht der Stadt das Vorkaufsrecht auszuüben kritisch. Sie verweisen auf Verkaufsverhandlungen in früheren Jahren (2016/2017) mit einem Investor, der eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und Umnutzung zu hochwertigem Wohnen geplant hätte. Der Verkauf ist aufgrund fehlender Marktgängigkeit zum damaligen Zeitpunkt gescheitert.

Die Verkäufer kritisieren das Vorgehen der Stadt das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, insbesondere dass dadurch ihre eigene Lebensplanung nicht verwirklicht werden könnte.

Seitens der Stadt wurde den Verkäufern angeboten, dass bei nicht Zustandekommens des Kaufvertrags, die Möglichkeit besteht Verhandlungen mit der Stadt zu führen.

Gesprächsergebnis Erwerber

Die Erwerber sehen die Absicht der Stadt das Vorkaufsrecht auszuüben kritisch.

Aussagen zu konkreten Nutzungsabsichten oder Konzeptionen für die Entwicklung des Bereichs, wurden im Gespräch von den Erwerbern weder inhaltlich noch zeitlich, dargestellt.

Verwiesen wurde seitens der Erwerber auf eine E-Mail vom 5.2.2020 an das SG Bauordnung mit der Aussage, dass die Zielsetzung ist, das Areal mit Gastronomie, Handel und Wohnen voranzubringen. Ebenfalls wird auf eine Begehung mit dem Landesdenkmalamt im Jahre 2017 verwiesen, in der ebenfalls Zielsetzungen genannt worden wären.

Weiterhin wurde seitens der Erwerber die mangelnde Gesprächsbereitschaft der Verwaltung, insbesondere der Verwaltungsspitze, angemerkt.

Der Wunsch der Erwerber in der öffentlichen Sitzung zum Thema Stellung beziehen zu können und Rederecht zu erhalten, wurde seitens der Verwaltung nicht bestätigt, da in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats, grundsätzlich kein Rederecht der anwesenden Öffentlichkeit (Besucher) besteht.

Ermessensausübung

Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt. Die Stadt hat dabei berücksichtigt, dass die Erwerber ein starkes Interesse daran haben, das Grundstück zu erwerben. Die dafür geltend gemachten Gründe sind jedoch weniger gewichtig, als das Interesse der Stadt, den denkmalgeschützten Bereich und seine Umgebung durch den Erwerb der Stadt zu sichern und einer Nutzung zuzuführen, die der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Im Gespräch am 13.2.2020 mit der Verwaltung, wurden von den Erwerbern weder inhaltlich noch zeitlich, konkrete Nutzungsabsichten oder Konzeptionen für die Entwicklung des Bereichs dargestellt. Verwiesen wurde lediglich auf eine E-Mail vom 5.2.2020 an das SG Bauordnung in der ausgesagt wird: Zitat: „Als Mindestmaßnahme ist eine, auch teilweise energetische, Sanierung einzelner Gebäudeteile geplant.“ Weiter wird in der E-Mail vom 5.2.2020 ausgeführt, Zitat:

„Welcher künftigen Verwendung diese Objekte zugeführt werden, hängt von der weiteren Entwicklung ab. Wichtig ist uns ein Konzept für die brachliegende Zehntscheuer zu erstellen. Die ersten Ideen hatten wir bereits vor ca. 2 Jahren bei den Gesprächen für den damals bereits angedachten Erwerb des Areals ausgetauscht (u.a. Vor-Ort-Termin am 22.06.2017 mit dem LDA). Ziel ist weiterhin das Areal mit Gastronomie, Handel und Wohnen voranzubringen. Diese sollte von Seiten der Stadt Hechingen und auch des LDA als zulässig erachtet bzw. genehmigungsfähig angesehen werden.“

Die geltend gemachten Argumente und die Absichtserklärungen der Erwerber aus früheren Jahren, veranlassen die Stadt nicht von ihrem Vorkaufsrecht abzusehen.

E. Anlagen:

Anlage: Lageplan