

Datum: 10.05.2021
Amt: 20 - Kämmerei
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
Aktenzeichen: 623.22
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Sanierung Zentrum Nord

- Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flst. 166/2 (Wilhelmstraße 4) der Gemarkung Reichenbach/Fils, Kaufvertrag vom 12.02.2021- Notar Daniel Buhl - UR 449/2021

Gemeinderat 25.05.2021 öffentlich beschließend

Anlagen:

Anlage zu GRV 2021_72 Fortschreibung Neuordnungskonzept
Anlage zu GRV 2021_72 Maßnahmenkonzept Fortschreibung

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz	360.000,00	2021				
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

- Die Gemeinde Reichenbach an der Fils übt das ihr zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Grundstück Flurstück 166/2 (Wilhelmstr. 4) der Gemarkung Reichenbach/ aus.

2. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die entsprechenden formalen Schritte in die Wege zu leiten das Grundstück zum notariell beurkundeten Kaufpreis gem. Kaufvertrag vom 12.02.2021 – des Notars Daniel Buhl, Plochingen, UR 449/2021, zu erwerben.

Sachdarstellung:

Am 18.02.2021 ist der Gemeinde vom Notar Daniel Buhl, Schulstr. 16, 73207 Plochingen der Inhalt des Kaufvertrages vom 12.02.2021 (Urkundenrolle 449/2021) schriftlich mitgeteilt worden. Darin wird das Grundstück Wilhelmstr. 4 (Flst. 166/2) mit 437 qm Gebäude- und Freifläche, das im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ liegt, an Dritte veräußert. In beiliegender Anlage 1 ist die Lage des Grundstücks im überarbeiteten Neuordnungskonzept vom 10.02.2021 markiert. Für das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ der Gemeinde Reichenbach an der Fils wurde die Sanierungssatzung vom 17.03.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Reichenbach an der Fils am 27.03.2015 öffentlich bekanntgemacht. Nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde dadurch ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken, die in diesem Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebiets liegen, zu.

Als allgemeine Sanierungsziele für das Gebiet „Zentrum Nord“ wurde beschlossen, dass die Funktionen als Teil des Ortszentrums sowie als innerörtliches Zentrum für Wohnen sowie für Nahversorgung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erhalten, gestärkt und somit gesichert werden sollen. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird empfohlen, Gebäude mit substanziellen baulichen Mängeln sowie nicht wirtschaftlich nach- bzw. unnutzbare Gebäude bzw. Gebäudeteile abzubauen und durch ortsgerechte Ersatzneubauten zu ersetzen.

Vor dem Hintergrund des auch in Reichenbach erkennbaren demographischen Wandels kommt dieser Zielsetzung im Rahmen der Gemeindeentwicklung eine immense Bedeutung zu, um auf eine weitere Neubauebieteentwicklung zu verzichten und um weitere potenzielle Wohnbauflächen aus der Bauleitplanung zu nehmen. So kann ein differenziertes Angebot an zeitgemäßen, barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen im Ortszentrum die Revitalisierung der Einfamilienhausgebiete in der Gemeinde unterstützen.

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelte und vom Gemeinderat beschlossene Neuordnungskonzept der Gemeinde Reichenbach an der Fils sieht mit Blick auf diese Zielsetzungen auf der südlichen Straßenseite der Wilhelmstraße einen Abbruch der nicht mehr zeitgemäßen Bebauung mit anschließender Neubebauung vor. Dies betraf zunächst die Grundstücke Wilhelmstr. 6 und 8, Flst. 166/3 und 166/4 sowie das Grundstück Moltkestraße 25, Flst. 171/1.

Im Zuge der weiteren Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass das Gebäude Wilhelmstraße 4 hinsichtlich seiner Bausubstanz, aber auch seiner Möglichkeiten zur städtebaulichen Einbindung in die angestrebte Neuordnung, nicht erhalten werden kann. Seitens der Gemeinde wurden mit dem Eigentümer Gespräche über einen Erwerb des Grundstücks geführt, die jedoch nicht erfolgreich verlaufen sind.

In der weiteren Folge wurde bei der Vertiefung der Planung das Neuordnungskonzept weiter fortgeschrieben und am 23.02.2021 vom Gemeinderat beschlossen. Danach wird auch das Grundstück Wilhelmstraße 4 (Flst. 166/2) in die Grundstücksneuordnung mit einbezogen, um eine städtebaulich ansprechende, der Lagequalität angemessene und modernen Bedürfnissen gerecht werdende Neubebauung zu ermöglichen. Der gesamte Neubaubereich soll mit einer großzügig bemessenen Tiefgarage unterbaut werden.

Damit kann dem auch in Reichenbach angespannten Wohnungsmarkt eine weitere Perspektive zur Schaffung von Wohnraum eröffnet werden. Gleichzeitig wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Bauflächen durch Nachverdichtung des Bestands konsequent verfolgt. Dieses Ziel

liegt im öffentlichen Interesse und die Ausübung des Vorkaufsrechts dient damit dem Wohl der Allgemeinheit.

Der Kaufvertrag ist nach § 144 BauGB genehmigt, da der Kaufpreis innerhalb der zulässigen Spanne einer Überschreitung des Verkehrswerts liegt. Der Verkehrswert/Marktwert wurde durch ein Gutachten vom Büro Laiblin, Stuttgart, vom 11.05.2021 ermittelt.

Nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Vorliegen eines rechtsgültigen Kaufvertrags, d.h. Genehmigung des Kaufvertrags nach § 144 BauGB (Sanierungsgenehmigung), durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die Anhörung der Vertragspartner hat schriftlich und mit angemessener Frist zu erfolgen. Diese Anhörung findet bis zur Gemeinderatssitzung statt, so dass mündlich über das Ergebnis der Anhörung im Gemeinderat berichtet werden kann.

Die Finanzierung kann mit Mitteln aus dem Sanierungsprogramm „Zentrum Nord“ erfolgen.