

Stadt Aichtal
Landkreis Esslingen

Datum 10.09.2021
Az.: 880.61
Bearbeiter: Sebastian Kurz

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/107**

Gemeinderat

Entscheidung öffentlich

22.09.2021

Thema: Erwerb des Grundstücks Stuttgarter Straße 4 - Ausübung des Vorkaufsrecht durch die Stadt Aichtal

Referent:

Sachdarstellung:

Mit Kaufvertrag vom 19.07.2021 haben die Eigentümer das Grundstück Stuttgarter Straße 4, Flurstück 177 mit notariellem Kaufvertrag verkauft. Mit Eingang vom 30.07.2021 wurde eine Abschrift auf Erteilung eines Negativzeugnisses der Stadt vorgelegt.



Das betreffende Grundstück mit einer Fläche von 427qm wurde der Stadt bereits im März 2020 angeboten. Seinerzeit konnte sich die Stadt nicht mit den Verkäufern auf einen Kaufpreis einigen. Die Preisvorstellungen lagen damals bei rd. 360.000 EUR

und damit bei rd. 843 EUR/qm. Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Bodenrichtwerte in diesem Bereich wäre ein Preis von 490 EUR/qm adäquat. In Summe würde der Kaufpreis damit bei rd. 209.230 EUR liegen.

Der nun vorgelegte kaufvertraglich vereinbarte Kaufpreis liegt bei 295.000 EUR, somit bei rd. 691 EUR/qm.

Gemäß §§ 24, 25 BauGB steht den Kommunen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass ein begründetes Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 vorliegt. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt kann innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Auf Grund der Topografie und der Linienführung der Stuttgarter Straße ist die Qualität des Knotenpunktes eher als gering anzusehen. Durch das starke Längsgefälle der Waldenbacher Straße nach Westen kann eine Verbesserung der Fahrbeziehungen nur erreicht werden, wenn der Kreuzungsbereich nach Osten verschoben wird. Bereits im Jahr 2015 hat sich der Gemeinderat mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Staig/1. Änderung im Dietner“ beschäftigt. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren wurde am 20.05.2015 gefasst. Wesentlicher Inhalt des Vorentwurfs war eine sinnvolle Nachverdichtung auf den brachliegenden Flächen **und** die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs der Stuttgarter Straße/Waldenbacher Straße.

Im November 2015 wurde der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie für einen Minikreisverkehr an dieser Stelle vorgelegt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Veränderung der Situation möglich wäre – die Umsetzung aber auch mit Schwierigkeiten und Kompromissen verbunden wäre. Teilweise würden Grenzwerte der zulässigen Neigung der Verkehrsfläche überschritten. Weiter wird kritisch darauf hingewiesen, dass es auf Grund der Anordnung des Minikreisels zu einem „Durchschusseffekt“ in Ost/West Richtung kommen kann.

Die städtischen Ziele und damit auch eine Veränderung der verkehrlichen Lage können aber in jedem Fall nur realisiert werden, wenn die Stadt über die beteiligten Flächen verfügen kann. Aus diesem Grund wurde bereits das Gebäude Waldenbacher Straße 68 erworben, das sich unterhalb des Grundstückes Stuttgarter Straße 4 befindet.

Der Erwerber und das beauftragte Planungsbüro wurden bereits über das Vorhaben der Stadt informiert.

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Aichtal übt im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 19.07.2021, Urkundenrolle 1951/2021, ihr Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1, Ziff. 1 aus.
2. Der zu zahlende Kaufpreis wird auf 295.000 EUR festgelegt.
3. Der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 195.000 EUR wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschlüsse nach Ziff. 1 und Ziff. 2 durch Verwaltungsakt zu vollziehen.



Lageplan Machbarkeitsstudie

Gesamtsumme:	EUR	
Vergabesumme:	EUR	
Haushaltsansatz:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachtragssatzung:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
außerplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
überplanmäßige Ausgabe:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	711338707101	
Kostenart:		

