

Stuttgart, 18.05.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück Flst. 1166/2 Neckarstraße 168 B der Gemarkung Stuttgart (-Ost)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	21.05.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück

Gemarkung Stuttgart (-Ost)

Flst. 1166/2

Neckarstraße 168 B

-: 266 m²

zum Kaufpreis von

„Betrag 1“ *)

wird zugestimmt.

2. Es wird festgestellt, dass die Erklärung vom 16.03.2021 des „**Name 2“ *)**, als Käufer des unter Ziffer 1 genannten Grundstücks, die Voraussetzungen gemäß § 27 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und das unter Ziffer 1 genannten Vorkaufsrecht dadurch nicht angewendet wurde.
3. Es wird festgestellt, dass die Erklärung vom 04.05.2021 des „**Name 2“ *)**, als Käufer des unter Ziffer 1 genannten Grundstücks, die Voraussetzungen gemäß § 27 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und das unter Ziffer 1 genannten Vorkaufsrecht dadurch nicht angewendet wurde.

4. Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Zwischenfinanzierung des Kaufpreises in Höhe von „**Betrag 1**“ *) aus Mitteln der Städtebauförderung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Haushaltsjahr 2021 zugestimmt. Die Auszahlung des Kaufpreises in Höhe von „**Betrag 1**“ *) wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilfinanzhaushalt 610, Projekt 7.613033. Stuttgart 29 - Stöckach, Ausz. Gr. 182 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen gedeckt.

Begründung

Das bebaute Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 03.02.2021 zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) von „**Name 1** *)“ an „**Name 2** *)“ verkauft.

Mitverkauft und im Kaufpreis inbegriffen ist ein genehmigter Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.12.2020 sowie ein genehmigtes Baugesuch betreffend Einbau von 2 Wohnungen im Dachgeschoss und der denkmalrechtlichen Genehmigung für die Gesamtanierung. Gemäß Kaufvertrag stehen die 9 Wohnungen im Vertragsgegenstand leer. Die beiden Gewerbeeinheiten im Vertragsgegenstand sind vermietet. Mietverträge liegen der Verwaltung nicht vor.

Das Kaufgrundstück liegt in dem 2012 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach. Der Landeshauptstadt Stuttgart steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs.1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Grundstück zu. Die zur Rechtswirksamkeit des Vertrags erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 (2) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde seitens der Sanierungsstelle beim Amt für Stadtplanung und Wohnen am 11.02.2021 erteilt. Auf Antrag des Käufers gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 BauGB hat das Liegenschaftsamt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit Bescheid vom 18.03.2021 verlängert. Die Ausübungsfrist endet dadurch am 11.06.2021.

Einige der wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensbezieher in größtmöglichem Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Stadt und des Landes
- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien- und altengerechte Wohnungen
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hatte im Oktober 2020 im Rahmen einer Modernisierungsberatung Gelegenheit, das bestehende Gebäude zu besichtigen und festgestellt, dass es sich bei dem Gebäude Neckarstr. 168 B um ein denkmalgeschütztes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem teilweise ausgebauten 1. Dachgeschoss, einem 2. Dachgeschoss mit Bühne und zwei Kellergeschossen handelt. Das Gebäude steht mit seinem Stuttgarter Dach traufständig an der Straßenkreuzung Neckar-/ Rieckestraße. Es ist baulich mit dem Nachbargebäude Neckarstraße 168 A verbunden. Im Erdgeschoss sind zwei Ladeneinheiten vorhanden. Beide Einheiten dienen derzeit einem Händler von Kaffeeautomaten als Verkaufsräume und Werkstatträume.

Das Gebäude befindet sich in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand. Eine Wohnung hatte bei Besichtigung im Oktober 2020 einen starken Wasserschaden, der lange Zeit unbemerkt geblieben war, sodass diese unter keinen Umständen bewohnbar war. Auch andere Wohnungen befanden sich in keinem guten Zustand. Im Erdgeschoss der Ladeneinheit besteht ebenfalls großer Modernisierungsbedarf.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts mit folgender Begründung:

„Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts des Grundstücks wäre es möglich, den drei Sanierungszielen zu entsprechen.

Es ist in großem Interesse der Sanierung, die verbliebenen Mieter und Pächter zu halten.

Auf Grund des unzureichenden Wohnraumangebots in Stuttgart ist es ein vorrangiges Ziel der Sanierung, bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensbezieher zu schaffen unter Einsatz aller zur Verfügung stehenden Fördermittel und Möglichkeiten. Das Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- eignet sich auf Grund seines hohen Anteils an Geschosswohnungsbau mit vielen einzelnen Wohnungen und der zentralen Lage dazu, dieses Ziel umzusetzen. Das Gebäude Neckarstraße 168 B sollte im Sinne der Sanierung vollumfassend denkmalgerecht modernisiert und dann preisgünstig vermietet werden.“

Das Stadtmessungsamt hat für das Grundstück unter Berücksichtigung der aktuellen grundbuchrechtlichen Gegebenheiten und der Sanierungskosten in Höhe von „**Betrag 2**“ *) einen Ertragswert in Höhe von „**Betrag 3**“ *) ermittelt. Zwischen dem Kaufpreis und dem ermittelten Ertragswert besteht eine Differenz in Höhe von „**Betrag 4**“ *). Der Kaufpreis übersteigt den ermittelten Ertragswert damit um ca. „**Zahl 1**“ *) %. Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie ist jedoch nur bei einer Überschreitung des Kaufpreises zum ermittelten Ertragswert bis 9,9 % möglich. Da der Kaufpreis den ermittelten Ertragswert um mehr als diese 9,9% übersteigt, ist eine Förderung nicht zu erwarten.

Eine preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts kommt nicht in Betracht, da der Kaufpreis den Verkehrswert nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Der Käufer hat im Rahmen der Anhörung zum Sachverhalt mitgeteilt, dass er keine Aufteilung des Eigentums mit anschließendem Verkauf von Eigentumswohnungen plane. Diese Pläne habe vielmehr der Verkäufer zunächst vor dem Verkauf des Grundstücks verfolgt. Aus diesem Grund existiere bereits ein Aufteilungsplan, der an den Käufer mitverkauft wurde. Die bestehenden Wohnungen sollen nach den Plänen des Käufers soweit erforderlich saniert und anschließend wieder vermietet werden. Der Käufer geht deshalb davon aus, dass sein Vorhaben mit den für das Gebiet geltenden Sanierungszielen im Einklang stehe.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 16.03.2021 hat der Käufer eine Abwendungserklärung abgegeben. Diese Abwendungserklärung ist jedoch nach Einschätzung der Verwaltung nicht geeignet um die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne von § 27 Abs. 1 BauGB abzuwenden. Aus der vorgelegten Abwendungserklärung vom 16.03.2021 geht nicht hervor, welche Miethöhen der Käufer zukünftig mit den Wohnungen erzielen möchte und ob eine Mieterstruktur für untere und mittlere Einkommensbezieher geschaffen werden soll. Außerdem lässt die Erklärung offen, ob und in welchem Umfang der

Käufer Modernisierungen vornehmen wird. Der Käufer hat sich damit nach Auffassung der Verwaltung bisher nicht ausdrücklich gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart dazu verpflichtet, das Grundstück binnen angemessener Frist im Sinne der Sanierungssatzung zu nutzen. Die Verwaltung hat den Käufer hierüber mit Schreiben vom 24.03.2021 informiert.

Auf Hinweis der Verwaltung, dass die mit Schreiben vom 16.03.2021 vorgelegte Erklärung für nicht ausreichend gehalten wird, hat der Käufer eine ergänzte Verpflichtungserklärung mit Schreiben vom 04.05.2021 vorgelegt. Diese ergänzte Abwendungserklärung ist jedoch nach Einschätzung der Verwaltung ebenfalls nicht ausreichend um die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne von § 27 Abs. 1 BauGB abzuwenden. Auch aus dieser Erklärung geht weiterhin nicht hervor, welche Miethöhe der Käufer künftig mit den Wohnungen erzielen möchte und ob eine Mieterstruktur für untere und mittlere Einkommensbezieher geschaffen werden soll. Die enthaltene Verpflichtung für die Dauer von 10 Jahren keine Luxussanierungen vorzunehmen, reicht nach Auffassung der Verwaltung nicht aus, um die Umsetzung des Sanierungsziels „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ zu gewährleisten. Der Begriff „Luxussanierungen“ bleibt in der Erklärung unbestimmt und lässt keine Rückschlüsse auf die vom Käufer geplanten Miethöhe zu. Analog zu SIM ist zudem die Verpflichtung zum Erhalt als Mietwohnungen für 20 Jahre gewünscht. Der Käufer lässt außerdem weiter offen, in welchem Zeitraum er die beiden unbewohnbaren Wohnungen in einen wohnungstüchtigen Zustand bringen möchte.

Der Käufer hat sich damit nach Auffassung der Verwaltung bisher zu keinem Zeitpunkt ausdrücklich gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 27 Abs. 1 BauGB dazu verpflichtet, das Grundstück binnen angemessener Frist im Sinne der Sanierungssatzung zu nutzen. Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb nicht gesichert, dass die Mietwohnungen erhalten und für eine angemessene Zeit nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Es ist darüber hinaus zu befürchten, dass der Käufer auch im Hinblick auf die erforderlichen Modernisierungen keine bezahlbare Vermietung für untere und mittlere Einkommensbezieher anstrebt.

Der Grundstückserwerb hingegen erleichtert die Durchsetzung der mit der Sanierung konkret verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Wohl der Allgemeinheit am gesamten Kaufgegenstand gerechtfertigt ist und schlägt die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) vor.

Der Käufer hat die Möglichkeit bis zum Ablauf der Ausübungsfrist am 11.06.2021 eine weitere ergänzende Abwendungserklärung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis für die Ausübung des Vorkaufrechts in Höhe von „**Betrag 1**“ *) wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilfinanzhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.613033: Stuttgart 29 -Stöckach-, Ausz.Gr. 782 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen gedeckt. Im Projekt stehen noch Restmittel in Höhe von voraussichtlich „**Betrag 5**“ *) -aus den Haushaltsjahren 2020 und früher zur Verfügung, die zum Jahresabschluss 2020 als Ermächtigungsübertragungen angemeldet werden und entsprechend in 2021 zur Verfügung stehen. Die darüber hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von „**Betrag 6**“ *) werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt 610

kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung 2021 bis 2026. Da eine Förderung nicht zu erwarten ist, erfolgt die Finanzierung aus rein städtischen Mitteln. Die Gesamtkosten des Projekts sind entsprechend fortzuschreiben.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SWU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Abwendungserklärung (vertraulich - nur für die Mitglieder des WA) *

Anlage 4: Abwendungserklärung (vertraulich - nur für die Mitglieder des WA) *

*) Hinweis: Die Namen, Beträge und Abwendungserklärungen unterliegen der Vertraulichkeit und sind nur für die Mitglieder des Gemeinderats in KSD / KORVIS einsehbar

<Anlagen>