

Stuttgart, 07.10.2021

Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flst. 98, Leonhardstraße 16, Stuttgart-Mitte

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	08.10.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem bebauten Grundstück der

Gemarkung Stuttgart (-Mitte)

Flst. 98 Leonhardstraße 16 - : 51 m²
Gebäude- und Freifläche

zu einem Kaufpreis von „Betrag 1 *)“

wird zugestimmt.

2. Der Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ EUR zuzüglich etwaiger Nebenkosten aus der Vorkaufsrechtsausübung wird im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 30.07.2021 wurde das Grundstück der Gemarkung Stuttgart, Flst. 98/1, Leonhardstraße 16 mit 51 m² von „Verkäufer *)“ an „Käufer *)“ zu einem Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ (inkl. Zubehör) verkauft.

Das Kaufgrundstück liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet Nr.04 – Leonhardsviertel / Hohenheimer Straße - und im Bereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 04

- Leonhardsviertel / Hohenheimer Straße). Die Ziele für das Stadterneuerungsvorranggebiet „Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße“ sehen unter anderem die

- Reduzierung der Anzahl der Vergnügungsstätten auf ein für das Quartier verträgliches Maß und
- die Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion vor.

Gemäß der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Ausübung des Vorkaufsrechts u.a. auch zulässig, um unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen.

Das Gebäude ist zudem Teil der städtebaulichen Gesamtanlage M12 und befindet sich im Gebiet der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen (GRDrs 314/1988).

An der Erhaltung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage besteht ein öffentliches Interesse.

Im Hinblick auf die vorgenannten Ziele hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen die Ausübung des Vorkaufsrechts empfohlen.

Im Grundbuch ist zu Lasten des Grundstücks bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eingetragen (sog. Rotlichtklausel), wonach die Nutzung des Grundstücks als Vergnügungseinrichtung nicht erlaubt und somit zu unterlassen ist.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit dennoch lange als Bordell genutzt. Die Stadt hat hiergegen erfolgreich diverse Gerichtsverfahren zur Unterbindung der Nutzung durchgeführt. Derzeit gibt es keine Hinweise auf die Ausübung der Prostitution im Kaufgegenstand.

Im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Anhörung der Beteiligten hat die Verwaltung den Beteiligten mitgeteilt, dass sie erwägt, das Vorkaufsrecht auszuüben. Sie hat dabei auf die Möglichkeit hingewiesen, sich gegebenenfalls unter Beschreibung der künftigen Nutzung zur Vorkaufsrechtsausübung zu äußern. Der „Käufer *)“ teilte daraufhin mit, die 10 vorhandenen möblierten Wohnungen/Apartments in der Leonhardstr. 16 weiterhin wohnungswirtschaftlich vermieten zu wollen und gab hierzu als Referenzobjekt ihr Wohnungs- und Teileigentum im „Referenzobjekt *)“ an.

Im Rahmen der Prüfung des „Referenzobjekts *)“ wurde festgestellt, dass dieses u.a. über das Portal „Booking.com“ unter „Ferienwohnungen City West Studios“ im Internet ausschließlich zur tageweisen Anmietung (max. 4 Nächte) angeboten wird und keine langfristigen Mietverhältnisse begründet werden. Nachweislich wurden in den Wohnungen der Erwerberin im „Referenzobjekt *)“ Männer angetroffen, die der Prostitution nachgehen, was durch Kontrollen des Amtes für öffentliche Ordnung und der Polizei festgestellt und dokumentiert wurde.

Aufgrund der nachgewiesenen Prostitution im „Referenzobjekt *)“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Kaufgegenstand Leonhardstr. 16 kurzfristige Vermietungen angeboten werden und wie im „Referenzobjekt *)“ der Prostitution nachgegangen wird. Dies widerspricht den Zielen der SVG-Satzung, unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen (Aufwertung bzw. Stabilisierung der Gebietsstruktur) und rechtfertigt somit die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Daher wird die Ausübung des Vorkaufsrechts empfohlen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt zu dem zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“. Das Stadtmessungsamt hat den Verkehrswert mit „Betrag 2 *)“ ermittelt. Der Kaufpreis liegt in der üblichen Toleranzspanne für Wertermittlungen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ zuzüglich etwaiger Nebenkosten aus der Vorkaufsrechtsausübung wird im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan

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

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

--

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

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

<Anlagen>