

Stuttgart, 20.01.2021

Vorkaufsrecht über die Grundstücke Flst. 1302/1, Schubartstr. 16, 16A, 18, Flst. 1302/22, Werastr. 95, Flst. 1302/5, Schubartstr. 16/1, ME an Flst. 1303/1, Werastr. 99, jeweils der Gemarkung Stuttgart (Mitte)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2021

Beschlussantrag

1. Es wird festgestellt, dass die Firma Name 1 (aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt) als Käuferin der unter Ziffer 2 aufgeführten Grundstücke eine Erklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB zur Abwendung des Vorkaufsrechts abgegeben hat.
2. Dem Abschluss der als Anlage beigefügten Vereinbarung zur Abwendung des Vorkaufsrechts über die Grundstücke

Gemarkung Stuttgart (-Mitte)

Flst. 1302/1	Schubartstr. 16, 16A, 18	1.140 m ²
Flst. 1302/22	Werastr. 95	462 m ²
Flst. 1302/5	Schubartstr. 16/1	96 m ²
ME von 25/1.000 an Flst. 1303/1	Werastr. 99	426 m ²

wird zugestimmt.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 27.05.2020 wurden die Grundstücke Flst. 1302/1, Schubartstr. 16, 16A, 18, mit 1.140 m², Flst. 1302/22, Werastraße 95 mit 462 m², Flst. 1302/5, Schubartstr. 16/1 mit 96 m² und 25/1.000stel Miteigentumsanteil an Flst. 1303/1, Werastraße 99 mit 426 m², jeweils Gemarkung Stuttgart (-Mitte) an die Käuferin verkauft.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) Nr. 06 – Urbanstraße/Neckarstraße). Als Ziele des SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße werden die Modernisierung der Bausubstanz und die Anpassung der Wohnbestände an heutige Wohnbedürfnisse zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion genannt. Für die Grundstücke in der Schubart- und Werastraße gilt außerdem die Zielsetzung der Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus dem Blockinnenbereich zur Verbesserung der Wohnfunktion verbunden mit der Aufwertung und Gestaltung privater Freiflächen (Reduzierung des Versiegelungsgrads).

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat mit Bescheid vom 13.08.2020 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Gegen diesen Ausübungsbescheid hat die Käuferin mit Schreiben vom 18.09.2020 form- und fristgerecht Widerspruch eingelegt.

Außerdem hat die Käuferin bereits mit Schreiben vom 28.08.2020 hinreichend glaubhaft gemacht, dass sie in der Lage ist, die vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend der städtischen Ziele zu nutzen bzw. die festgestellten Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist zu beseitigen.

Die Käuferin beabsichtigt für die Grundstücke den Erhalt der Wohngebäude und eine Verbesserung der Erdgeschossnutzung. Die Fassade und das Dach sollen erneuert und eine Aufstockung geprüft werden. Im Gebäude Werastraße ist der Einbau eines Aufzugs geplant. Die bislang nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude im Innenhof des Flurstücks 1302/1 sollen modernisiert und für Wohnzwecke umgebaut bzw. abgerissen und als Wohngebäude neu erstellt werden, um auch insoweit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Hinterhofbereiche aufzuwerten. Die Käuferin hat klargestellt, dass Sie keine Luxussanierungen plant und den Bestand erhalten möchte.

Um einen Kompromiss zwischen den Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart an der uneingeschränkten Beachtung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (SVG Nr. 06 – Urbanstraße/Neckarstraße) und dem Interesse der Käuferin am Erwerb der Grundstücke zu schließen, wurde die als Anlage 2 beigelegte Vereinbarung gemeinsam vom Liegenschaftsamt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen entworfen und der Käuferin zur Unterzeichnung vorgelegt.

Vereinbarungen zur Einschränkung von Mieterhöhungen wurden von der Käuferin ausdrücklich abgelehnt. Auf Grundlage der SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße kann eine solche Vereinbarung auch nicht verlangt werden, da der Erhalt der Bewohnerstruktur kein ausdrückliches Ziel der Satzung ist.

Die Käuferin hat die von der Landeshauptstadt Stuttgart vorgelegte Abwendungsvereinbarung unterzeichnet und rechtzeitig vor Ablauf der Ausübungsfrist beim Liegenschaftsamt eingereicht. Damit liegt nach Einschätzung des Liegenschaftsamts bereits eine wirksame einseitige Abwendungserklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB vor.

Die Abwendungsvereinbarung wurde entsprechend der inhaltlichen Vorgaben des Amts für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Stadterneuerung, gefertigt und von der Käuferin unterzeichnet und fristgerecht vorgelegt.

Der Abschluss der als Anlage beigefügten Abwendungsvereinbarung ist für die Landeshauptstadt Stuttgart gegenüber einer einseitigen Vereinbarung vorteilhaft, da die eingegangenen Verpflichtungen an eine Vertragsstrafe geknüpft werden können. Damit die Landeshauptstadt Stuttgart künftig die in der Vereinbarung genannten Ansprüche gegenüber der Käuferin auch geltend machen kann, wird der Abschluss der als Anlage beigefügten Vereinbarung durch Gegenzeichnung der Vereinbarung empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Zustimmung zur Abwendungserklärung: keine.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SWU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Abwendungsvereinbarung – vertraulich - (nur für die Mitglieder des WA)

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>