

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Färber, Stephan

Tel. Nr.:
82-2307

Datum:
24.06.2024

1. Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht Eckenerstraße 12

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	22.07.2024	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

704140070001

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 642.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 642.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme

_____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Färber, Stephan

Tel. Nr.:
82-2307

Datum:
24.06.2024

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht Eckenerstraße 12

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts gemäß § 1094 ff. BGB und somit den Erwerb des Grundstücks Flst.- Nr. 1232/11 der Gemarkung Offenburg zum vereinbarten Kaufpreis i. H. v. 600.000 € (zzgl. Neben- und Folgekosten).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Färber, Stephan

Tel. Nr.:
82-2307

Datum:
24.06.2024

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht Eckenerstraße 12

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele:

A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Vorgang

Mit Kaufvertrag UVZ 743 / 2024 N (Notariat Neuwirth – Körner – Voltz) wurde das o. g. bebaute Grundstück (Flurstück Nr. 1232/11 der Gemarkung Offenburg, Eckenerstraße 12, Gebäude- und Freifläche, 2.533 m²) veräußert. Der Kaufpreis beträgt 600.000 €. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, Baujahr 1960, mit Büro sowie eine Werkstatt mit Lagerhalle. Das Kaufobjekt ist teilweise an den Dritten (Käufer) und teilweise an andere Mieter vermietet.

Im Grundbuch Blatt Nr. 7163 ist seit 26.07.1989 ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Offenburg eingetragen.

Die Stadt kann das ihr zustehende Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des zugrundeliegenden Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausüben. Der Kaufvertrag ist am 20.06.2024 bei der Stadt Offenburg eingegangen. Das Vorkaufsrecht kann somit bis zum Ablauf des 19.08.2024 ausgeübt werden.

Außerdem besteht für die im Bebauungsplan Holderstock als Verkehrsfläche festgesetzten Teile ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB.

Aufgrund der Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung in diesem Fall, das dingliche Vorkaufsrecht für das gesamte Grundstück auszuüben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Färber, Stephan

Tel. Nr.:
82-2307

Datum:
24.06.2024

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht Eckenerstraße 12

Begründung

1. Städtebaulicher Kontext

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Holderstock in unmittelbarer Umgebung des geplanten Klinikums. Die Eckener Straße bildet künftig eine der Haupt-Zugangsstraßen zum neuen Klinikum. Damit geht neben dem nötigen Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur auch eine Entwicklung des Gewerbegebiets einher. Es wird künftig eine stärkere Nachfrage beispielsweise durch gesundheitsaffine Betriebe zu erwarten sein.

Flächen für Gewerbe sind in der Stadt rar und derzeit auf Bestandsgebiete beschränkt. Der beschriebene zusätzliche Druck durch die Ansiedlung des Klinikums wird den Wettbewerb um Flächen verschärfen, sodass die Stadt im Sinne der Wirtschaftsförderung Flächen an solche Betriebe vergeben muss, die nachhaltig wirtschaften und damit einen langfristigen „Gewinn“ für die Stadt darstellen. Diese Steuerung ist nur dann möglich, wenn die Stadt ins Eigentum von Flächen kommt. Diese Möglichkeit bietet sich hier.

2. Verkehrliche Situation

In der Eckenerstraße kam es aufgrund unzulässig abgestellter, nicht zugelassener Fahrzeuge regelmäßig zu Beschwerden. Die Straße wird im Zuge des Klinikums ausgebaut, wofür die Stadt derzeit Grundstücksstreifen erwirbt. Im konkreten Fall werden auf dem Grundstück Eckenerstraße 12 daher weniger Stellplätze zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird künftig mehr Verkehr über die Straße abgewickelt werden, sodass weitere Konflikte zu erwarten sind.

Die Stadt wird in bestehende Mietverhältnisse eintreten. Als Eigentümerin besteht für die Stadt dann eine deutlich bessere Möglichkeit, die Situation auf dem Betriebsgelände zu steuern.

3. Die beiden Gebäude – ein Büro-/Wohngebäude sowie die Gewerbehalle – sind als Baudenkmäler eingetragen. Im Zuge der Weitervermarktung ist diesem Umstand ebenfalls Rechnung zu tragen. Neue Mieter oder Käufer sollen die Gebäude denkmalgerecht nutzen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als PKW-Werkstatt kann nicht ausgeschlossen werden, ob Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis i. H. v. 600.000 € ist angemessen. Der Bodenrichtwert beträgt 100,00 €, dies entspricht einem Grundstückswert von 253.300 €. Der Wert des Gebäudes entspricht dem gängigen Marktwert. Zum Kaufpreis kommen Notargebühren sowie die Grunderwerbssteuer hinzu (42.000 €).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Färber, Stephan

Tel. Nr.:
82-2307

Datum:
24.06.2024

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht Eckenerstraße 12

Weiteres Vorgehen

Käufer und Verkäufer wurden von der Stadt angeschrieben und um Stellungnahme zur Ausübung des Vorkaufsrechts gebeten. Etwaige Rückmeldungen werden in der Sitzung mitgeteilt.

Nach dem Erwerb wird die Stadt die bestehenden Mietverhältnisse prüfen und ggfs. die Flächen weitervermarkten.

Anlagen

1. Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan Holderstock
3. Schrägluftbild
4. Auszug aus dem Grundbuch