

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0075/2019/BV

Datum:
22.02.2019

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25
Baugesetzbuch Eppelheimer Straße
Flurstücknummer 6942**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechtes für das mit Kaufvertrag vom 07.12.2018 von der Deutschen Bahn AG an eine Privatperson verkaufte Grundstück, Flurstücknummer 6942 mit einer Größe von 1.290 Quadratmeter zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">einmalige Kosten Finanzhaushalt	112.000 Euro zuzüglich Kaufnebenkosten und Courtage (zirka 15.000 Euro)
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">keine	
Finanzierung:	
Grundstücksfonds	
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">Keine - bisher als Ackerfläche verpachtet	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Grundstück Eppelheimer Straße, Flurstücknummer 6942 liegt im Bereich einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Baugesetzbuch. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwicklung soll das Grundstück im Zuge des Vorkaufsrechts erworben werden.

Begründung:

Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstücknummer 6942 im Stadtteil Pfaffengrund. Das Grundstück hat eine Größe von 1.290 Quadratmeter und liegt im Bereich „Kurze Gewann“.

Bei dem Grundstück handelt es sich aktuell um Ackerland. Der Flächennutzungsplan 2015/2020 weist hier perspektivisch eine höherwertige Nutzung als Wohnbaufläche aus. Die Fläche liegt im Bereich einer Vorkaufsrechtssatzung - Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch im Gebiet „Bahnstadt“ – Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.07.2003. Das Vorkaufsrecht soll die ordnungsgemäße Entwicklung im Interesse der Öffentlichkeit beziehungsweise zum Wohl der Allgemeinheit sichern. Im aktuellen Zuschnitt ist das Grundstück aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Eppelheimer Straße/Diebsweg auch für einen künftigen Ausbau des Diebswegs von hohem Interesse.

Die Veräußerung des Grundstücks erfolgte in einem seitens des Eigentümers veranlassten elektronischen Versteigerungsverfahren. Der Bieter hat einen Kaufpreis von 112.000 Euro geboten. Weitere Kosten des Erwerbs sowie die zu übernehmende Courtage betragen insgesamt zirka 15.000 Euro.

Das Grundstück liegt außerhalb einer konkreten Bodenrichtwertzone. Die nächste Bodenrichtwertzone für Ackerland ohne Entwicklungsperspektive liegt im Bereich Pfaffengrunder Feld, Gewann Ohrläppchen bei 14 Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen perspektivisch höherwertigen Nutzung ist der zu zahlende Kaufpreis gerechtfertigt.

Die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes bedeutet den Eintritt in den bereits notariell beurkundeten Kaufvertrag zwischen Eigentümer und Käufer zu den darin enthaltenen Konditionen, insbesondere des Kaufpreises. Hierzu erstellt die Verwaltung einen Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts.

Wir bitten um Zustimmung zur Geltungsmachung des Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch gegenüber dem Käufer aus vorgenannten strategischen Erwägungen.

Auszüge aus der Stadt- und der Liegenschaftskarte sind in der Anlage beigefügt.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:
Wohnen, preiswerten Wohnraum schaffen und sichern
Begründung:
Der Flächennutzungsplan legt hier eine künftige Wohnbaufläche fest.
Ziel/e:
Mobilität
Begründung:
Das Grundstück liegt am Kreuzungsbereich Diebsweg/ Eppelheimer Straße und könnte dem Ausbau der Verkehrsflächen dienen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan und Eckdaten des Kaufvertrags (VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!)