

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Plöck 97 / Theaterstr. 16 (Essighaus)  
- Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg**

## Informationsvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 30. Juli 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Thema „Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg“ zur Kenntnis.*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007:

6.1 **Plöck 97 / Theaterstr. 16 (Essighaus)**  
**- Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg**  
Informationsvorlage 0101/2007/IV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Weiss, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Nimis

Oberbürgermeister Dr. Würzner erläutert die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes entsprechend der Begründung zur Informationsvorlage. Ein Kaufvertrag liegt noch nicht vor, damit hat die 2 Monatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht begonnen.

Der **Antrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz wird als Tischvorlage verteilt:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss/Gemeinderat möge beschließen:  
Das Städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV wird wie folgt ergänzt:  
Beim Quartier 29 wird eingefügt: "Das "Essighaus" wird als sozialer, kultureller und politischer Treffpunkt im Sinne eines Bürgerzentrum erhalten und ausgebaut."
2. Der Haupt- und Finanzausschuss/Gemeinderat möge beschließen:  
Der Oberbürgermeister legt dem Gemeinderat auf der nächsten Gemeinderatssitzung den Antrag für einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Friedrichstr., Plöck, Theaterstr. und Städtischen Theater vor, der zum Ziel hat, die Kubatur und das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude und die bestehende Nutzung festzuschreiben.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss/Gemeinderat möge beschließen:  
Nach Änderung des Städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV nimmt die Stadt Heidelberg ihr Vorkaufsrecht für die Immobilie Plöck 97/Theaterstr. 16 wahr, um das Ziel "sozialer, kultureller und politischer Treffpunkt im Sinne eines Bürgerzentrums" zu verwirklichen.

Stadtrat Dr. Weiler Lorentz begründet seinen Antrag.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt für die GAL-Grüne-Fraktion den **Antrag**

Die Stadt nimmt ihr Vorkaufsrecht wahr und leitet vorbereitende Planungen für die Errichtung eines Bürgerzentrums Altstadt ein.

Hilfsweise: Die Stadtverwaltung tritt in Verhandlungen mit den Eigentümern und Herrn Kraus ein, mit dem Ziel das genannte Objekt zu erwerben und leitet vorbereitende Planungen für die Errichtung eines Bürgerzentrums Altstadt ein.

und begründet diesen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist ausdrücklich darauf hin, dass derzeit keine baulichen Planungen bekannt sind. Mit den hier formulierten Anträgen würde der Standort für ein Bürgerzentrum festgeschrieben werden. Die Notwendigkeit für ein Bürgerzentrum sehe er auch, aber eine Standortfestschreibung soll noch nicht erfolgen.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Ein Konzept für ein Bürgerzentrum Altstadt soll nach Bedarfsprüfung erstellt werden.
- Ein Standort für ein Bürger- und Seniorenzentrum müsse gefunden werden.
- Die Stadt könnte das Anwesen kaufen und das „Essighaus“ als Gaststätte weitervermieten.
- Es kann nicht die Aufgabe der Stadt sein, Gaststätten zu verpachten.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hielte es für die beste Lösung, wenn die Bürgerinitiative es schaffen würde die notwendigen Gelder aufzutreiben, um das Essighaus selbst zu kaufen und dann auch selbst zu betreiben.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt vor, dass mit den Beteiligten und den Pächtern des Essighauses ein Gespräch geführt wird. Die SPD-Fraktion hatte um eine rechtliche Prüfung gebeten, diese wird erfolgen und bis zur Sitzung des Gemeinderates eine entsprechende Formulierung für einen Entscheidungsvorschlag vorgelegt.

Die obigen Anträge werden modifiziert bzw. zurückgezogen und wie folgt abgestimmt.

Der Haupt- und Finanzausschuss/Gemeinderat möge beschließen: Das Städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV wird mit dem Ziel der Schaffung eines sozialen, kulturellen und politischen Treffpunktes im Sinne eines Bürgerzentrums ergänzt und ein Konzept vorgelegt.
--

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich beschlossen bei 1 Gegenstimme

Die Verwaltung tritt in Verhandlungen mit den Eigentümern/ Pächtern (Essighaus).
--

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich bei 5 Gegenstimmen beschlossen

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

- 19.1 **Plöck 97 / Theaterstr. 16 (Essighaus)**  
**- Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg**  
Informationsvorlage 0101/2007/IV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert darüber, dass er mit den Eigentümern/Pächtern des Essighauses in Verhandlungen sei. Er bittet darum, die Verhandlungen abschließen zu können und über das Ergebnis im nächsten Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zu berichten.

Da Stadträtin Dr. Greven-Aschoff an dem im Haupt- und Finanzausschuss vom 11.07.2007 gestellten **Antrag** festhält, ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner diesen Antrag zur Abstimmung auf:

Das Städtebauliche Sanierungskonzept Altstadt IV wird mit dem Ziel der Schaffung eines sozialen, kulturellen und politischen Treffpunktes im Sinne eines Bürgerzentrums ergänzt und ein Konzept vorgelegt.
--

**Abstimmungsergebnis:** beschlossen bei 2 Gegenstimmen und 8 Enthaltungen

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe bewahren
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Durch das städtische Vorkaufsrecht soll u. a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Anlass für diese Informationsvorlage ist der Antrag Nr. 0049/2007/AN zur Wahrnehmung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes beim wohl bevorstehenden Verkauf des „Essighauses“, Flst. Nr. 876/1, Plöck 97.

Bei Erstellung dieser Vorlage lag der Verwaltung kein Kaufvertrag über dieses Objekt vor.

Im Folgenden wird erläutert, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen die Ausübung eines Vorkaufsrechtes erfolgen könnte bzw. ausgeschlossen ist:

Für Anwesen im fraglichen Bereich steht der Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) ein Vorkaufsrecht nach 2 Tatbeständen zu:

Dabei handelt es sich um das sog. Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) sowie das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB).

Die materiell-rechtliche Prüfung ist in beiden Fällen gleich.

Das Essighaus liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Heidelberg-Altstadt IV - allgemeines Vorkaufsrecht, sowie der Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht im Gebiet Heidelberg-Altstadt - besonderes Vorkaufsrecht.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht erfüllt als gesetzliches Instrument eine wichtige Funktion zur Sicherung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Es ermöglicht Gemeinden unmittelbar Einfluss auf die Erfüllung der von ihr festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu nehmen.

Ab Eingang eines Kaufvertrages muss die Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb von 2 Monaten per Verwaltungsakt erklärt werden (§ 28 Absatz 2 BauGB).

Eine Verlängerung dieser Frist seitens der Stadt ist nicht möglich. Lediglich der Käufer hätte die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Fristverlängerung zu beantragen.

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, das heißt ein objektives öffentliches Interesse hieran besteht und rechtlich begründet werden kann.

Dieser Tatbestand wäre beispielsweise dann erfüllt, wenn ein Käufer an dem zu erwerbenden Anwesen Maßnahmen planen oder unterlassen würde, die den angestrebten städtebaulichen Sanierungszielen für diesen Bereich zuwiderlaufen würden.

Vor Ausübung des Vorkaufsrechtes muss dem Erwerber jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, dieses abzuwenden (§ 27 Absatz 1 BauGB). Das heißt, der Käufer verpflichtet sich, bestehende Missstände und Mängel an baulichen Anlagen innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und so die städtebaulichen Vorgaben der Stadt umzusetzen.

Dies geschieht durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Erwerber, der sog. Abwendungsvereinbarung.

Die städtebaulichen Voraussetzungen ergeben sich vorliegend aus den allgemeinen Vorgaben und der Zielsetzung des Sanierungsgebietes Heidelberg-Altstadt IV, (z. B. Hoffflächenentsiegelung, keine weitere Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, etc.) und wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Altstadt IV formuliert.

Fachlich zuständig für die Festlegung von konkreten Einzelmaßnahmen ist die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) als Sanierungstreuhanderin der Stadt. Die förmliche Festsetzung (Abwendungsvereinbarung) obliegt als hoheitliche Maßnahme der Stadt. Beispielsweise sind für das Essighaus u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

Gebäude Plöck 97:

- Wärmedämmung der Dächer
- Sanierung der Haustechnik
- Grundrissneuordnung der Wohnungen
- Erneuerung der Fenster
- Rückbau von Betonbrüstungen
- Rückbau der Grenzmauern zu benachbarten Anwesen

Gebäude Theaterstr. 16:

- Wärmedämmung Dach
- Grundrissneuordnung Dachgeschoss

Durch Abschluss der Abwendungsvereinbarung wird die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausgeschlossen.

Lediglich bei einer Verweigerung, eine Abwendungsvereinbarung mit der Stadt abzuschließen, bliebe Raum für eine Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Mit der Ausübung kommt der Kauf zwischen der Stadt und dem Verkäufer unter den Bestimmungen zustande, die zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurden.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass die Stadt bei einem deutlich überhöhten Kaufpreis („in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“) die Möglichkeit hätte, den Kaufpreis auf den sog. Verkehrswert herabzusetzen.

Dieser Verkehrswert müsste in der Folge gutachterlich festgestellt werden. Die Gemeinde hat dann sicherzustellen, dass die geforderten Sanierungsmaßnahmen erfüllt werden. Tut sie dies nicht, so hat der Verkäufer Anspruch auf die Erstattung in Höhe der Differenz zwischen ursprünglichem und gemindertem Kaufpreis. Allerdings steht dem Verkäufer in solchen Fällen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, mit der Folge, dass dann die Gemeinde die Kosten des Vertrages zu tragen hätte (§ 28 Absatz 3 BauGB).

Wir bitten um Kenntnisnahme.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

<b>Anlage zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Inhaltliche Anträge von Herrn Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vom 11.07.2007 - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 11.07.2007