

## Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat  
Am: 29.04.2014

---

### Betreff:

Vorkaufsrecht bezüglich des Grundstücks Flst. Nr. 5583, Villeneuvestraße 92

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Schreiben vom Landratsamt Ludwigsburg

### Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kornwestheim übt das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht aus. Sie lässt sich aber ein Vorkaufsrecht des Landkreises Ludwigsburg für den künftigen Erwerb des Grundstücks eintragen und schließt darüber hinaus eine Vereinbarung mit dem Landratsamt Ludwigsburg ab, welche der Stadt Kornwestheim einen Zustimmungsvorbehalt zu möglichen Erweiterungen der UnterkunftsKapazitäten auf dem Grundstück gewährt.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.04.2014	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Im Rahmen der Vorlage Nr. 74/2014 wurde bereits darüber informiert, dass der Stadt Kornwestheim ein Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks Villeneuvestraße 92 vorgelegt wurde, mit der Bitte darüber zu entscheiden, ob die Stadt ihr Vorkaufsrecht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Weststadt“ ausüben möchte.

Die Vorlage wurde auf Antrag der CDU-Fraktion zunächst abgesetzt, mit der Bitte an die Verwaltung, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einfachster Art vorzulegen, um das Grundstück auf dieser Grundlage möglicherweise doch zu erwerben.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung die vorliegenden Parameter für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Grunderwerbs bewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist hierbei insbesondere der langfristig bestehende Mietvertrag zwischen dem bisherigen Eigentümer und dem Landkreis Ludwigsburg, der das Gebäude als staatliche Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber nutzt. Das Ergebnis dieser wirtschaftlichen Betrachtung spricht vordergründig für einen Erwerb der Immobilie durch die Stadt Kornwestheim, da sich die Investition über 1,5 Mio. EUR bereits während der Laufzeit des bestehenden Mietvertrags mit dem Landkreis Ludwigsburg in den nächsten 10 Jahren amortisieren würde, sofern keine finanziellen Aufwendungen für bauliche Investitionen anfallen würden.

Das Grundstück wird in der Bodenrichtwertkarte mit einem Wert von 460 €/m<sup>2</sup> geführt. Unter Berücksichtigung dieses Wertes würde sich bei einer Grundstücksgröße von 4.211 m<sup>2</sup> ein Grundstückspreis von 1,9 Mio. € ergeben. Aufgrund der immissionsbelasteten, inselartigen Lage des Grundstücks zwischen dem Containerbahngelände und der S-Bahnstrecke sowie der unmittelbar südlich angrenzenden Villeneuvestraße erscheint ein Bodenpreis von 460 €/m<sup>2</sup> jedoch zu hoch angesetzt. Zu berücksichtigen ist auch, dass für eine Baureifmachung des Grundstücks mit erheblichen Abbruchkosten für die Gebäudesubstanz zu rechnen wäre. Zusammenfassend betrachtet, könnte sich der Erwerb unter einer rein wirtschaftlichen Betrachtung jedoch lohnen.

Neben dieser rein betriebswirtschaftlichen Einzelbetrachtung weist die Verwaltung jedoch darauf hin, dass die Stadt diese Liegenschaft bereits einmal bis zum Jahr 2002 im Eigentum hatte und man sich damals für eine Veräußerung des Gebäudes zum Preis von 1,25 Mio. EUR entschieden hatte. Mittel für den Erwerb des Grundstücks Villeneuvestraße 92 wurden im Haushaltsplan 2014 nicht bereitgestellt und die mögliche Investition konkurriert daher mit anderen Maßnahmen, wie z.B. den Investitionen in den Ausbau der Kleinkindbetreuung, den umfangreichen Investitionen in die Umgestaltung der Bildungslandschaft (G-8- Erweiterung, Mensabau an der Schillerschule, Ausbau der Ganztagesbetreuung an den Grundschulen, Errichtung einer Gemeinschaftsschule) sowie der Errichtung einer Ballsporthalle. Es ist also wie üblich eine Frage der Prioritätensetzung, ob die Stadt in den Erwerb der staatlichen Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber investieren soll, ohne inhaltlich die nächsten 10 Jahre an dieser Stelle etwas zu verändern. Der Landkreis verfügt über einen Mietvertrag bis zum Jahr 2024.

Als Kompromisslösung schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg vor, dass der Landkreis der Stadt ein privatrechtliches Vorkaufsrecht für einen künftigen Grunderwerb einräumt. Dieses Vorkaufsrecht würde dann auch nach dem Auslaufen des Sanierungsgebiets an dieser Stelle Bestand haben, so dass die Stadt bei einer künftigen Veräußerung erneut eingreifen könnte. Zudem würde sich der Landkreis dazu verpflichten, mögliche Erweiterungsmaßnahmen auf dem Grundstück Villeneuvestraße 92, z.B. die Errichtung von mobilen Wohneinheiten zur Erweiterung der UnterkunftsKapazitäten, unter den Zustimmungsvorbehalt der Stadt zu stellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer Entscheidung für den Grunderwerb an dieser Stelle ein Deckungsvorschlag über 1,5 Mio. EUR im Haushalt zu formulieren wäre, da die liquiden Mittel der Stadt voraussichtlich im Jahr 2015 erschöpft sein werden und eine Finanzierung über einen Kredit, die Aufstellung eines Nachtragshaushaltsplans erfordern würde.