



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2024/037

Aktenzeichen: FB 3 AI 623.31	Anlagen: 1	
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 26.03.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Ausschuss für Technik und Umwelt	16.04.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.04.2024	öffentlich

Beschluss	
Ja / Enth./	Nein
/	/
/	/

## **Bearbeitungshinweise:**

- ( ) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- ( ) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Ausübung des Vorkaufsrechts über das Grundstück Flst.-Nr. 1717 (Fabrikstraße) aufgrund der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht über die Grundstücke beim Anwesen Marktstraße 82 in Ebersbach an der Fils

## **Beschlussantrag:**

1. Das gemäß der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht zustehende Vorkaufsrecht über die Grundstücke Flst.-Nr. 1717 und 1721 wird für das Grundstück Flst.-Nr. 1717 ausgeübt. Die Verwaltung wird beauftragt die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch Verwaltungsakt gegenüber dem Käufer zu erklären.
2. Das Vorkaufsrecht wird abweichend vom Vertragswert gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu einem Wert von 167.000,-- € ausgeübt.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Der Gemeinderat der Stadt Ebersbach an der Fils hat am 19.03.2019 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Die Satzung wurde am 29.03.2019 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1717 und 1721, die zum Anwesen Marktstraße 82 gehören, das sich angrenzend an den städt. Bauhof befindet. Die Stadt hat aufgrund der Lage des Grundstücks Überlegungen angestellt dieses Grundstück zu erwerben und dazu auch mit der Eigentümerin Gespräche geführt. Letztendlich konnte aber hinsichtlich des Kaufpreises keine Einigung erzielt werden.

Nunmehr hat ein privater Käufer die Grundstücke erworben. Die beurkundende Notarin hat den Vertrag der Stadt fristgerecht zu Prüfung des Vorkaufsrechts vorgelegt.

Die Stadt muss nun abschließend Position beziehen, wie sie angesichts des satzungsmäßigen Vorkaufsrechts mit diesem Anspruch umgehen will. Aus Sicht der Verwaltung kann zum im Vertrag genannten Preis über das gesamte Anwesen das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, da nach Auffassung der Stadt die bestehende Bebauung eher einer Belastung darstellt und eine Sanierung nicht in Betracht kommt und daher hier – aus städtischer Sicht – anders kalkuliert werden müsste. Zudem besteht kein dringendes Erfordernis für Zwecke des Bauhofes das Vorkaufsrecht in vollem Umfang auszuüben.

Das südlich vom Hauptgebäude gelegene Grundstück Flst-Nr. 1717, das mit einer Gebäuderuine belegt ist, ist dagegen aus verschiedenen Gründen für die Stadt interessant:

1. Das Grundstück beginnt am Böschungsfuß der Fils und befindet sich damit mit einer Teilfläche in einem Bereich, der zu Ertüchtigung des Hochwasserschutzes und für den Gewässerrandstreifen und die Pflege der Hochwasserschutzanlage benötigt wird.
2. Der nördliche Flächenteil außerhalb der wasserrechtlichen Schutzzone könnte für Zwecke des Bauhofs genutzt werden z.B. Lagerflächen.
3. Es besteht die Chance für eine Anbindung des Grundstücks in östliche Richtung an die Gottlieb-Häfele-Straße bzw. die Möglichkeit der Durchbindung für Einsatzfahrzeuge von der Marktstraße zur Löschwasserentnahmestelle an der Fils.
4. Das Grundstück kann auf lange Sicht in eine Uferumgestaltung der Fils mit einbezogen werden („Landschaftspark Fils“)

Hinsichtlich der Bewertung geht die Verwaltung von unterschiedlichen Wertansätzen für die Grundstücksteile aus. Die Flächen im Bereich der Filsböschung, der Hochwasserschutzanlage und dem Gewässerrandstreifen werden mit 4 €/m<sup>2</sup> bewertet, was bei einer Teilfläche von ca. 525 m<sup>2</sup> einem Betrag von 2100,-- € entspricht. Die nördliche Teilfläche mit ca. 542 m<sup>2</sup> wäre zum Bodenrichtwert von 360 €/m<sup>2</sup> abzüglich Abbruchkosten für die Ruine von ca. 30.000,-- € anzusetzen. In Summe ergibt sich ein Aufkaufwert von rund 167.000,-- €.

Bei einem vom Vertrag (anteilig) abweichenden Wert besteht für den Verkäufer die Möglichkeit vom Vertrag zurückzutreten. Wird vom Rücktrittsrecht kein Gebrauch gemacht, geht das Eigentum auf die Stadt über, wenn eine Übereignungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragssachkonto: I 11330002 7821000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	167.000,--
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing			✓		
✓	Stadtplanung und Verkehr		✓			
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					

✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

**Anhörung / Beteiligung:**

( ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Roland Albig  
Stv. Fachbereichsleiter