



Nichtausübung des besonderen Vorkaufsrechtes im Bereich zwischen ZOB und Goethestraße

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	20.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Entscheidung	öffentlich
Gemeinderat	03.08.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Das nach Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mögliche besondere Vorkaufsrecht für das Grundstück Fl.-Nr. 2656/2 Gemarkung Crailsheim wird nicht ausgeübt.

II. Sachverhalt und Begründung

In der Sitzung des Gemeinderates am 31.03.2021 wurde mehrheitlich dem Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen ZOB und Goethestraße zugestimmt.

Die Aufstellung wurde wie folgt begründet: „[...] *Zukünftige Aufgabe der Stadt Crailsheim wird es sein, in dem Gebiet hochwertige Nutzungen, die mit der Innenstadt korrespondieren, zu etablieren und ein belebtes Quartier von hoher Qualität in zentraler Lage zu entwickeln. Um die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses zentralen Gebietes und die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit auf die Grundstücke künftig zu sichern, ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zweckmäßig.*“

Im März dieses Jahres teilten Vertreter:innen des Eigentümers des Grundstückes Fl.-Nr. 2656/2 Gemarkung Crailsheim (Postgebäude) der Stadtverwaltung mit, dass die Entscheidung getroffen wurde, das Grundstück zu verkaufen. Die zum Verkauf beauftragte Immobilienfirma hat die Immobilie nicht auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten, sondern exklusiv solchen Firmen bzw. Investorinnen und Investoren angeboten, die in der Vergangenheit bereits derartige Immobilien vom gleichen Eigentümer erworben und städtebaulich entwickelt haben.

Der Zuschlag ging an eine Gesellschaft, die eigens für dieses Projekt gegründet wurde, wobei die Inhaber dieser Gesellschaft über andere Projektgesellschaften vergleichbare Projekte bereits realisiert haben. In einem Gespräch mit der Verwaltung teilten die Vertreter des neuen Eigentümers



mit, dass ein Notarvertrag am 11.06.2021 unterzeichnet wurde, das Gebäude noch eine gewisse Zeit wie bisher genutzt werden kann, dann aber abgerissen werden soll und man ein sehr großes Interesse habe, gemeinsam mit der Stadt nicht nur das Postareal zu entwickeln, sondern dieses in das noch zu erstellende Gesamtkonzept für das gesamte ZOB-Areal integrieren zu wollen. Hierzu wurde in dem ersten Gespräch vereinbart, bis ca. Oktober erste Vorstellungen und Ziele über die städtebauliche Entwicklung sowie das Verfahren auszutauschen und abzustimmen. Die städtischen Gremien sollen über die wesentlichen inhaltlichen Arbeitsschritte, die noch deutlich vor der Aufstellung eines Bebauungsplans liegen, unterrichtet werden.

Letztendlich ist das Unternehmen bei einer noch zu entwickelnden Planung auf die Stadt Crailsheim privatrechtlich als Grundstücksnachbar und öffentlich-rechtlich als Plangeber angewiesen. Der bestehende Bebauungsplan für das Postareal sieht hinsichtlich der Nutzung eine Gemeinutzfläche mit Zweckbestimmung „Post“ vor. An dieser Stelle wird auch auf die SiVo 2021/282 verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Entscheidung über das besondere Vorkaufsrecht ist vor der Sitzungspause des Gemeinderats im Sommer zu treffen, da nach Eingang des notariellen Vertrages eine Frist von zwei Monaten besteht und diese Frist ggf. bereits vor den nächsten Beratungen ablaufen könnte, wobei aktuell dieser Vertrag der Verwaltung noch nicht vorliegt.

Unter Abwägung der Aspekte notwendige Haushaltsmittel, der signalisierten Bereitschaft zur Kooperation seitens des Unternehmens und im Besonderen wegen der Möglichkeiten der Steuerung über öffentlich-rechtliche Verfahren empfiehlt die Verwaltung, in diesem Fall das besondere Vorkaufsrecht nicht auszuüben.