

210/0284/2024

Sachbearbeitung: Abteilung 210  
Az: Astrid Pillatzke  
210/Pil  
Datum: 04.10.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

### **Vorkaufsrecht der Stadt Groß-Umstadt für das Grundstück in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück 1326/5, Krankenhausstraße 3**

#### **Beschlussvorschlag:**

Das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht für das Grundstück Flur 1 Nr. 1326/5 in der Krankenhausstraße 3 in Groß-Umstadt wird nicht ausgeübt.

Zugleich wird der Löschung des vorstehenden Rechts im Grundbuch zugestimmt.

### **Begründung:**

Für das Grundstück Flur 1 Nr. 1326/5 in der Krankenhausstraße 3 liegt der Verwaltung ein Kaufvertrag vor. Im Rahmen der Vertragsabwicklung muss gemäß Baugesetzbuch eine Bestätigung erteilt werden, ob ein Vorkaufsrecht gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt oder nicht und falls ja, ob dieses ausgeübt wird oder darauf verzichtet wird. Bei diesem Grundstück ist zusätzlich im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für die Stadt eingetragen und es bedarf somit der besonderen Zustimmung, dieses auszuüben bzw. darauf zu verzichten.

Das Vorkaufsrecht wurde 1975 eingetragen. Die Begründung hierfür kann die Verwaltung nicht mehr nachvollziehen. Evtl. hängt es mit früheren Planungen über eine Erweiterung des Stadtfriedhofes in diesem Bereich zusammen. Die Planung ist mittlerweile verworfen.

Das Grundstück hat eine Größe von 197 qm und ist fast komplett mit einem Gewächshaus überbaut, welches überwiegend als Verkaufsstelle für eine ortsansässige Gärtnerei dient.

Das Grundstück wird zum Baulandpreis veräußert, obwohl nicht abschließend geprüft ist, ob und wie an der Stelle gebaut werden darf. Sollte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden hat die Stadt Groß-Umstadt den im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu entrichten. Dieser liegt etwas unter dem aktuellen Bodenrichtwert für Wohnbauland, was vermutlich an der notwendigen Beseitigung der baulichen Anlage nebst Einrichtungen – hier sind insbesondere Öltanks zu nennen – und den daraus resultierenden Kosten, beruhen mag.

Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich – heißt die Bebauung muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Wohnen fügt sich ein, allerdings ob sich dort ein Gebäude einfügt, muss über eine formale Bauvoranfrage erst noch geklärt werden.

Seitens der Fachabteilung wurde überprüft, für welche städtischen Zwecke bzw. Vorhaben das Grundstück nach Erwerb genutzt werden könnte:

#### Einrichtung von Parkplätzen:

Hier spricht der im Vertrag geregelte Kaufpreis dagegen. Wie vorerwähnt wird ein Wohnbaulandpreis gezahlt. Die Einrichtung von ein paar zusätzlichen Parkplätzen steht in keinem Verhältnis zu dem Grundstückspreis und den Folgekosten für die Entsorgung des Gebäudes nebst Einrichtungen.

#### Aufstellung eines Containers zur Unterbringung von Obdachlosen:

Die Verwaltung prüft aktuell Grundstücke, die für die Aufstellung von Containern für die Unterbringung von Obdachlosen geeignet sind.

Die Größe des Grundstückes lässt die Aufstellung eines Containers zu. Allerdings könnten hier bei eingeschossiger Bauweise nur 4 Plätze eingerichtet werden. Bei zweigeschossiger Bauweise max. 10. Da das Grundstück jedoch erstmal zum Baulandpreis erworben werden muss und die Baulichkeiten mit den dazugehörigen Einrichtungen entsorgt werden müssten, steht auch hier die Schaffung einer kleinen Obdachlosenunterkunft in keinem Verhältnis zu den Kosten, die für den Grunderwerb mit Entsorgungskosten geleistet werden müssen. Außerdem bedarf es auch hier noch der finalen Abstimmung mit der Bauaufsicht über die planungsrechtliche Zulassung. Zu beachten ist auch die Lage gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden Stadtfriedhof. Aufgrund dessen gegebenenfalls gestalterische Vorgaben zur Bebauung des Grundstückes kommen könnten, was wiederum gegen die Lösung mit einem Container sprechen könnte.

Aufgrund der fehlenden Planungssicherheit und des hohen Kaufpreises (Kaufpreis liegt bei insgesamt 95.000 Euro) wird empfohlen, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag wurde ein Antrag an die Stadt gerichtet, dass das in 1975 eingetragene Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht wird.

Die Verwaltung schlägt vor, aufgrund der nicht mehr nachvollziehbaren Begründung für die Eintragung und einer aktuell fehlenden und auch zukünftig nicht vorstellbaren Verwendung des Grundstückes die Löschungsbewilligung zu erteilen.

Die Lage des betroffenen Grundstückes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

