Fortschreibung der Sanierungsziele für das Grundstück in der Wörthstraße 11

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	18.04.2023	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Die Evangelisch-Methodistische Kirche hat bereits im Herbst 2021 mitgeteilt, dass sie das Grundstück in der Wörthstraße 11 (Flst. 243/1 mit 1.638 qm) veräußern möchte. Die Stadt hat daraufhin Interesse am Erwerb dieses Grundstücks bekundet und ein Kaufangebot zu dem vom Gutachterausschuss ermittelten Wert in Höhe von 998.000,- € unterbereitet mit dem Ziel, auf dem Grundstück mittelfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei die baulandpolitischen Grundsätze umzusetzen. Dieses Kaufangebot war für die Evangelisch-Methodistische Kirche aber nicht akzeptabel, weil andere Kaufinteressenten höhere Angebote abgegeben haben.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“, insofern hat die Stadt ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Maßgeblich für diesen Bereich ist der Bebauungsplan „Burgacker - 5. Änderung“. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für das Kirchengrundstück eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche und Kindergarten) fest. Ohne die Zustimmung der Stadt zu einer Bebauungsplanänderung ist aktuell auf dem Baugrundstück keine anderweitige Nutzung möglich. Ein möglicher Kaufinteressent und Investor könnte demnach ohne Zustimmung der Stadt zu einer Bebauungsplanänderung dort kein Wohnbauvorhaben realisieren. Der Evangelisch-Methodistischen Kirche war diese Rechtslage von Anfang an bekannt. Seitens des Kirchenvertreters wurde immer wieder versichert, dass die Kirche an einer einvernehmlichen Lösung mit der Stadt interessiert sei.

Um die Nachnutzung des Kirchengrundstücks im Sinne der Stadt sicherzustellen, hat die Stadt das in der Anlage 1 beigefügte städtebauliche Rahmenkonzept erstellen lassen, welches eine städtebaulich verträgliche Wohnnutzung in mehreren Varianten aufzeigt. Dieses Konzept wurde an die Kirche übergeben und es wurde vereinbart, dass die Kirche nach einem Investor sucht, der das städtebauliche Konzept samt den Baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt akzeptiert und der im Gemeinderat seine Investorenplanung vor Abschluss eines Kaufvertrages vorstellt, so dass die Forderungen der Stadt sowohl mit der Kirche als auch mit dem Investor vertraglich fixiert werden können.

Leider hat sich die Evangelisch-Methodistische Kirche nicht an diese Vereinbarung gehalten. Es liegt seit dem 03.04.2023 eine E-Mail des Kirchenvertreters vor, aus der hervorgeht, dass die Kirche den Kaufinteressenten vorab auswählen und bestimmen wird und zwar ohne Beteiligung der Stadt bzw. des Gemeinderats. Es ist daher davon auszugehen, dass die Kirche das Grundstück bereits an einen Investor verkauft hat oder in naher Zukunft tun wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag der Verwaltung noch kein Kaufvertrag vor. Die Stadtverwaltung bedauert sehr, dass die Kirche hier kein verlässlicher Gesprächspartner war. Über die mögliche Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts wird zu gegebener Zeit zu beraten und entscheiden sein.

Im Hinblick auf die künftige städtebauliche Entwicklung schlägt die Stadtverwaltung vor, das Sanierungsziel für das Kirchengrundstück fortzuschreiben.

II. Beschlussvorschlag

Das Grundstück in der Wörthstraße 11 (Flst. 243/1 mit 1.638 qm) liegt im Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“. Das Sanierungsziel für dieses Grundstück wird wie folgt fortgeschrieben:

Auf dem Grundstück soll entsprechend dem Rahmenkonzept vom 22.07.2022 (Anlage 1) des Büros „pesch, partner architekten stadtplaner GmbH“ eine städtebaulich verträgliche Wohnbebauung realisiert werden. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei sind die vom Gemeinderat am 20.07.2021 beschlossenen Baulandpolitischen Grundsätze maßgeblich.

III. Begründung

Bisherige nichtöffentliche Beratungen:

GR 31.08.2021 (ohne Vorlage)

GR 05.10.2021 (ohne Vorlage)

GR 26.10.2021 (Vorlage 180/2021)

GR 25.02.2022 (Vorlage 180/2021/1)

GR 30.08.2022 (Vorlage 143/2022)

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild/Siedlungsentwicklung: „Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Eine intelligente und effiziente (Um-)Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wird angestrebt“. Als Maßnahmen und Beispiele wird u. a. die Baulückenschließung genannt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Beschlussfassung verursacht keine unmittelbaren haushaltsrechtlichen Auswirkungen.