

# Stadt will Gelände für ENRW kaufen – und ein Schnäppchen machen

Peter Arnegger (gg)

23. Oktober 2019

Es ist Neuland für die Stadtverwaltung Rottweil. Sie möchte an ein Gewerbegrundstück ran, das einem Privatmann gehört. Weil dieser es weiter verkaufen möchte – und einen Interessenten gefunden hat – möchte die Stadt es ihm quasi abluchsen. Sie kann dabei auf eine Vorkaufsrechtssatzung zurückgreifen, die ihr der Gemeinderat genehmigt hat. Alles geschieht übrigens im Vorfeld der Landesgartenschau und im Sinne der ENRW. Doch das Geschäft könnte noch platzen. Der Gemeinderat stimmte dem Vorhaben zu.

Es geht um das Grundstück des früheren VW-Autohauses in der Tuttlinger Straße. Die Gebäude dort stehen leer, die Stadt hat schon länger ein Auge darauf geworfen. Allerdings kam sie zunächst zu spät – es war bereits verkauft worden, nachdem das Autohaus umgezogen war. Private Mühlen mahlen schneller.

Vorsichtshalber und als Präventivmaßnahme aber hat die Stadt sich vom Gemeinderat jenes Vorkaufsrecht sichern lassen. Eine Satzung über das Gelände, die besagt, dass die Stadt sich das Gelände sichern kann, wenn es erneut verkauft wird. Das ist zwischenzeitlich geschehen. Die Grundstücke wurden vom Eigentümer mit Kaufvertrag vom 22. August veräußert, erfuhr die Verwaltung. Ihre Vorkaufsrechtssatzung ist älter, stammt aus dem Februar.

Offenbar floss viel Geld. Die Stadt nennt einen Kaufpreis in Höhe von 3,95 Millionen Euro. Zu diesem habe der jetzige Eigentümer das Gelände weiter gegeben. Doch: Das „übersteigt den Kaufpreis, den der jetzige Verkäufer im Dezember 2018 beim Aufkauf dieser Grundstücke bezahlt hat, um ein Mehrfaches“, so die Stadtverwaltung.

Die Stadtverwaltung plant nun, dem jetzigen Eigentümer des Geländes das Geschäft zu vermiesen. Es sei davon auszugehen, „dass der im Kaufvertrag vom 22.08.2019 vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert des veräußerten Anwesens erheblich übersteigt“, argumentiert sie. Sie will in den Vertrag einsteigen, ihn ersetzen. Und dabei ihr „Vorkaufsrecht nach dem Verkehrswert gemäß Paragraph 28 Absatz 3 Bau-Gesetzbuch ausüben.“

Im Klartext: Das gute Geschäft des jetzigen Eigentümers ist futsch, die Stadt kauft das Gelände, allerdings nur zum Verkehrswert. Wie hoch dieser genau ist, ist unklar. Die Verwaltung hält sich bedeckt. Er liege „um einiges unter dem Verkaufspreis“, so Stadtbau-Chef Peter Hauser. Auch zu möglichen Ansprüchen des jetzigen Eigentümers, zu eventuellen rechtlichen Schritten: auf Nachfrage der NRWZ kein Kommentar. Die Stadt aber lasse sich rechtlich von einem Fachanwalt beraten, erklärte Hauser gegenüber der Gemeinderat.

Zugleich sei die Stadt aber auch an den letzten und den jetzigen Eigentümer heran getreten, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Denn, so Oberbürgermeister Ralf Broß, „einen Plan B gibt es nicht.“ Das rechtliche Risiko bewertete er als überschaubar.

Derweil hat die Verwaltung den Verkäufer und bisherigen Eigentümer des Geländes sowie den Käufer und damit heutigen Eigentümer angeschrieben. Die Beteiligten seien gemäß Paragraf 28 Verwaltungsverfahrensgesetz zu allem für die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erheblichen Tatsachen zu hören.

Beide hätten bisher allerdings nicht auf das städtische Einschreiben geantwortet.

Klar ist aber, dass die Stadtverwaltung das Gelände braucht. „Es ist davon auszugehen, dass die Landesgartenschau im Jahr 2028 nur dann erfolgreich durchgeführt werden kann, wenn die erforderlichen Grundstücke rechtzeitig zur Verfügung stehen“, heißt es in einer Vorlage für die Gemeinderatssitzung, in der das Thema nach einer nicht-öffentlichen Beratung erstmals öffentlich auf der Tagesordnung stand. Die ENRW müsse spätestens 2023 aus dem Neckartal, wo die Landesgartenschau Flächen braucht, an einen neuen Standort umgezogen sein.

Vor diesem Umzug seien von der ENRW die Umbau- und Neubaumaßnahmen zu planen und vorzunehmen. „Aus diesem Grund ist die Standortfrage ENRW alsbald zu klären“, so die Stadtverwaltung.

Deshalb will die Stadt das Gelände an der Tuttlinger Straße jetzt. Und doch: „Eine hundertprozentige Garantie für den Erwerb der Grundstücke kann jedoch auch über das Vorkaufsrecht nicht gesichert

werden, da für den Verkäufer nach Ausübung des Vorkaufsrechts noch die Möglichkeit besteht, vom Kaufvertrag zurückzutreten“, so die Stadtverwaltung in ihrer Vorlage an den Gemeinderat. Sollte dieser Fall eintreten, verblieben die Grundstücke im Eigentum des Verkäufers. Ein Erwerb durch die Stadt wäre dann nicht möglich.