



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-148/2024/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Bodenschatz, Anika
Datum:	20.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	25.11.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2024	

Betreff:

**Ausübung eines Vorkaufsrechts an den Grundstücken Flur 1, Flurstücke 155/1, 155/2 und 162 (Bahnstr. 5) gemäß § 25 BauGB
hier: Beschluss über die Auszahlung des Kaufpreises**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Kaufpreiszahlung an den Eigentümer der Bahnstr. 5 aufgrund des im Vorfeld durch den Magistrat beschlossenen und ausgeübten Vorkaufsrechts durch die Stadt Steinbach (Taunus) auf Grundlage der Vorkaufsrechtsatzung „Dorfmitte - Teilbereich Bahnstr./Zwingerweg“ nach § 25 BauGB.)

Begründung:

Die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 155/1, 155/2 und 162 (Bahnstr. 5) befinden sich im Geltungsbereich der am 27.08.2020 beschlossenen Vorkaufsrechtsatzung „Dorfmitte - Teilbereich Bahnstr./Zwingerweg“ sowie im Fördergebiet „Lebendige Zentren“. Darin ist für die betroffenen Grundstücke der Bahnstr. 5 - 9 eine städtebauliche Neuordnung - auch in Bezug auf den ruhenden Verkehr - vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen sind nur umzusetzen, wenn die privaten Grundstücke berücksichtigt werden. Durch den Erwerb der Grundstücke Bahnstr. 5 mit einer Gesamtfläche von zusammen 271,00 m² und den beiden städtischen Grundstücken Flur 1, Flurstück 156/5 (Zufahrt zum Parkdeck) mit einer Fläche von 187,00 m² und dem Flurstück 156/3 (Parkdeck) mit einer Fläche von 273,00 m², entsteht ein nutzbares Areal von insgesamt 731,00 m² zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Maßnahmen.

Durch den Kaufvertrag mit der Urkundenverzeichnis-Nr. 201/2022BE vom 14.08.2022 des Notars Dr. Stefan Bernhard-Eckel /Frankfurt am Main, wurde die Stadt Steinbach (Taunus) über den Verkauf der Liegenschaft Bahnstr. 5 unterrichtet und aufgefordert, Zeugnis über die Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben. Gemäß dem Magistratsbeschluss vom 22.08.2022 mit der Bezeichnung VL-153/2022/XIX, wurde die Verwaltung beauftragt, gegenüber dem Verkäufer

einen Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt zu geben. Käufer und Notar wurden entsprechend informiert. Nach dem Widerspruch des Käufers und dem darauf folgenden Klageverfahren wurde nunmehr die Klage zurückgenommen, so dass nun die Stadt Steinbach (Taunus) als Erwerberein der Grundstücke - vorausgesetzt des Beschlusses über die Bereitstellung und Auszahlung der finanziellen Mittel - infrage kommt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis der Liegenschaft Bahnstr. 5 beträgt 735.000,00 € zzgl. Nebekosten. Der Ankauf erfolgt über die Verkaufserlöse der Grundstücke im Neubaugebiet Falkensteiner Weg in Höhe von insgesamt 2.306.222,41 €, die zwar im Haushalt 2024 nicht abgebildet sind, aber hierfür verwendet werden können. Zusätzlich können für etwaige Defizite die bereit gestellten Mittel der Investitionsnummer 033200-1 „Ankauf von Grundstücken“, hier insgesamt noch verfügbar: 282.523,31 € und 640000-2 „Lebendige Zentren“, hier insgesamt noch verfügbar: 503.179,85 €, herangezogen werden. Zusammen sind Mittel beider Investitionsnummern in Höhe von 785.703,16 € vorhanden. Allerdings muss hier bedacht werden, dass Erschließungskosten von rund 200.000,00 € für das Baugebiet Falkensteiner Weg von der Investitionsnummer 033200-1 (Ankauf von Grundstücken) verwendet werden müssen. Als zusätzliche Sicherheit ist die Option der Mittelübertragung der Treuhandkonten bei der Terramag GmbH und der Nassauischen Heimstätte in Betracht zu ziehen.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter