

BESCHLUSSVORLAGE V0442/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	25.05.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	18.10.2022	Vorberatung	
Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht	20.10.2022	Vorberatung	
Stadtrat	25.10.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Altstadt Ingolstadts

(Referentin: Ulrike Wittmann-Brand)

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Altstadt Ingolstadts entsprechend der Anlage Nr. 1 zu dieser Sitzungsvorlage.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Voraussetzung für die Entstehung eines Vorkaufsrechts ist immer der Eintritt des Vorkaufsfalles, also der Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittkäufer. In den §§ 24 – 28 BauGB werden gesetzliche Vorkaufsrechte an Grundstücken geregelt.

Diese sind in erster Linie ein Instrument zur Sicherung der gemeindlichen Planung. Voraussetzung ist jeweils, dass die ermöglichte Grundstücksbeschaffung städtebaulichen Zwecken dient.

Es ist das Ausmaß vorgegeben, in dem durch den Erwerb von Grundstücken auf deren künftige bauliche und sonstige Nutzung Einfluss genommen werden kann; beziehungsweise inwiefern einer bereits abgeschlossenen Bauleitplanung zu deren Realisierung verholfen werden kann.

Die gesetzlich festgelegten allgemeinen Vorkaufsrechte (§ 24 BauGB) bestehen insbesondere im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auf für öffentliche Zwecke gewidmeten Flächen (z.B. Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Grünflächen), im Umlegungsgebiet, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, im städtebaulichen Entwicklungsbereich, im Gebiet einer Erhaltungssatzung

sowie auf unbebauten, für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen.

Daneben gibt es die Möglichkeit für Gemeinden nach § 25 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu begründen. Diese Regelung funktioniert als Ergänzung im Hinblick auf das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB, da zusätzliche Optionen zum Grundstückserwerb eröffnet werden, insbesondere auch für bebaute Grundstücke.

Allen Vorkaufsrechten ist gemeinsam, dass die Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Erwerb eines Grundstücks dem vom Gesetzgeber gebilligten städtebaulichen Zweck dient, nicht hingegen bei rein privatwirtschaftlichem Gewinnstreben oder einer Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich zu Vorratszwecken. Allgemeine bodenpolitische Erwägungen rechtfertigen die Ausübung des Vorkaufsrechts also nicht.

2. Städtebauliche Zielsetzung der Vorkaufsrechtssatzung

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bietet Kommunen die Möglichkeit, in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Ziel der Stadt ist es, die Funktion der Innenstadt als Zentrum des öffentlichen Lebens mit einem vielfältigen Angebot von Handel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Kultureinrichtungen sowie Wohnen zu sichern und zu stärken, um so auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung hinzuwirken. Gleichzeitig soll das historische Ensemble gesichert werden, was die Modernisierung und Instandhaltung erhaltenswerter Gebäude, die Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung wie auch einzelne Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses erforderlich macht.

Hierzu sind von Seiten der Stadt bereits seit Längerem in Form des städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) sowie durch verschiedene Sanierungssatzungen städtebauliche Maßnahmen ergriffen worden, sodass der bauliche Zustand des Gebäudebestands und des öffentlichen Raumes zum Großteil als sehr gut bezeichnet werden kann. Aufgrund der allgemeinen Krise des innerstädtischen stationären kleinteiligen Einzelhandels ist es problematisch, die Angebotsvielfalt zu erhalten. Hier sind nichtbauliche Maßnahmen erforderlich wie z.B. ein Leerstandsmanagement.

Der Stadtrat hat mit dem am 28.07.2016 beschlossenen SEEK den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgelegt. Daneben wurden auch in den Voruntersuchungen zu den unterschiedlichen Sanierungsgebieten der Altstadt unter anderem die folgenden Maßnahmen festgeschrieben, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt als Wohn-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- sowie Bildungs- und Kulturstandort
- Attraktivierung der Altstadt mit ergänzenden, qualitativ hochwertigen Nutzungen und zusätzlichen oberzentralen Einrichtungen
- rasche Wiederbelebung bestehender Leerstände
- Stärkung der Zugänge zur Altstadt
- Schutz bzw. Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Beseitigung von Mängeln hinsichtlich der Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und Qualität des öffentlichen Raumes
- Funktionsmischung erhalten und stärken

- Schaffung eines zentralen, urbanen Stadtraums unter Einbeziehung kultureller Angebote
- Aufwertung und Vernetzung der öffentlichen Räume

Da es für die Umsetzung der oben aufgeführten Ziele notwendig sein kann, bebaute und unbebaute Grundstücke zu erwerben, um sie im Sinne der definierten städtebaulichen Zielvorgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, erlässt die Stadt Ingolstadt für den Bereich der Altstadt die beigefügte Vorkaufsrechtssatzung.

Durch die Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann für die Stadt die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen erleichtert werden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es dabei noch nicht erforderlich, konkrete Maßnahmen benennen zu können.

3. Vorkaufsrechtsausübung

Durch den Erlass der Satzung werden noch keine Verbindlichkeiten für die Stadt ausgelöst. Es ist im Rahmen der einzelnen übermittelten Vorkaufsrechtsanfragen abzuklären, ob die Stadt Ingolstadt für den konkreten Verkaufsfall ihr Vorkaufsrecht ausüben will. Hierzu steht ein Zeitraum von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags zur Verfügung.

Für die Entscheidung über die Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten, wenn es sich um städtebaulich bedeutsame Grundstücksangelegenheiten handelt, insbesondere wenn eine öffentliche Nutzung auf dem Grundstück vorgesehen ist (ausgenommen Straßenflächen) sind laut Geschäftsordnung der Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit zuständig. Die übrigen Fälle liegen im Bereich der laufenden und dem Oberbürgermeister übertragenen Angelegenheiten.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt durch (privatrechtsgestaltenden) Verwaltungsakt. Sie steht im Ermessen der Stadt. Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt zwischen dem Vorkaufsberechtigten (=Stadt) und dem Verpflichteten (=Verkäufer) ein zivilrechtlicher Vertrag mit dem Inhalt des ursprünglichen Vertrages zustande. Die Gemeinde schuldet deshalb als Käufer dasjenige, was der eigentliche Käufer übernommen hat. Hierzu gehören neben dem Kaufpreis, der abgesehen von den Ausnahmefällen nach § 28 Abs. 3 und 4 BauGB nicht herabgesetzt werden kann, vor allem die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs des Kaufvertrages.

4. Exkurs: Änderungen am gesetzlichen Vorkaufsrecht durch Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ist das Vorkaufsrecht für die Gemeinden ausgeweitet worden. Sie werden so in zusätzlichen, städtebaulich relevanten Fällen leichter davon Gebrauch machen können. Das allgemeine Vorkaufsrecht wird erweitert durch die Klarstellung, dass ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es eingefriedet oder zu vorläufigen Zwecken bebaut ist. Die Gemeinden erhalten außerdem ein Vorkaufsrecht im Fall von sogenannten "Schrott"- oder "Problemimmobilien". Das sind Immobilien, die baulich verwahrlost sind und dadurch negativ auf ihre Umgebung wirken.

Ist der Wohnungsmarkt angespannt und wurde dies durch die Landesregierung per Verordnung festgelegt, können Gemeinden nunmehr beim Verkauf von bebauten und brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht durch Satzung begründen.

Als Eigentümer können die Gemeinden Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Dadurch sollen sie stadtentwicklungspolitische Ziele wie eine sozial gemischte Stadt mit bezahlbarem Wohnraum für alle besser erreichen können. Das Vorkaufsrecht

muss damit begründet sein, dass es zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt wird. Daher wird nunmehr klargestellt, dass dazu auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehören.

Außerdem wurde die Ausübungsfrist für die gesetzlichen Vorkaufsrechte von zwei auf drei Monate ab Kenntnisnahme verlängert und es besteht die Möglichkeit zur Preislimitierung sobald der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Im Falle einer Preislimitierung besteht allerdings (wie bisher auch) ein Rücktrittsrecht des Verkäufers.

Anlagen:

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung mit Umgriff

Anlage 2: Lageplan mit Hervorhebung Zentraler Versorgungsbereich und Sanierungsgebiete
