

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/107

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ:
Datum: 19.08.2021

**Anträge der SPD-Fraktion im Gemeinderat zur zielgerichteten
Anwendung des Vorkaufsrechts in Kirchheim unter Teck vom
18.03.2021
- Stellungnahme der Verwaltung**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2021

ANLAGEN

Anlage 1 - Antrag der SPD-Fraktion vom 18.03.2021 (ö)
Anlage 2 - Übersichtsplan (ö)

BEZUG

Antrag der SPD-Fraktion vom 18.03.2021

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x), 230 (2x)
Mitzeichnung von: 230, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategische Ziele:

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.
- Bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen sind vorhanden und gut erreichbar.

Leistungsziel:

-

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

Kenntnisnahme von der Stellungnahme der Verwaltung zu den Anträgen der SPD-Fraktion im Gemeinderat vom 18.03.2021, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/107 dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit Schreiben vom 18.03.2021 wurden von der SPD-Fraktion im Gemeinderat drei Anträge zum Thema der gemeindlichen Vorkaufsrechte und zu deren „zielgerichteten Anwendung in Kirchheim unter Teck“ eingebracht.

Dazu enthält die vorliegende Sitzungsvorlage, auch unter Berücksichtigung der Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, entsprechende Ausführungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Nach Auffassung der SPD-Fraktion im Gemeinderat besteht im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Industriegebieten sowie für die Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf, ein Mangel an Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt.

Darüber hinaus wird beklagt, dass zurückliegend „unerwünschte Projekte“ nicht verhindert bzw. nicht korrigiert werden konnten. Über die schon bislang angewandten Instrumente zur Umsetzung städtebaulicher Ziele hinaus (z. B. begleitende städtebauliche Verträge), benötigt die Stadt mehr Handlungsspielraum - im Sinne des Antrags in Form von strategisch wichtigen Grundstücken - um die Stadt Kirchheim unter Teck im Interesse der Stadtentwicklung zielgerichtet voranzubringen.

Auf der Grundlage der §§ 24 - 28 BauGB - in diesem Abschnitt des Baugesetzbuches werden die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde geregelt - sollen für die Stadt Kirchheim unter Teck die Grundlagen für ein „effektives strategisches Grundstücksmanagement“ geschaffen werden.

Bevor auf die Anträge der SPD-Fraktion eingegangen wird, werden zunächst die Möglichkeiten einer Kommune zur Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch (§§ 24 - 28 BauGB) näher erläutert.

Ausführungen zu den §§ 24 und 25 BauGB - Möglichkeiten und Grenzen - Ausblick auf die §§ 26 - 28 BauGB

Rechtliche Grundlage für die Ausübung der gemeindlichen Vorkaufsrechte sind die §§ 24 und 25 BauGB. Während in § 24 BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht geregelt ist, stellt § 25 BauGB der Gemeinde eine Ermächtigungsgrundlage zur Verfügung, auf deren Basis weitere, neben die allgemeinen Vorkaufsrechte tretende Vorkaufsrechtstatbestände ortsgesetzlich durch Satzung begründet werden können (sogenanntes besonderes Vorkaufsrecht).

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)

Unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen ermöglichen die einzelnen Vorkaufsrechtstatbestände (§ 24 Abs. 1 Nrn. 1 - 8 BauGB) den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde, um dadurch auf die künftige bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Flächen Einfluss nehmen zu können.

Danach steht den Gemeinden ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken, zu

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, beschränkt auf Flächen für öffentliche Zwecke oder Flächen zum Ausgleich für bauleitplanerisch ermöglichte Eingriffe
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (FNP), beschränkt auf unbebaute Flächen im Außenbereich, für die nach FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist
- in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtbbaus und einer Erhaltungssatzung
- in einem Umlegungsgebiet
- in Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Der Gesetzgeber hat die Vorschriften zum gesetzlichen Vorkaufsrecht nach dem BauGB erst kürzlich durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 durch Klarstellungen, Konkretisierungen und Ergänzungen novelliert. So wurde etwa § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (Begriff des unbebauten Grundstücks) im Sinne einer Klarstellung neu gefasst.

Mit der neu angefügten Nr. 8 zu § 24 Abs. 1 BauGB wurde das allgemeine Vorkaufsrecht auf Grundstücke in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB, mit dort vorliegenden städtebaulichen Missständen oder auf bauliche Anlagen erweitert, die einen Missstand aufweisen, der durch Modernisierung oder Instandsetzung beseitigt werden kann.

Grundlegende Voraussetzung für das Bestehen des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist das Vorliegen eines Grundstückskaufvertrags. Dies gilt auch für das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Durch die aktuelle Novelle des BauGB wurde zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts in § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB klargestellt, dass insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach BauGB ist wesentlich zu beachten, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde kein Instrument einer allgemeinen Bodenbevorratung darstellt. Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausüben. Eine rein fiskalische Motivation oder allgemeine politische Erwägungen rechtfertigen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht.

Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)

Während die Vorkaufsrechtstatbestände des allgemeinen Vorkaufsrechts unmittelbar durch § 24 BauGB kraft Gesetzes begründet werden, wird den Gemeinden mit § 25 Abs. 1 und 2 BauGB eine Ermächtigungsgrundlage zur Verfügung gestellt, um unter den dort genannten Voraussetzungen weitere, neben die allgemeinen Vorkaufsrechte tretende Vorkaufsrechtstatbestände ortsgesetzlich durch Satzung zu begründen.

Voraussetzung dafür ist, dass die damit ermöglichte Grundstücksbeschaffung städtebaulichen Zwecken dient.

§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bietet den Gemeinden eine Möglichkeit zum Erwerb unbebauter Grundstücke - auch solcher, die nicht zur Bebauung vorwiegend mit Wohngebäuden vorgesehen sind - innerhalb eines Bebauungsplangebietes, um diese der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zuzuführen.

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlaubt der Gemeinde in Gebieten, in denen sie 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.

Verwiesen wird auf die Anwendung des § 24 Abs. 3 BauGB, d. h. auch auf der Grundlage des § 25 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Auch das besondere Vorkaufsrecht ist kein Mittel zur allgemeinen Bodenbevorratung durch die Gemeinde oder zum Erwerb von Grundstücken, die zur Umsetzung einer von der Gemeinde betriebenen städtebaulichen Maßnahme offensichtlich nicht benötigt werden.

Soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist, ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde auch das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erweitert. Durch die neu angefügte Nr. 3 zu § 25 Abs. 1 BauGB wurde ein neuer, durch Satzung zu begründender Vorkaufsrechtstatbestand in Bezug auf brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder bezüglich unbebauter bzw. brachliegender Grundstücke in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Gebiete nach § 34 BauGB) geschaffen.

Voraussetzung dafür ist, dass diese Grundstücke überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein sog. „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ im Sinne des neu eingefügten § 201a BauGB handelt.

Auf der Grundlage des § 201a BauGB werden die Länder ermächtigt durch Rechtsverordnung solche Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Für das Land Baden-Württemberg liegt eine solche Rechtsverordnung nach § 201a BauGB bislang noch nicht vor. Die Laufzeit einer solchen Rechtsverordnung ist gesetzlich auf den Zeitraum bis Ende 2026 begrenzt.

Mit dem Erlass einer Landesverordnung nach § 201a BauGB ist wohl zeitnah zu rechnen, da das Land Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bereits in der Mietpreisbegrenzungsverordnung unter den gleichen Voraussetzungen wie nach § 201a BauGB definiert hat. Die auf einer mietrechtlichen Ermächtigungsgrundlage erlassene Mietpreisbegrenzungsverordnung, in der auch Kirchheim unter Teck als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt wird, ist jedoch nicht gleichzeitig die nach § 201a BauGB zu erlassende Verordnung. Es bedarf eines gesonderten Erlasses. Dies wird wohl unter Überprüfung der Annahmen der Mietpreisbegrenzungsverordnung geschehen, die zuletzt im Mai 2020 novelliert wurde.

§§ 26 - 28 BauGB

In § 26 BauGB sind die Fälle geregelt, in denen die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist.

§ 27 BauGB behandelt die Abwendung des Vorkaufsrechts. Unter anderem ist hier aufgeführt, dass der Käufer eines Grundstücks die Ausübung des Vorkaufsrechts dadurch abwenden kann,

dass er sich verpflichtet, Missstände oder Mängel einer auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlage binnen angemessener Frist zu beseitigen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter ist in § 27a BauGB geregelt und § 28 BauGB behandelt Verfahren und Entschädigung im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Anträge der SPD-Fraktion im Gemeinderat vom 18.03.2021

Antrag 1:

Die Verwaltung wird beauftragt darzustellen, für welche Flächen im Gebiet der Gesamtstadt ein Vorkaufsrecht der Stadt besteht. Diese Darstellung soll Grundlage sein für die Entscheidung des Gemeinderates, für welche weiteren Flächen ggf. ein Vorkaufsrecht begründet werden soll.

Eine umfassende Darstellung aller Flächen im Stadtgebiet, für die heute auf der Grundlage des § 24 BauGB kraft Gesetzes ein allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt besteht (z. B. die Flächen, für die in einem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke, wie z. B. öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt ist), ist im Rahmen dieser Sitzungsvorlage nicht leistbar und auch nicht zielführend.

Die Benennung der Flächen, für die heute ein Vorkaufsrecht der Stadt besteht, wird in der Vorlage im Wesentlichen beschränkt auf eine Auflistung der nach § 25 BauGB durch Satzung begründeten besonderen Vorkaufsrechte.

Eine Ausnahme von dieser Regel stellt die Benennung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete dar, für die nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB während der Laufzeit des Sanierungsgebietes ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken besteht, um die städtebaulichen Ziele der Sanierung umsetzen zu können.

Für folgende, durch Satzung förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gilt derzeit der Vorkaufsrechtstatbestand des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

- Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ötlingen“
- Sanierungsgebiet „Max-Eyth-Straße/Untere Vorstadt“
- Sanierungsgebiet „Herrschaftsgärten“
- Sanierungsgebiet „Dettinger Weg“

Mit Bekanntmachung einer Sanierungssatzung wird das Vorkaufsrecht für die innerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Flächen begründet. Dabei kommt es darauf an, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entfällt, wenn die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch eine Aufhebungssatzung aufgehoben ist.

Neben diesen allgemeinen Vorkaufsrechten in Sanierungsgebieten hat die Stadt in den vergangenen Jahrzehnten vielfach gebietsbezogene Vorkaufsrechtssatzungen beschlossen. Im Wesentlichen für folgende räumlich abgegrenzte Bereiche im Stadtgebiet wurden auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in den zurückliegenden Jahren - zwischen 1979 und 2021 - Vorkaufsrechtssatzungen beschlossen, um dadurch die dort jeweils in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen durch die Begründung von besonderen Vorkaufsrechten zu sichern.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um Vorkaufsrechtssatzungen für

- das Grundstück des Bahnhofsgebäudes in Ötlingen - zur Sicherung der Ergebnisse des dort durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs
- das Gebiet „Bohnau Süd“ - zur Sicherung der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen und der dazu erforderlichen Bauleitplanung
- das „LINDE-Areal“ - zur Sicherung der Entwicklung eines innenstadtnahen gemischten Quartiers
- die Bahnliegenschaften südlich des „Eugen-Gerstenmaier-Platzes“ - zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofs Kirchheim
- die (auf der Gemarkung Kirchheim und Jesingen liegenden) Flächen der ehemaligen Eisenbahnlinie Kirchheim-Holzmaden – zur Sicherung der linearen Infrastrukturtrasse insgesamt
- das „Planungsgebiet Nord-West-Tangente“ - zur Sicherung der Flächen für dieses Straßenbauprojekt
- den Bereich „Wiedenwiesen-Mühlwiesen“ - zur Sicherung der Flächen für die nach dem Teilentwicklungsplan Ötlingen hier vorgesehene öffentliche Grünfläche

Für die Grundstücke der historischen Ortslagen von Jesingen und Nabern bestehen Vorkaufsrechtssatzungen aus dem Jahr 1980, mit der städtebaulichen Zielrichtung, dort anstehende Modernisierungsmaßnahmen sanierungsbedürftiger Bausubstanz zu befördern.

Durch Satzung wurde ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auch für die Grundstücke im „Steingauquartier“, für die Flächen des Güterbahnhofsgebietes in Ötlingen, für den Bereich der Ötlinger Ortsmitte und für das Areal des Kompostwerks „Rabailen“ begründet. Diese Vorkaufsrechtssatzungen sind mittlerweile mangels Sicherungsbedürfnisses „funktionslos“ geworden, da für die Bereiche zwischenzeitlich qualifizierte Bebauungspläne beschlossen wurden und/oder die Grundstücke zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen durch die Stadt bzw. den Vorhabenträger erworben werden konnten (z. B. „Steingauquartier“, Güterbahnhof Ötlingen).

Seit dem Jahr 1979 besteht eine „Satzung über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Bundesbaugesetz“ für den Bereich der historischen Altstadt und die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Flächen der „historischen Vorstädte“/Erweiterungsgebiete - Dettinger Vorstadt, Gerberviertel und Wollmarktviertel, ergänzt um die Flächen zwischen der Lauter/Lindach und der Plochinger Straße. Diese Satzung wurde am 04.07.1979 vom Gemeinderat beschlossen und mit Erlass des Regierungspräsidiums vom 30.11.1979 genehmigt. Sie trat mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung am 07.12.1979 in Kraft. Der definierte Geltungsbereich der Satzung umfasst die ältesten Siedlungsbereiche der Stadt, in denen eine Vielzahl von historischen und zum damaligen Zeitpunkt noch vielfach sanierungsbedürftigen Gebäuden vorhanden sind bzw. waren.

Zeitlich fällt die Beschlussfassung über die Satzung mit dem Beginn der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten und damit mit der Durchführung umfangreicher städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in Kirchheim unter Teck zusammen.

Zielsetzung der Sanierung war das „in Wert setzen“ der Innenstadt durch die Modernisierung historischer Bausubstanz und die Aufwertung des öffentlichen Raumes, verbunden mit der Bereitstellung von Infrastruktur (wie z. B. die Schaffung von Parkierungsflächen am Rande der Altstadt).

Eine Hauptzielrichtung der Satzung aus dem Jahr 1979 war, die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung und Instandsetzung des mit baulichen Mängeln behafteten Gebäudebestandes auch in den Gebieten zu befördern, die nicht vom Geltungsbereich einer Sanierungssatzung umfasst wurden.

Im Rahmen eines Kaufvertrages konnte die Stadt die Möglichkeit zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts an bebauten und unbebauten Grundstücken prüfen.

Für den Käufer eines Grundstücks/einer Immobilie wiederum bestand die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Stadt dadurch abzuwenden, dass er sich vertraglich zur Instandsetzung des mit Mängeln behafteten Gebäudes innerhalb einer vereinbarten Frist verpflichtete.

Mit Ausnahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1978, wurden für große Teile der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flächen in den folgenden Jahren Bauleitplanverfahren durchgeführt, so dass heute ca. 75 Prozent des Satzungsgebietes mit Bebauungsplänen überplant sind und lediglich ca. 25 Prozent auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen sind.

Im Zusammenhang mit der Grundstückssituation im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 wurde die Vorkaufsrechtssatzung im Auftrag der Verwaltung durch die Anwaltskanzlei W2K geprüft. Im Ergebnis wurde die Satzung als zu ungenau und die „in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen“ nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, deren Sicherung die Satzung dienen soll, aus heutiger Sicht als zu wenig bestimmt beurteilt, um weiterhin rechtssicher angewandt werden zu können.

Denkbar ist jedoch, dass Fälle, die ursprünglich von den Zielen der Vorkaufsrechtssatzung erfasst werden sollten, heute in den Anwendungsbereich eines allgemeinen Vorkaufsrechts fallen und eine Ausübung auf der Grundlage der Vorkaufsrechtssatzung insofern damit auch nicht mehr in Betracht kommt. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde § 24 Abs. 1 BauGB, in dem die einzelnen Vorkaufsrechtstatbestände des allgemeinen Vorkaufsrechts geregelt sind, um eine neu angefügte Nr. 8 ergänzt.

Danach steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken „in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 (BauGB), wenn die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 (BauGB) aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.“

Ein Missstand im Sinne § 177 Abs. 2 BauGB liegt insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ein solcher städtebaulicher Missstand ist allerdings nicht bei jeglichen baulichen Mängeln anzunehmen. Allein der Umstand, dass ein bestehendes Gebäude die heutigen Mindestanforderungen an Neubauten nicht in allen Belangen erfüllt, begründet noch nicht zwangsläufig die Annahme eines Missstandes. Erforderlich ist eine objektiv erhebliche und schwerwiegende Abweichung von den allgemeinen Anforderungen.

Dieses neue allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB kann damit je nach Einzelfall die rechtliche Grundlage bieten, das Vorkaufsrecht für sanierungsbedürftige bauliche Anlagen, dem Satzungszweck aus dem Jahr 1979 entsprechend, anzuwenden.

Damit müsste und dürfte eine Ausübung/Anwendung entsprechender Vorkaufsrechte nicht mehr auf die Satzung aus dem Jahr 1979 gestützt werden, gegen deren rechtssichere Anwendung aus heutiger Sicht Bedenken bestehen.

Der Käufer hätte dann die Möglichkeit, das gemeindliche (allgemeine) Vorkaufsrecht abzuwenden, indem er sich im Rahmen einer vertraglichen Modernisierungsvereinbarung zur Instandsetzung des mit „Missständen behafteten“ Gebäudes verpflichtet. Dadurch könnte die im öffentlichen Interesse liegende und dem Wohl der Allgemeinheit dienende Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden.

Dieser Sachverhalt ist im Einzelnen noch zu prüfen.

Antrag 2:

Mit dem zweiten Antrag wird die Ausübung des Vorkaufsrechts - neben und in Ergänzung der auf der Grundlage des BauGB gegebenen Möglichkeiten - beantragt, für alle Flächen in den Gewerbegebieten auf der Gesamtgemarkung, um die in diesem Bereich anstehenden Transformationsprozesse positiv durch die Stadt zu begleiten.

Weiterhin soll das Vorkaufsrecht für diejenigen Flächen, die für „die Belange der kommunalen Daseinsvorsorge notwendig sind“, ausgeübt werden.

In diesem Zusammenhang genannt werden insbesondere die „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ und die Umsetzung von Energieprojekten (der Stadtwerke) zur Realisierung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung sowie für den Gemeinbedarf benötigte Flächen.

Zusätzlich zu den bereits aufgeführten gesetzlichen Vorkaufsrechten der Gemeinde nach § 24 (Vorkaufsrechtstatbestände des allgemeinen Vorkaufsrechts) und § 25 BauGB (Möglichkeiten und Voraussetzungen, um durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht zu begründen) und ergänzt durch die dazu im Baulandmobilisierungsgesetz vom Juni 2021 enthaltenen Bestimmungen, hat die Gemeinde nach anderen gesetzlichen Vorschriften noch folgende weitere gesetzliche Vorkaufsrechte:

Nach § 29 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an den Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern zu, für die sie Träger der Unterhaltungslast ist. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des öffentlichen Gewässers erforderlich ist.

Nach § 25 Landeswaldgesetz steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken zu. Es darf nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes dient.

Darüber hinausgehende, weitere gesetzliche Vorkaufsrechtstatbestände können von der Gemeinde nicht begründet werden.

Zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten, mit den dort aufgeführten Vorkaufsrechtstatbeständen und den Voraussetzungen für die Begründung und Ausübung von besonderen Vorkaufsrechten, siehe die Ausführungen oben.

Antrag 3:

Zur Ermittlung möglicher Vorkaufsrechte/Vorkaufsrechtsflächen soll ein „Prozess des strategischen Grundstücksmanagements“ etabliert werden.

Ein in diesem Zusammenhang tagendes Gremium, unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung, soll sich mit Fragen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten befassen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass diese Entscheidungen nicht mehr alleine innerhalb der Verwaltung getroffen werden sollen.

Der Bereich des strategischen Grundstücksverkehrs, dessen Organisation, Zuordnung und die personelle Besetzung der damit befassten Gremien usw. sind Themen der Verwaltungsorganisation/der Zuordnung innerhalb der Verwaltung bzw. der Kommunalpolitik.

Die Verwaltung sieht im strategischen Grundstücksmanagement ein wichtiges Instrument, um kommunalpolitische sowie stadtplanerische Ziele zu verfolgen. Mit der neuen Verwaltungsstruktur soll die Bedeutung des strategischen Grundstücksmanagements gestärkt werden. Das Vorkaufsrecht stellt in diesem Kontext allerdings nur eines von mehreren Instrumenten dar. So sind im Hinblick auf die Anwendung und Ausübung von Vorkaufsrechten die gesetzlichen Vorgaben, Möglichkeiten und Grenzen zu beachten.

In der Verwaltungspraxis werden die im Sinne des Antrags wesentlichen Entscheidungen über die Ausübung bzw. Nichtausübung bestehender Vorkaufsrechte nicht ausschließlich von der Verwaltung entschieden, sondern entsprechend der Hauptsatzung den zuständigen kommunalen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Ergebnis hält die Verwaltung das Vorkaufsrecht nur in bestimmten Zusammenhängen für anwendbar und zielführend. Im Sinne einer stadtentwicklungspolitischen Eigeninitiative der Stadt gibt es neben den Vorkaufsrechten jedoch auch andere Strategien. Die Verwaltung schlägt vor, die im Antrag 3 geforderte Etablierung eines Prozesses des strategischen Grundstücksmanagements aufzugreifen und im Rahmen einer eigenen Veranstaltung, gegebenenfalls bei der Gemeinderatsklausur 2022, anhand von ausgewählten Fallbeispielen bzw. Grundstücken die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zu diskutieren.

Die Verwaltung würde hierzu im Vorfeld der Veranstaltung die relevanten Grundstücke ermitteln, beschreiben und kommunale Sicherungsmöglichkeiten für diese Grundstücke als Grundlage für die gemeinderätliche Diskussion darstellen.