

Rat	30.10.2019
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	513/2019-7 Ergänzung
Stand	17.10.2019

Betreff Große Anfrage der SPD-Fraktion zum Thema „Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Bornheim“

Sachverhalt

Die Große Anfrage der SPD vom 15.08.2019 wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Unter welchen Bedingungen kann die Stadt das im BauGB zu den §§ 24-28 enthaltene Vorkaufsrecht sinnvoll ausüben, um anschließend diese Grundstücke in Erbbaupacht an Dritte zwecks Bebauung zu übergeben?

Antwort:

Das Vorkaufsrecht darf ausschließlich zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden (§ 24 Abs. 3 BauGB). Dies muss in jedem Einzelfall begründet und die öffentlichen gegen die privaten Interessen sorgsam abgewogen werden.

Das Vorkaufsrecht zwecks Wohnbebauung richtet sich nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB (siehe auch Antwort zu Frage 3). Die Verwaltung prüft jedes Vorkaufsrecht im Einzelfall. Keine Rolle spielt hierbei, ob das Grundstück in Erbbaupacht weitergegeben werden kann, da andere Ziele (Neubau von Kitas, öffentlich geförderter Wohnungsbau) Vorrang haben. Zudem ist eine Vergabe zum Erbbaurecht aktuell für Bauwillige wirtschaftlich nicht sinnvoll, da derzeit lediglich 1 % Bauzinsen erhoben werden. Der aktuelle Erbbauzins liegt aktuell bei 3 - 4 % des Bodenwerts. Zudem ist es üblich, dass der Erbbauzins über eine Wertsicherungsklausel regelmäßig angepasst wird. Die derzeitige Zinslage stellt den Erbbaupachtnehmer von Anfang an schlechter, als wenn er das Grundstück erwerben würde.

Frage 2:

Welchen Spielraum bietet in diesem Zusammenhang die ausdrücklich im Gesetzestext vorhandene Formulierung einer Rechtfertigung des Allgemeinwohls (§ 24 Absatz 3 BauGB)?

Antwort:

Eine pauschale Antwort ist nicht möglich, da in jedem einzelnen Fall das Individualinteresse der Käufer dem Allgemeininteresse gegenüber gestellt und abgewogen werden muss. Ein hohes Allgemeininteresse ist beispielsweise für Kitas, öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau oder ein Feuerwehrgerätehaus gegeben, für die Vergabe von Grundstücken zur Errichtung eines Einfamilienhauses hingegen eher nicht.

Frage 3:

Kann durch ein „Satzungsvorkaufsrecht“ (§ 25 BauGB) die Stadt dem Ziel eines Grunderwerbs für den sozialen Wohnungsbau in Kombination mit der Vergabe in Erbbaupacht näher treten?

Antwort:

Der Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist aus Sicht der Verwaltung im Stadtgebiet Bornheim zurzeit nicht erforderlich. Neue Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Laut § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB besteht an unbebauten Flächen (bzw. unbebauten Teilflächen) im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, ein Vorkaufsrecht. Für in Zukunft geplante Wohnbaugebiete ist daher eine Vorkaufsrechtssatzung nicht erforderlich.

§ 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht der Gemeinde das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken (bzw. unbebauten Grundstücksteilen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auszuüben, wenn die Grundstücke erschlossen sind und vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Ein Satzungs-vorkaufsrecht zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist daher auch in Bebauungsplangebieten nicht erforderlich.

Weiter ermöglicht § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts an unbebauten Grundstücken (bzw. unbebauten Grundstücksteilen) im Innenbereich, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Hierbei kommt es nicht auf die Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern auf die tatsächliche Nutzung der Umgebung, an. Im Innenbereich ist daher eine Ausübung des Vorkaufsrechtes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ohne Satzung möglich.

Frage 4:

Für welche künftigen Baugebiete könnte nach Auffassung der Verwaltung das Vorkaufsrecht in einem größeren Umfang angewendet werden?

Antwort:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind aktuell ca. 126 ha als Wohnbaufläche im Außenbereich ausgewiesen. Die sinnvolle Ausübung des Vorkaufsrechts wird in allen Verkaufsfällen von potentiellen Wohnbauflächen geprüft.

Frage 5:

Können anstehende Umlegungsverfahren eine darüber hinaus gehende, ergänzende Alternative bilden, was eine Zuteilung von Grundstücken an die Stadt Bornheim angeht?

Antwort:

Ein Umlegungsverfahren darf nur eingeleitet werden, wenn es keine andere Möglichkeit gibt, die Bauplanung umzusetzen. Dies ist in der Regel der Fall, wenn im Plangebiet viele Grundstückseigentümer vorhanden sind. Grundsätzlich gilt, dass zur Erschließung oder Neugestaltung von Grundstücken bebaute und unbebaute Grundstücke dergestalt neu angeordnet werden, dass nach „Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke“ (§ 45 BauGB) entstehen. Bestandteil des Verfahrens sind somit auch die Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden. Hat die Stadt jedoch keine Flächen in einem Umlegungsgebiet, ist es nicht möglich, Baugrundstücke an die Stadt zu vergeben.

Anlagen zum Sachverhalt

Große Anfrage vom 15.08.2019