



über
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss
für Stadtentwicklung, Planung, Bau

22 April 2024

Vorkaufsrechtssatzungen

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 06.03.2024
- Antrag-Nr. 24-F-63-0020
- Beschluss Nr. 0015 vom 12.03.2024

Das Vorkaufsrecht stellt ein wichtiges Planungsinstrument für die Stadt Wiesbaden dar. In Wiesbaden sind aktuell 16 Vorkaufsrechtssatzungen festgelegt¹. Die Aufstellungsbeschlüsse reichen teilweise bis 1989 zurück und einige Satzungsgebiete werden von aktuelleren Bebauungsplänen überdeckt. Eine Evaluation der bestehenden Satzungen ist daher dringend geboten. Des Weiteren sollen weitere Vorschläge für neue Satzungsgebiete ausgearbeitet werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. *zu berichten, wie viele bestehende Vorkaufsrechtssatzungen es in Wiesbaden gibt,*
2. *zu überprüfen, ob die aktuell aufgestellten Vorkaufssatzungen der Stadt Wiesbaden noch gültig und weiterhin für die definierten Zielsetzungen ausreichend sind*
3. *in einem weiteren Schritt:*
 - a. *unzureichende Satzungen nachzujustieren,*
 - b. *Gebiete zu identifizieren, die einer Satzung bedürfen, und zu überprüfen, inwieweit das Beispiel Hanau als Blaupause dienen kann, um bei Immobiliengeschäften in der Innenstadt ein Vorkaufsrecht geltend machen zu können.*

¹ Vorkaufssatzungen | Landeshauptstadt Wiesbaden

Zum Stand der Vorkaufssatzungen kann ich wie folgt berichten:

zu Punkt 1

In Wiesbaden gibt es insgesamt 16 rechtsgültige Vorkaufssatzungen:

- 6-10.1 VKS Alt Kostheim (Stand 1981)
- 6-10.2 VKS Wellritztal (Stand 1989)
- 6-10.3 VKS Südliche Mainzer Straße (Stand 1990)
- 6-10.4 VKS Neu-Wolfersfeld (Stand 2007)
- 6-10.5 VKS Stielstraße Simsenwies (Stand 2007)
- 6-10.6 VKS Nördlich des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)
- 6-10.7 VKS Östliche des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)
- 6-10.8 VKS Westliche des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)
- 6-10.9 VKS AAFES-Areal (Stand 2014)
- 6-10.10 VKS American Arms Hotel (Stand 2014)
- 6-10.11 VKS Housing Area (Stand 2014)
- 6-10.12 VKS Östlich des Schiersteiner Hafens (Stand 2014)
- 6-10.13 VKS Östliches Biebricher Rheinufer (Stand 2014)
- 6-10.14 VKS Rheinufer nördlich der Kaiserbrücke (Stand 2014)
- 6-10.15 VKS Südöstlich der Kaiserbrücke (Stand 2014)
- 6-10.16 VKS Rheinufer südöstlich der Theodor-Heuss-Brücke (Stand 2014)

zu Punkt 2

Die 16 VKS wurden unter Berücksichtigung der definierten Zielsetzungen überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass alle VKS grundsätzlich gültig sind. Nach Aussage des Rechtsamts sind die VKS in ihren Begründungen und damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen jedoch zu unspezifisch und veraltet und müssten daher für einen sicheren Rechtsvollzug überarbeitet und neu beschlossen werden. Die Überprüfung ergab nachstehende Ergebnisse bzw. Umgang mit den vorliegenden VKS.

Folgende Satzungen sind aufzuheben, da das Satzungsziel und damit verbundene städtebauliche Entwicklung vollzogen wurde oder für das Gebiet keine Planungsabsichten mehr bestehen:

- 6-10.5 VKS Stielstraße Simsenwies (Stand 2007)
- 6-10.10 VKS American Arms Hotel (Stand 2014)
- 6-10.12 VKS Östlich des Schiersteiner Hafens (Stand 2014)

Folgende Satzungen sind durch ein anhängiges Rechtsstreitverfahren der LHW und damit verbundenen Urteil des VGH Kassel aus 2017 aufgrund fehlender Vollziehbarkeit als rechtswidrig eingestuft worden und somit aufzuheben:

- 6-10.6 VKS Nördlich des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)
- 6-10.7 VKS Östliche des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)
- 6-10.8 VKS Westliche des Flugplatzes Erbenheim (Stand 2008)

zu Punkt 3a

Die Vorverlegung der Zugriffsmöglichkeit mit dem Sicherungsmittel des Vorkaufsrechts lässt sich nur in den Fällen rechtfertigen, in denen schon in einem frühen Stadium die Sicherung eines Flächenerwerbs notwendig erscheint. Daran fehlt es etwa, wenn bei Erlass der Vorkaufssatzung absehbar ist, dass sich die Planungsabsicht der Gemeinde über einen längeren Zeitraum aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzen lässt und wenn diese bestehende Unsicherheit über die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahme von dem betroffenen Grundstückseigentümer im Satzungsgebiet nicht hinzunehmen ist. Daher kann für die rechtliche Bewertung, ob die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen sich in diesem Sinne hinreichend verdichtet haben, auch der voraussichtliche zeitliche Ablauf berücksichtigt werden. Hierbei können die im Fachplanungsrecht geltenden Fristen von etwa 10 Jahren einen brauchbaren Anhaltspunkt bieten.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund sind die nachstehenden VKS aufgrund des zeitlichen Ablaufs auf ihre städtebaulichen Maßnahmen hin zu überarbeiten und für den rechtlichen Vollzug hinreichend zu konkretisieren sowie bei Bedarf deren Geltungsbereich bzw.- Umfang neu festzulegen:

- 6-10.1 VKS Alt Kostheim (Stand 1981)
- 6-10.2 VKS Wellritztal (Stand 1989)
- 6-10.3 VKS Südliche Mainzer Straße (Stand 1990)
- 6-10.4 VKS Neu-Wolfesfeld (Stand 2007)
- 6-10.9 VKS AAFES-Areal (Stand 2014)
- 6-10.11 VKS Housing Area (Stand 2014)
- 6-10.13 VKS Östliches Biebricher Rheinufer (Stand 2014)
- 6-10.14 VKS Rheinufer nördlich der Kaiserbrücke (Stand 2014)
- 6-10.15 VKS Südöstlich der Kaiserbrücke (Stand 2014)
- 6-10.16 VKS Rheinufer südöstlich der Theodor-Heuss-Brücke (Stand 2014)

zu Punkt 3b

Inwiefern das Vorkaufsrecht zum Erwerb von Immobilien in der Innenstadt nach dem Vorbild der Hanauer Vorkaufssatzung für die Innenstadt herangezogen werden kann, die das Vorkaufsrecht allgemeingültig mit städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet, muss im Einzelfall für Wiesbaden eingehend geprüft werden.

Hierfür bedarf es grundsätzlich einer Gesamtbetrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für die Wiesbadener Innenstadt, um sowohl den Einzugsbereich der Vorkaufssatzung abzugrenzen, als auch die damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen abzuleiten und zu begründen.

Dabei sollte ein Konzept erarbeitet werden, welche Immobilien bzw. Liegenschaften von eigentlichem Interesse sein könnten, um einerseits unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und andererseits für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen prädestiniert sind. Mit einem gezielten Ankauf können dann auch Spekulationsobjekte, die den Besitzer zu überhöhten Preisen wechseln, entgegengewirkt werden. Das Ziel ist jedoch nicht nur der Erwerb der Immobilien, sondern daraus abgeleitet eine städtebauliche Entwicklung.

Grundsätzlich müssen die Überlegungen der Kommune soweit gereift sein, dass sie die städtebauliche Maßnahme auch tatsächlich in Angriff nehmen und verwirklichen will. D.h. die Absicht zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme muss sich also im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soweit verdichtet haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen sinnvollerweise eingeleitet werden darf. Eine langfristige Bodenbevorratung ist mit der Ausübung des VKR demnach nicht möglich.

Die Ausweisung neuer VKS-Gebiete als Instrument der aktiven Bodenpolitik bedarf sowohl einen Zusatz personeller Ressourcen für die Stadtverwaltung, um die städtebaulichen Maßnahmen und damit verbundenen Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und umzusetzen, als auch die Bereitstellung der finanziellen Mittel, damit ein Ankauf der Grundstücke in dem Umfang erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende

Verteiler
Dez./PLR
610320 z.d.A.