

XVIII/0930 Besondere Vorkaufsrechtsatzung hier: Anfrage der FWG-Stadtratsfraktion

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Möglichkeit zur Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts wird auch von Seiten der Verwaltung als ein wirksames Instrument zur Steuerung einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung ausgewählter Teilbereiche der Stadt angesehen. Im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ steht der Stadt hierzu bereits heute das Instrument des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zur Verfügung und wurde beispielsweise beim Erwerb des Anwesens Glockengasse 22 bereits genutzt. Ebenso hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB einen weiteren Vorkaufsrechtstatbestand für sog. Problem- oder Schrottimmobilien eingeführt, der auch heute schon außerhalb des Sanierungsgebietes anwendbar ist.

Die Ausweitung der Möglichkeiten zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf weitere Teile der Innenstadt, wie in den beispielhaft aufgeführten Städten bereits geschehen, wird derzeit durch die Verwaltung geprüft. Im Rahmen eines Besuches des Oberbürgermeisters sowie der Stabsstelle Strategie, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in Hanau am 12.08.2025 wurden die Möglichkeiten der Nutzung des besonderen Vorkaufsrechts bereits beleuchtet und ein erster Kontakt zum diesbezüglichen Erfahrungsaustausch hergestellt. Maßgeblich ist hier § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wonach eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen kann, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Da im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) als Grundlage für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ die vorbereitenden Untersuchungen in einem deutlich größeren Untersuchungsgebiet durchgeführt wurden, das vom Speyerer Tor bis zum Wormser Tor und vom Hauptbahnhof bis zum Parkplatz Dathenushaus reicht, liegen auch für den südlichen Teil des zentralen Innenstadtbereiches konkrete Erkenntnisse zu den dort vorhandenen städtebaulichen Missständen und Mängeln vor, aus denen städtebauliche Zielsetzungen abgeleitet wurden, auch wenn diese Teilbereiche letztlich nicht in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes aufgenommen wurden. Grund für die räumliche Schwerpunktbildung mit Ausweisung eines kompakteren Sanierungsgebietes im nördlichen Teil der zentralen Innenstadt waren die zeitliche und finanzielle Limitierung des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ und die strategischen Überlegungen zur Wahrung der Möglichkeiten bezüglich einer Bewerbung um die Aufnahme in ein Folgeprogramm der Städtebauförderung mit dann vorgesehener Schwerpunktbildung im südlichen Innenstadtbereich. Es ist somit belegbar, dass die Stadt auch in diesen südlichen Bereichen der Innenstadt, die derzeit nicht im Sanierungsgebiet liegen, städtebauliche Maßnahmen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht zieht. Diese in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Voraussetzung zur Benennung entsprechender Flächen, an denen der Stadt ein Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung per Satzung zusteht, sieht die Verwaltung somit grundsätzlich als gegeben an.

Die Verwaltung wird daher die Möglichkeiten zur Einführung einer entsprechenden Vorkaufsrechtssatzung sowie die erwähnte Einbindung von Abwendungsvereinbarungen weiter intensiv prüfen, den diesbezüglichen Erfahrungsaustausch mit anderen Städten intensivieren und eine entsprechende Beschlussvorlage zeitnah vorbereiten.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Bodenrichtwerte im Innenstadtbereich im Rahmen künftiger Haushaltsberatungen einen entsprechend hohen Ansatz für strategische Grunderwerbe vorzusehen, da die Option zur Ausübung von Vorkaufsrechten auch mit einem auskömmlichen finanziellen Ansatz hinterlegt sein muss, um bei Bedarf tatsächlich handlungsfähig zu sein.