



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-163/21-26	
Datum	02.03.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.03.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	24.03.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	29.03.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	28.04.2022	beschließend

Betreff:

Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen

hier: Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. für den Bereich der aktuell im Eigentum von Opel stehenden Flächen vom Unternehmen Flächenfreisetzungen im Umfang von ggf. bis zu rund 128 ha oder mehr erfolgen könnten. Für einen Teil der aktuell für eine Freisetzung vorgesehenen Flächen liegt ein gemeinsam von Stadt und Opel erarbeitetes städtebauliches Konzept in Form eines Rahmenkonzepts vor, welches von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (DS 118/21-26).
2. Vorkaufsrechtssatzungen im Falle von Grundstückskaufverträgen zwischen Dritten es der Stadt ermöglichen, in das Eigentum der Verkaufsflächen zu gelangen. Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen, die im vorgenannten Rahmenkonzept enthalten sind.
3. das Vorkaufsrecht durch einen eigenständigen Verwaltungsakt ausgeübt wird und auch bei Bestehen einer Vorkaufsrechtssatzung nur ausgeübt werden darf, wenn die Ausübung durch Gemeinwohlgründe für das konkrete Grundstück gerechtfertigt ist. In diesem Fall ist grundsätzlich auch eine Ausübung zugunsten von Dritten möglich die den Erwerb tätigen, sofern hierfür bestimmte Voraussetzungen vorliegen, insbesondere ein geregeltes Verhältnis zwischen Stadt und den jeweiligen Akteur/innen (u. a. über eine gemeinsame, verbindliche Vereinbarung). Des Weiteren ist die Ausübung eines sogenannten preislimitierenden Vorkaufsrechts möglich, wenn der im Kaufvertrag zwischen Verkäufer/in und Käufer/in vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ für die Unternehmensflächen von Opel gemäß Anlage 1.

Begründung:

A. Ziel

Mit der Vorlage soll über das weitere städtebauliche Vorgehen der Stadt in Bezug auf den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die freiwerdenden Flächen von Stellantis entschieden werden.

B. Ausgangslage

a. Ausgangslage für die Opel-Flächen

Zur künftigen Nutzung von potentiell für eine Freisetzung vorgesehenen Flächen bei Opel wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2020 der fraktionsübergreifende Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ beschlossen. Auf dieser Basis wurde mit Opel die Erarbeitung eines Rahmenkonzepts vereinbart. Am 29.09.2021 hat das Unternehmen die konkreten Freisetzungspläne erstmalig vorgestellt. Am 25.11.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung das mit Stellantis abgestimmte Rahmenkonzept beschlossen. Auf Basis des Konzepts soll im nächsten Schritt von Stadt und Opel ein Rahmenplan zur Erschließung der Flächen erarbeitet werden. Parallel sucht Opel nach eigenen Aussagen nach einem/einer Gesamterwerber/in für die Flächen.

b. Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bildet § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

„Die Gemeinde kann

...

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;“

Mit dem Rahmenkonzept liegen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung vor. Damit besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, um in Verkaufsfällen die städtebaulichen Entwicklungen ggf. sichern zu können.

Angesichts der Größe der von Opel nicht mehr benötigten Flächen im Stadtgebiet ist eine Vorkaufsrechtssatzung auch erforderlich, um eine planvolle städtebauliche Entwicklung vorausschauend zu sichern, wenn die Grundstücke nicht mehr im Alleineigentum eines einzigen Unternehmens stehen, sondern in den nächsten Jahren voraussichtlich parzelliert und an eine Vielzahl von Eigentümer/innen mit potenziell gegenläufigen Interessen veräußert werden.

Das Vorkaufsrecht wird durch einen separaten Verwaltungsakt ausgeübt. Es darf nur ausgeübt werden, wenn Gemeinwohlgründe dessen Ausübung rechtfertigen. Erwerber/innen des Kaufgrundstücks können die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie sich verpflichten, das betreffende Grundstück im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt zu entwickeln.

Mit der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt in einen bestehenden notariellen Grundstückskaufvertrag als neue Käuferin anstelle des/der ursprünglichen Käufers/Käuferin ein. Dabei werden sämtliche Regelungen des Grundstückskaufvertrags 1:1 übernommen (Kaufpreis etc.).

Die Stadt hat das Recht, den zwischen den ursprünglichen Parteien des Kaufvertrags vereinbarten Kaufpreis auf den Verkehrswert zu reduzieren, wenn der Kaufpreis diesen übersteigt (preislimitierendes Vorkaufsrecht). Überschreitet der Kaufpreis den Verkehrswert, hat sie ein Wahlrecht, ob sie den vertraglich vereinbarten Kaufpreis hinnimmt oder ihn auf den Verkehrswert herabsetzt. Reduziert die Stadt den Kaufpreis auf den Verkehrswert, ist der/die

Verkäufer/in berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes gegenüber der Gemeinde zu erklären. Die Stadt kann den/die Verkäufer/in daher nicht zum Abschluss des Vertrages zum Verkehrswert verpflichten. Neben dem Kaufpreis sind weitere Kosten (Grunderwerbssteuer in Höhe von 6 Prozent, ggf. Notarkosten) durch die Stadt zu tragen.

Das Vorkaufsrecht kann grundsätzlich auch zu Gunsten Dritter angewendet werden. Dafür muss ein entsprechendes Verhältnis geregelt sein, etwa in Form von Vereinbarungen (über die Entwicklungsziele etc.).

Ebenfalls ist eine Ausübung des Vorkaufsrechtes für Teilflächen möglich. Jedoch ist dabei zu klären, welcher Anteil des Gesamt-Kaufpreises auf die Teilfläche entfällt, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Diese Herausforderung stellt sich für die betreffenden Flächen in besonderem Maße, weil diese unterschiedlich vorbelastet sind (Umweltschäden) und unterschiedlichen Nachnutzungen zugeführt werden sollen. Im Streitfall muss dies dann notfalls durch ein gerichtliches Verfahren geklärt werden, wenn Verkäufer/in und Stadt hier keine Einigung finden.

Das Vorkaufsrecht muss binnen drei Monaten nach Vorlage eines Grundstückskaufvertrags bei der Stadt ausgeübt werden. Der Bescheid über seine Ausübung muss den Parteien des Kaufvertrags binnen dieser Frist auch zugehen. Den Erwerbenden steht die Möglichkeit zu, das Vorkaufsrecht abzuwenden, indem sich zur Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen verpflichtet wird.

Alternativ zur Abwendung kann der/die Erwerber/in binnen eines Monats Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausüben. Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens können ebenfalls Regelungen zur Abwendung des Vorkaufsrechtes durch Vereinbarung zwischen Erwerbenden und Stadt erfolgen. Scheitert dies, kann die Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung verwaltungsgerichtlich überprüft werden. Die Dauer der betreffenden Verfahren können dabei nicht im Vorhinein prognostiziert werden.

Die Vorkaufsrechtsatzung bleibt in Kraft, bis sie aufgehoben wird. Sie gilt insbesondere nicht nur für den jetzt anstehenden Grundstücksverkauf durch Opel, sondern auch für etwaige nachfolgende Transaktionen der Erwerberin/des Erwerbers.

Die Vorkaufsrechtssatzung findet keine Anwendung, wenn nicht das Grundstück, sondern die Gesellschaftsanteile des Eigentümers (insb. einer Grundstücks-GmbH) veräußert werden, sog. „share deal“.

C. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen soll gemäß den genannten Beschlusspunkten erfolgen.

D. Handlungsalternativen

Ohne den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird der Stadt eine städtebauliche Einflussmöglichkeit genommen. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf Basis des BauGB ist für die betreffenden Flächen nicht gegeben.

E. Kosten / Folgekosten

Die Kosten für die Anwendung einer Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich wie unter B. Ausgangslage, b. Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung beschrieben.

Mit der Vorkaufsrechtsausübung und den Eintritt in den Kaufvertrag wären auch die darin getroffenen Regelungen zu den Altlasten zu übernehmen. Gemäß den im Bietverfahren für die Veräußerung vorliegenden Informationen beabsichtigt Stellantis, die Grundstücke mit sämtlichen bekannten und unbekanntem Altlasten und sich daraus ergebenden Sanierungs- und Entsorgungspflichten „weitgehend an den Erwerber“ zu übertragen.

Mit dem Erlass der Satzung tritt die Stadt in keine Grundstückskaufverträge ein, sondern verschafft sich die Möglichkeit, künftig Vorkaufsrechte auszuüben. Stehen keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung, kann ein bestehendes Vorkaufsrecht de facto nicht ausgeübt werden.

F. Nächste Schritte

Nach Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung ist ihr Erlass in den ansässigen Zeitungen bekannt zu machen. Damit tritt die Satzung in Kraft.

Der Beschluss erfolgt ergänzend zum Einleitungsbeschluss nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

G. Auswirkungen auf das Klima

Durch die Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Rüsselsheim am Main, den 08.03.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister