



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-202/21-26	
Datum	27.04.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	03.05.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.05.2022	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	24.05.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	02.06.2022	beschließend

Betreff:

Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen;

hier: Verabschiedung einer Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“

Bezug: [DS 136/21-26](#) – 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. mit Beschluss vom 28.04.2022 ([DS 163/21-26](#)) für die Unternehmensflächen von Opel gemäß Anlage 1 mit Ausnahme der Flächen des „Green Campus“ (F10, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24) die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ beschlossen wurde.
2. die am 28.04.2022 beschlossene Voruntersuchung für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ([DS-162/21-26](#)) u. a. um den Green Campus, d. h. die künftige Unternehmenszentrale von Stellantis, erweitert werden soll.
3. das ebenfalls für eine Ergänzung der Voruntersuchung vorgesehene sogenannte Anpassungsgebiet der künftigen Produktionsflächen von Stellantis derzeit nicht als Begründung für die Ausübung von Vorkaufsrechten genutzt werden kann.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ergänzung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ gemäß Anlage 1 um die Flächen des „Green Campus“ (F10, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24, teilweise).

Begründung:

A. Ziel

Mit der Vorlage soll über die Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um den sog. „Green Campus“ entschieden werden.

B. Ausgangslage

a. Ausgangslage Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“

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 Gesamterwerber/einer Gesamterwerberin für die Flächen.

Um die Neugestaltung und Entwicklung der freiwerdenden Stellantis Flächen zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 für die Unternehmensflächen die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ beschlossen.

Die Vorkaufsrechtssatzung erfasst die Flächen des sog. „Green Campus“ (Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24, teilweise) bislang nicht, weil das städtebauliche Rahmenkonzept dieses Grundstück nicht betrachtet. Opel plant gleichwohl laut öffentlich verfügbarer Informationen den sog. „Green Campus“ zu veräußern, neu entwickeln zu lassen und im Wege einer Pacht oder Miete weiter zu nutzen.

Parallel zur Vorkaufsrechtssatzung hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 in Wahrnehmung ihrer kommunalen Planungshoheit die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Auch dieser Beschluss soll um die Flächen des „Green Campus“ ergänzt werden, auf dem Opel ein Forschungs- und Entwicklungszentrum plant.

Zugleich soll die Voruntersuchung eine Prüfung der im Eigentum von Opel verbleibenden Produktionsflächen als sogenanntes Anpassungsgebiet enthalten. Ein Anpassungsgebiet ist qua Definition im Zusammenhang bebaut und bedarf (anders als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete) keiner grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung. Das Anpassungsgebiet muss nur soweit erforderlich an die Ziele des Entwicklungsgebietes angepasst werden. Der Schwerpunkt städtebaulicher Maßnahmen im Anpassungsgebiet sind deshalb Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen. In der Begründung zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist insoweit auch ausdrücklich klargestellt, dass es – jedenfalls derzeit - keines flächenhaften Zugriffs auf das Eigentum der betroffenen Flächen (im Anpassungsgebiet) bedarf. Damit besteht derzeit keine städtebauliche Rechtfertigung für die Aufnahme des Anpassungsgebietes insgesamt in die Vorkaufsrechtssatzung.

b. Erweiterung der Vorkaufsrechtsatzung „Rüsselsheim West“

Die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ dient neben der Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen, die im Rahmenkonzept bei Satzungsbeschluss enthalten waren, auch der Sicherung etwaiger künftiger Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Da auch der sog. „Green Campus“ möglicherweise Gegenstand der Entwicklungssatzung sein könnte, wird der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um das Gebiet des „Green Campus“ erweitert.

c. 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 städtebaulichen Rahmenkonzept und der eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 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 ursprünglichen Käufers/der ursprünglichen Käuferin ein. Dabei werden sämtliche Regelungen des Grundstückskaufvertrags 1:1 übernommen.

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 Vorkaufsrechts 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 Vorkaufsrechts ausüben. Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens können ebenfalls Regelungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 die Ergänzung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ wird der Stadt ihre städtebauliche Einflussmöglichkeit auf das Gebiet des „Green Campus“ 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, c. Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung beschrieben. Die Ausübung setzt voraus, dass entsprechende Mittel im Haushaltsplan 2022 bereitgestellt sind und eine Haushaltsgenehmigung vorliegt.

F. Nächste Schritte

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

G. Auswirkungen auf das Klima

Durch die Vorkaufsrechtssatzung und ihre Ergänzung um den „Green Campus“ ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

H. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:
Änderungssatzung inkl. geändertem Lageplan und geänderter Begründung (Änderungen sind gelb hinterlegt)
- Anlage 2:
nachrichtlich: konsolidierte Fassung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“

Rüsselsheim am Main, den 03.05.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister