

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

An die Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 03.12.2015

AN/1903/2015

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	15.12.2015

Wiedereinführung eines allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für Grundstücke nach § 24 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Antragsteller bitten Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung des Rates am 15.12.2015 aufzunehmen

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für den Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB zu schaffen und den zum 01.01.1995 ausgesprochenen Verzicht zeitnah zu widerrufen. Die notwendigen personellen Ressourcen, Prozesse und organisatorischen Veränderungen sind dem Liegenschaftsausschuss und dem Stadtentwicklungsausschuss in den Januarsitzungen 2016 darzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Verwaltung ein Jahr nach Widerruf des Verzichts einen Erfahrungsbericht vorzulegen.

Begründung:

Der aktuelle und für die nächsten Jahrzehnte höchstwahrscheinlich andauernde Zustand einer wachsenden Stadt bedarf einer Neubewertung des Verzichts auf das allgemeine kommunale Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB. Aus Sicht der Antragsteller ist der Verzicht zu widerrufen und das Vorkaufsrecht für Grundstücke wieder einzuführen.

Gemäß Mitteilung für die Sitzung des Liegenschaftsausschuss am 08.12.1994 hat die Stadtverwaltung Köln für alle Kaufverträge, die ab dem 01.01.1995 über Grundstücke im Stadtgebiet abgeschlossen werden, förmlich den Verzicht auf das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB erklärt. Ausgenommen davon sind Grundstücke in Sanierungsgebieten. Als Hauptgrund wurde damals angegeben, dass die Stadt das Vorkaufsrecht in den letzten 15 Jahren vorher überhaupt nicht ausgeübt worden ist. Der Verzicht führte daher zum Abbau von Verwaltungsaufwand bei der Stadt, beim Grundbuchamt und bei den Notaren.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann nach Auffassung der Antragsteller einen Beitrag dazu leisten, dringend benötigte Grundstücke für eine Nutzung für öffentliche Zwecke zu sichern. Dazu zählen insbesondere Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen. Zu den Gemeinbedarfsflächen zählen z.B. Flächen für Schulen, Kindertagesstätten und Flüchtlingsunterkünfte. Auch für die wirksame Umsetzung von sozialen Erhaltungssatzungen ist ein kommunales Vorkaufsrecht von Nöten, um spekulative Grundstücksverkäufe zu verhindern. Die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts kann daher einen Beitrag zur sozialen Wohnungspolitik leisten. Es kann auch zugunsten eines Dritten (auch kommunale Verkehrs-, Versorgungs- und entsorgungsunternehmen, kommunales Wohnungsbauunternehmen) ausgeübt werden.

Gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) steht den Gemeinden ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Dies betrifft insbesondere Grundstücke

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts wird sehr wahrscheinlich Auswirkungen auf die personelle Situation der beteiligten Fachämter in der Verwaltung haben. Ebenso sind organisatorische Vorkehrungen zu treffen, da das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden kann. Diese Auswirkungen sind im Rahmen eines Erfahrungsberichts darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Jörg Frank
GRÜNE-Fraktionsgeschäftsführer