

Vorlage an den Gemeinderat

**Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3
Alt. 1 BauGB an Grundstück Flst. Nr. 4328, Gemarkung Neuenburg,
Schlüsselstraße 8, Größe: 657 m²**

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Am 28.09.2022 wurde der Stadt den Kaufvertrag (UVZ D 2366 / 2022) vom 28.09.2022 bezüglich der Grundstücke Flst. Nr. 4328, Gemarkung Neuenburg, Schlüsselstraße 8, Größe: 657 m², sowie Flst. Nr. 4328/1, Gemarkung Neuenburg, Spiegelstraße 7, Größe: 658 m² mitgeteilt. Der Kaufpreis sowie die Beteiligten sind dem Gemeinderat aus der Sitzungsvorlage Nr. 291/2022 vom 23.11.2022 für die Sitzung am 12.12.2022 bekannt.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschloss in öffentlicher Sitzung am 24.04.2006 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“. Mit Bekanntmachung vom 28.04.2006 wurde die Satzung rechtskräftig. In der Sitzung am 07.11.2022 beschloss der Gemeinderat die Fortschreibung der Sanierungsziele (Etablierung von Einrichtungen der Anschlussunterbringung für Flüchtlinge im Sanierungsgebiet). Zudem fasste er den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“. Des Weiteren beschloss er die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung des vor genannten Kaufvertrags. Am 08.11.2022 erteilte die Stadt Neuenburg am Rhein die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Von den beiden vor genannten Grundstücken liegt ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 4328 (Schlüsselstraße 8) im Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Hinsichtlich dieses Grundstücks besteht ein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB. Mit Schreiben vom 11.11.2022 hörte die Stadt Neuenburg am Rhein die Verkäuferin und den Käufer gemäß § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts an und gab Gelegenheit zur Äußerung bis zum 30.11.2022.

Hierauf reagierte ausschließlich die Verkäuferin. Sie trat mit dem Anliegen an die Stadt Neuenburg am Rhein heran, die Grundstücke Flst. Nrn. 4328 sowie 4328/1 zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis an die Stadt Neuenburg am Rhein zu verkaufen. Der Gemeinderat wird in seiner Sitzung am 12.12.2022 über den Abschluss der für den Kauf der beiden Grundstücke erforderlichen notariellen Verträge entscheiden.

Die vorliegende Gemeinderatsvorlage war bis zum 30.11.2022 anzufertigen, damit diese der rechtzeitigen Einladung des Gemeinderats beigelegt werden konnte.

Der Notartermin für den Kauf durch die Stadt Neuenburg am Rhein wird (jedoch erst) am 14.12.2022 stattfinden. Da nicht mit letzter Sicherheit feststeht, dass alle Vertragsparteien zu diesem Termin erscheinen werden, gleichzeitig jedoch die 3-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Ausübung des Vorkaufsrechts läuft, war für die Sitzung am 19.12.2022 zu dem Tagesordnungspunkt „Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB an Grundstück Flst. Nr, 4328, Gemarkung Neuenburg, Schlüsselstraße 8, Größe: 657 m²“ einzuladen.

Werden die notariellen Verträge am 14.12.2022 geschlossen, bedarf es der Ausübung des Vorkaufsrechts am 19.12.2022 nicht mehr.

- Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein ist es, auf dem Grundstück Flst. Nr. 4328 eine Einrichtung der Anschlussunterbringung für Flüchtlinge zu etablieren. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist hierfür sehr gut geeignet.

Seit der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 und 2016 stellt die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gemäß § 18 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) die Städte und Gemeinden vor eine ebenso wichtige, wie gewaltige Aufgabe. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bis zum Jahr 2022 150 Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung untergebracht. Die Stadt Neuenburg am Rhein verfügt über insgesamt 87 Plätze für die Anschlussunterbringung. Hiervon sind derzeit 72 belegt, lediglich 15 unbelegt. Bereits für das laufende Jahr 2022 steht die Stadt Neuenburg am Rhein vor der Aufgabe, weitere 30 ihr zugeteilte Flüchtlinge im Rahmen der regulären Anschlussunterbringung unterzubringen. Hinzu kommen die nach der mit dem Landkreis geschlossenen Nivellierungsvereinbarung aufzunehmenden Flüchtlinge zur Anschlussunterbringung. Hierbei handelt es sich um weitere 8 bis 16 Flüchtlinge.

Hierbei sind die in Neuenburg am Rhein aufgrund des Kriegs angekommenen Flüchtlinge aus der Ukraine lediglich zu einem geringen Teil berücksichtigt. Von den derzeit 72 untergebrachten Flüchtlingen stammen lediglich 9 Flüchtlinge aus der Ukraine. 60 Flüchtlinge sind privat, 17 Flüchtlinge sind in von der Stadt Neuenburg am Rhein angemieteten Wohnungen untergebracht. Es ist zu erwarten, dass einige der derzeit privat untergebrachten Flüchtlinge künftig von der Stadt Neuenburg am Rhein untergebracht werden müssen.

Aufgrund der desolaten humanitären Lage in Folge von Krieg u. ä. in Ländern wie bspw. der Ukraine, Syrien oder Afghanistan, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine spürbare Entlastung der Stadt Neuenburg am Rhein bei der Unterbringung von Flüchtlingen eintreten wird.

Somit steht die Stadt Neuenburg am Rhein bereits aktuell vor der Aufgabe, 15 Plätze für die reguläre Anschlussunterbringung zu schaffen. Hinzu kommen weitere 8 bis 16 Plätze aufgrund der Nivellierungsvereinbarung sowie die Plätze für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge.

Sollte es nicht gelingen, die erforderlichen Plätze für die Anschlussunterbringung zu schaffen, wird die Stadt Neuenburg am Rhein auf Dorfgemeinschaftshallen und Sporthallen, die u. a. für den Schulsport genutzt werden, zurückgreifen müssen, sodass diese nicht mehr für die vorgesehenen Zwecke genutzt werden könnten. Aus Sicht der Verwaltung sollte versucht werden, Letzteres zu verhindern.

Bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts handelt es sich um eine Ermessenentscheidung (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB: „kann“). Hierbei ist die große Bedeutung der von der Stadt Neuenburg am Rhein zu erfüllenden Aufgabe der Anschlussunterbringung zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Gewichts der Interessen der Kaufvertragsparteien, insbesondere, dass der Käufer das Grundstück erwerben kann, ist zu berücksichtigen, dass die Verkäuferin der Stadt Neuenburg am Rhein Grundstück Flst. Nr. 4328, an dem ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht, und zusätzlich Grundstück Flst. Nr. 4328/1 zum Kauf angeboten hat. Gegenstand der am 14.12.2022 abzuschließenden notariellen Verträge ist auch die Aufhebung des ursprünglichen Kaufvertrags vom 28.09.2022. Die Kaufvertragsparteien haben die Entwürfe der am 14.12.2022 abzuschließenden notariellen Verträge erhalten. Hierzu haben sie, insbesondere auch der Käufer, zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht, die Rückabwicklung und der anschließende Kauf durch die Stadt Neuenburg am Rhein, laufe ihren Interessen zuwider.

Die Gemeinde hat für das Grundstück Flst. Nr. 4328 (nur) einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu entrichten. Dieser Teilkaufpreis wird nicht von der Stadt Neuenburg am Rhein im Ausübungsbescheid festgesetzt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Verwaltung zu beauftragen, das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB Grundstück Flst. Nr. 4328, Gemarkung Neuenburg, Schlüsselstraße 8, Größe: 657 m², auszuüben.

30.11.2022 / Müller, Cornelia