

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frithjof Look +49 202 563 2358 +49 202 563 8043 frithjof.look@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.01.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0067/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.02.2019</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>14.02.2019</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.02.2019</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.02.2019</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorkaufssatzung für den Bereich "westliche Bahnstraße / Buntenbeck" - Satzungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss zur Aufstellung und Umsetzung der „Satzung der Stadt Wuppertal über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Fläche „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“ (Vorkaufssatzung „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“).

### Beschlussvorschlag

1. Die Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für die Fläche „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“ (Vorkaufssatzung „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“) wird gemäß dem beigefügten Entwurf (Anlage 01) gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht für die gewerbliche Entwicklung der Fläche „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“ auszuüben, sobald eines der in der Satzung abschließend aufgezählten Flurstücke zum Verkauf steht.

### Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Vorbehaltlich der Ratsentscheidung zum Rahmenplan „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“ (Drucksache VO/0069/19) sollen die nötigen Flächen zur gewerblichen Entwicklung des Gebiets im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechts gesichert bzw. beschafft werden.

Im Hinblick auf das enorme Defizit an Gewerbeflächen innerhalb des Wuppertaler Stadtgebiets, stellt die vom Rat zu beschließende Rahmenplanung die planungsrechtliche Vorbereitung dar, den Standort einer gewerblichen Nutzung zuzuführen (siehe Drucksache VO/0069/19). Ein wichtiger Schritt für diese Umsetzung ist der Ankauf der benötigten Grundstücke. Zu diesem Zwecke stellt die Stadt Wuppertal eine Vorkaufssatzung auf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können und um den Ankauf von Flächen durch Dritte zum Zweck der Spekulation zu verhindern.

Zielsetzung der Vorkaufssatzung ist es, zum einen die Flächen, die für die Realisierung der gewerblichen Entwicklung erforderlich sind, erwerben zu können, zum anderen sichert die Vorkaufssatzung der Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die Flächen zum Verkehrswert kaufen zu können. Die Verwaltung wird im Falle des Verkaufes einer Fläche, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, über den Verkauf informiert. Die Stadt Wuppertal kann in diesem Fall in den Kaufvertrag anstelle des Käufers eintreten und zu den ursprünglich zwischen den Parteien vereinbarten Konditionen die Fläche vorrangig erwerben. Übersteigt der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert erheblich, hat die Stadt ebenfalls das Recht durch ein Verkehrswertgutachten den Wert zu ermitteln und zu diesem Wert die Fläche zu erwerben. In diesem besonderen Fall hat der Verkäufer jedoch das Recht vom Vertrag innerhalb des Ablaufs eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, vom Kaufvertrag zurück zu treten.

## **Demografie-Check**

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

## **Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufstellung der Vorkaufssatzung entstehen zunächst keine Kosten. Die Vorkaufssatzung dient vielmehr dazu, die Kosten, die im Rahmen des Ankaufes von benötigten Flächen entstehen, zu beschränken. Durch die Vorkaufssatzung hat die Stadt Wuppertal die Möglichkeit die Flächen zum aktuellen Verkehrswert zu erwerben. Möglichen Spekulationen, die durch die Planung der Fläche „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“ entstehen könnten, wird so vorgebeugt und es wird sichergestellt, dass die Stadt Wuppertal keinen überhöhten Kaufpreis für eine Fläche zahlen muss.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen Kosten durch den Erwerb der Flächen. In einem ersten Schritt wurde der Wert der Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung überschlägig ermittelt. Insgesamt haben die Flächen nach einer groben

Abschätzung durch die Stadtverwaltung einen geschätzten Gesamtwert von rund 800.000 Euro. Die tatsächliche Höhe der Ankaufskosten kann davon abweichen und steht erst beim konkreten Verkaufsfall fest. Wird beim Verkauf einer der Flächen im Geltungsbereich ein überhöhter Kaufpreis seitens des Verkäufers gefordert, so wird die Stadt Wuppertal in einem zweiten Schritt ein konkretes Wertermittlungsverfahren durchführen. Der Verkaufspreis, den die Stadt Wuppertal für die benötigte Fläche zahlen muss, wird entsprechend des Ergebnisses des Wertermittlungsverfahrens festgesetzt. Der Rat der Stadt Wuppertal wird im konkreten Einzelfall über die Finanzierung des Ankaufs entscheiden.

### **Zeitplan**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (März 2019).

### **Anlagen**

Anlage 01 - Vorkaufssatzung „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“

Anlage 02 – Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 03 – Begründung der Vorkaufssatzung „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“