

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Melina Prior +49 202 563 5934 Melina.Prior@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.03.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0302/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.06.2026	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Vorkaufssatzung für das Vohwinkeler Zentrum		

Grund der Vorlage

Beschluss zur Aufstellung und Umsetzung der „Satzung der Stadt Wuppertal über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Vohwinkel Zentrum“ in Wuppertal Vohwinkel.

Beschlussvorschlag

1. Die Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für das Gebiet Vohwinkel Zentrum in Vohwinkel wird beschlossen.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, die Ausübung des Vorkaufsrechtes, falls es für die Sicherung der Ziele des ISEK geboten ist, zu prüfen, sobald eines der in der Satzung abschließend aufgezählten Flurstücke oder Teile davon zum Verkauf stehen.

Unterschrift

Ohrndorf
Beigeordneter

Begründung

Die Vorkaufssatzung dient der Sicherung der Umsetzbarkeit, der durch den Ratsbeschluss zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Vohwinkel legitimierten Projekte im Rahmen des Stadtumbaugebiet Vohwinkel Zentrum. Die Vorkaufssatzung soll zum einen die langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, zum anderen soll der Zugriff auf relevante Grundstücke ermöglicht werden.

Zum weiteren Verfahren

Die Satzung wird gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Ab diesem Tag findet das besondere Vorkaufsrecht für die oben genannten und in Anlage 3 aufgeführten Flurstücke Anwendung.

Die Stadt Wuppertal ist ab diesem Tag grundsätzlich berechtigt,

- im Falle des Verkaufs eines der genannten Flurstücke innerhalb von drei Monaten per Verwaltungsakt in den Kaufvertrag anstelle des Käufers einzutreten und das Vorkaufsrecht auszuüben.
- ein Wertermittlungsverfahren durchzuführen, wenn der vereinbarte Verkaufswert den aktuellen Verkehrswert des Grundstückes deutlich überschreitet. Die Stadt hat im Anschluss die Möglichkeit das Grundstück zum aktuell berechneten Verkehrswert zu erwerben. In diesem Fall hat der Verkäufer das Recht vom Vertrag innerhalb des Ablaufs eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes vom Kaufvertrag zurück zu treten.

Grundstücksverkäufe im gesamten Stadtgebiet und somit auch im Geltungsbereich dieser Satzung sind der Stadt Wuppertal grundsätzlich unverzüglich anzuzeigen, sodass die Stadt im Anschluss ein mögliches Vorkaufsrecht prüfen kann.

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Vohwinkel Zentrum“ in Vohwinkel wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Vorkaufssatzungen der Stadt Wuppertal aufgenommen werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Durch die Vorkaufssatzung hat die Stadt Wuppertal die Möglichkeit die Flächen zum aktuellen Verkehrswert zu erwerben. Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung sind nicht zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Durch den Beschluss der Vorkaufssatzung entstehen der Stadt Wuppertal 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 jeweils aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung zu erwerben. Möglichen Spekulationen, die durch die Planungen entstehen könnten, wird so vorgebeugt und es wird sichergestellt, dass die Stadt Wuppertal keinen überhöhten Kaufpreis für eine Fläche zahlen muss.

Für den Fall, dass die Stadt Wuppertal in einem Einzelfall das Vorkaufsrecht ausüben müsste, würden Kosten durch den Erwerb des Grundstückes entstehen. In einem ersten Schritt würde der aktuelle Verkehrswert durch den ortsansässigen Gutachterausschuss überschlägig ermittelt werden. Die mit der Vorkaufssatzung erfassten Flächen beinhalten überwiegend - teils mit Mehrfamilienhäusern - bebaute Grundstücke, deren Wert in der Gesamtheit nicht geschätzt werden kann. Sofern im Einzelfall der Erwerb eines Grundstücks im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig würde, muss der Wert individuell durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Falls der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet, ist die Stadt Wuppertal gesetzlich dazu berechtigt, das Vorkaufsrecht zum ermittelten Verkehrswert ausüben. Die Finanzierung von künftigen Vorkaufsrechtsausübungen im Geltungsbereich dieser Satzung wird im jeweiligen Einzelfall geprüft und wenn notwendig dem Rat in einer separaten Drucksache zur Entscheidung vorgelegt.

Zeitplan

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich der Vorkaufssatzung DIN A3
- Anlage 2 - Geltungsbereich der Vorkaufssatzung DIN A0
- Anlage 3 - Auflistung der Flurstücke der Vorkaufssatzung
- Anlage 4 - Vorkaufssatzung Vohwinkel Zentrum