

V0442/22

Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Altstadt Ingolstadts
(Referentin: Ulrike Wittmann-Brand)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 18.10.2022

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für die Innenstadt liegt der Niederschrift als Anlage bei.

Stadtrat Achhammer signalisiert eine grundsätzliche Zustimmung zu der vorliegenden Satzung. Allerdings möchte er noch in Erfahrung bringen, ob das Vorkaufsrecht bei einem Verkauf an Familienangehörige nicht gezogen werden kann. Wenn Vermögenswerte innerhalb einer Familie übertragen werden, sollte das Vorkaufsrecht nach Ansicht von Stadtrat Achhammer nicht gezogen werden, da dies natürlich zu großen Problemen zwischen den Familienangehörigen führen könne.

Frau Wittmann-Brand erklärt, dass Stadtrat Achhammer mit seiner Frage den § 26 BauGB, den Ausschluss des Vorkaufsrechtes anspreche. Dieser Paragraph bleibe selbstverständlich weiterhin bestehend, weshalb man bei Verkäufen innerhalb der Familie das Vorkaufsrecht nicht ziehen würde.

Stadtrat Achhammer möchte zu den Ausführungen von Frau Wittmann-Brand noch wissen, ob hierunter dann auch vermögensverwaltende Familiengesellschaften eingeschlossen seien.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf führt aus, dass es sich bei den vermögensverwaltenden Familiengesellschaften in der Regel um Kommanditgesellschaften und somit um Personengesellschaften handelt. Insofern sollten die Familiengesellschaften nach seiner Ansicht auch unter den § 26 BauGB fallen. Dabei stellen die Familienangehörigen in einer vermögensverwaltenden Familiengesellschaft die im Paragraphen angesprochenen Gesellschafter dar. Ebenso gelte das Vorkaufsrecht auch nicht im Erbfall, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf.

Stadtrat Böttcher teilt mit, dass die FW-Stadtratsfraktion den Änderungsantrag stelle, den Umgriff der Satzung bis zu den entsprechenden Ringstraßen zu erweitern. Konkret würde dann der Geltungsbereich der Satzung von der Westlichen Ringstraße, der Nördlichen Ringstraße und der Südlichen Ringstraße begrenzt. Mit dieser Erweiterung wäre dann auch der Bereich des Glacis eingeschlossen.

Frau Wittmann-Brand teilt mit, dass man sich die von Stadtrat Böttcher vorgeschlagenen Erweiterung des Umgriffs auch überlegt habe. Allerdings liegen in diesem Bereich im Wesentlichen nur Flächen des Freistaates Bayern sowie Flächen der Stadt Ingolstadt und eben kaum private Grundstücke. Insofern empfehle die Verwaltung den vorliegenden Vorschlag, da dieser Bereich in großen Teilen die Sanierungsgebiete umfasse. Sollte allerdings die Mehrheit des Stadtrates für die Ausweitung des Umgriffs sein, könne man diesen auch dementsprechend erweitern.

Stadtrat Semle berichtet, dass man in der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, überlegt habe, ob es in der Stadtverwaltung noch weitere städtebaupolitische Ziele gebe, die man

eventuell auch mit der Ausübung dieses Vorkaufsrechtes verfolgen könnte. Diese Ziele müssten nicht nur auf den Altstadtbereich begrenzt sein, sondern könnten auch in ganz andere Bereiche und Richtungen gehen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf entgegnet, dass man mit dieser Satzung ohnehin noch einmal in den Stadtrat gehen müsse, da es zum Thema Vorkaufsrecht noch einen Antrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU gebe.

Frau Wittmann-Brand führt aus, dass man zu dem von Stadtrat Semle angesprochenen Thema bereits den Antrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU mit dem Titel „Neue bayerische Verordnung zum angespannten Wohnungsmarkt aktiv nutzen“ vorliegen habe. Dabei handle es sich um eine Thematik, die man im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes natürlich genauer betrachten werde. Dementsprechend werde man den Antrag auch in der angemessenen Frist beantworten, so Frau Wittmann-Brand.

Zum Änderungsantrag von Stadtrat Böttcher erklärt Oberbürgermeister Dr. Scharpf, dass eine Erweiterung des Umgriffs auf den „Altstadtring“ im Grunde unschädlich sei. Mit der Erweiterung bestünde für die Stadt Ingolstadt so nämlich in einem größeren Bereich die Option eines Vorkaufsrechts, das man aber auch nicht unbedingt ziehen müsse. Deshalb möchte er diesen Vorschlag gerne bei der Beschlussfassung aufgreifen.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet mit der Maßgabe, dass der Geltungsbereich der Satzung auf den „Altstadtring“ ausgeweitet wird.