



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

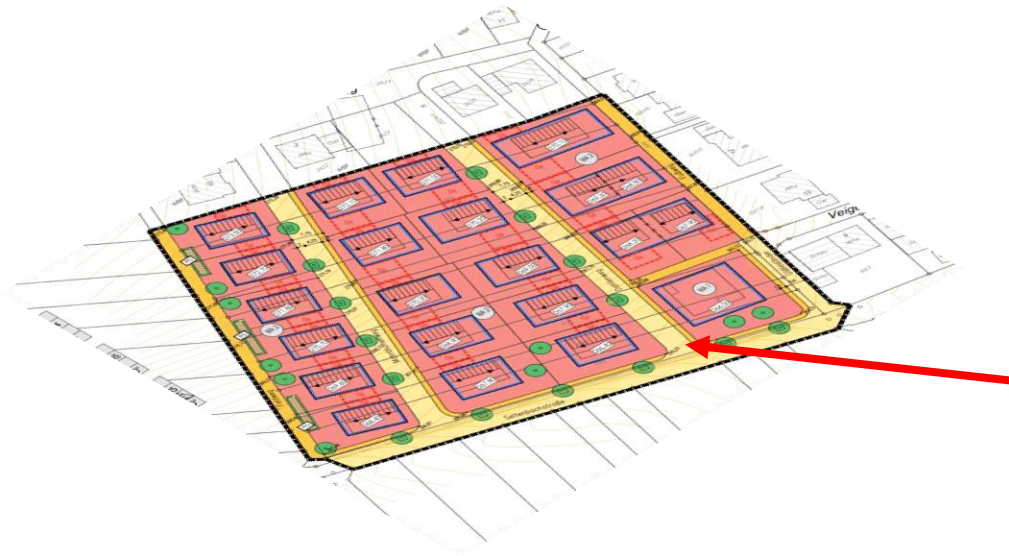
Vorkaufsrechtssatzung

Vorkaufsrecht – Was ist das?

- Vorkaufsrecht ist **keine** Enteignung, keine Flächenbevorratung oder ähnliches
- Vorkaufsrecht ist ein gängiges **Rechtsinstrument**
- Prüfung von Vorkaufsrechten = gängiger Verwaltungsakt der Stadtverwaltung im Rahmen der Grundstückverkehrsordnung

1. Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) im Geltungsbereich eines Bebauungsplan

- Flächen Nutzung für öffentliche Zwecke
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3



Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

Vorkaufsrechtsatzung

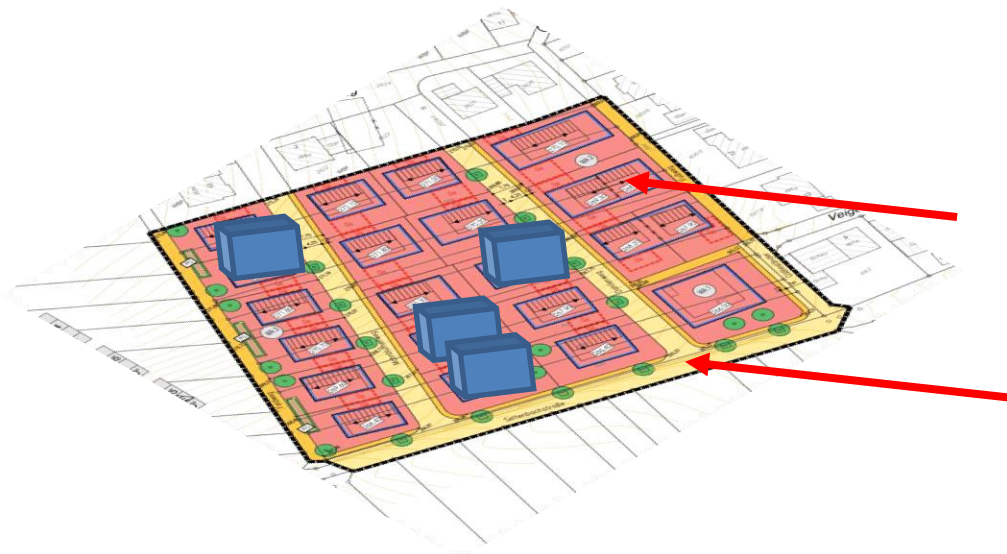
Vorkaufsrechtsatzung = plansicherndes Instrument

2. Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

Satz 1

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- **im Bereich eines Bebauungsplanes** – ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen
- Voraussetzung: Satzung und rechtskräftiger Bebauungsplan



Beispiel: unbebaute Grundstücke

Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

>> Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung TIP-Nord

Vorkaufsrechtsatzung – Inhalt und Voraussetzung

Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

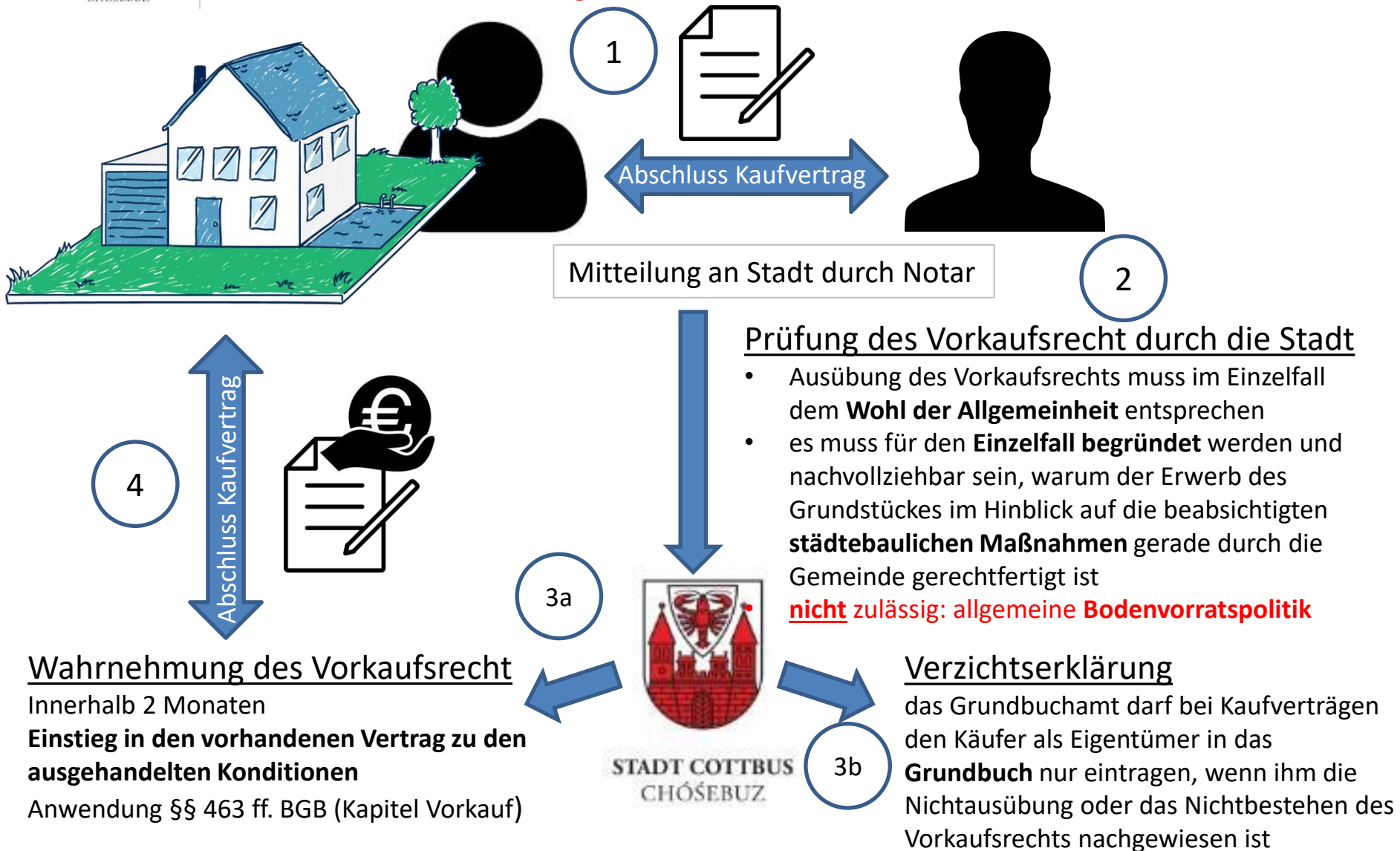
Satz 2

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- ein Vorkaufsrecht an **bebauten und unbebauten Grundstücken** zu begründen, die **nicht Bereich eines wirksamen Bebauungsplan** liegen
- Voraussetzung:
 - diese Flächen müssen in Gebieten liegen, für die die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht
 - städtebaulichen Bezug zur Verwirklichung der Planungsvorstellungen
 - Ableitung der städtebaulichen Maßnahme:
 - aus städtebaulichen Planungen
 - aus informellen Planungskonzepten (*u.a. Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK Cottbus 2035; Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee 2019/2020*)
 - inhaltlich konkretisierter Aufstellungsbeschluss
 - >> Aufstellungsbeschluss B-PlanNr. O/25, 26/113 "Seeachse Cottbuser Ostsee"

>> **Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt, Vorkaufsrechtssatzung TIP**

Vorkaufsrechtsatzung – Ablauf



2 Prüfung des Vorkaufsrechts durch die Stadt

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist **ausgeschlossen**, wenn

- der Eigentümer das Grundstück an seinen **Ehegatten** oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie **verwandt oder verschwägert** oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist
- das Grundstück
 - von einem **öffentlichen Bedarfsträger** für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
 - von **Kirchen** und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird
- das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme **bebaut ist und genutzt wird** und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage **keine Missstände oder Mängel** (§ 177 BauGB) aufweist

Vorkaufsrechtsatzung – Kaufpreis und Entschädigung

4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

Überhöhter Kaufpreis (§ 28 BauGB, Satz 3)

- Abweichend kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet

Entschädigung (§ 28 BauGB, Satz 6)

- Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen.

4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

- grundsätzlich kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht beim Eintritt eines Verkaufsfalles nur zu ihren eigenen Gunsten ausüben
- **§ 27a BauGB** erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde unmittelbar zugunsten eines Dritten
 - besteht die Absicht, dass anstelle der Gemeinde ein privater Dritter die Fläche entsprechend den Zielen zu bebauen und nutzen
 - unmittelbarer Grunderwerb durch den Dritten oder den Träger zweckmäßig
 - Vermeidung von unnötigen Durchgangserwerb und Kosteneinsparung (Grunderwerbsteuer, Zwischenfinanzierung, Notarkosten)
 - Entscheidend dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts **bezweckten Verwendung des Grundstücks** innerhalb **angemessener Frist** in der Lage ist und sich hierzu gegenüber der Gemeinde verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Zustandekommen eines neuen Kaufvertrages zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten (Verkäufer)



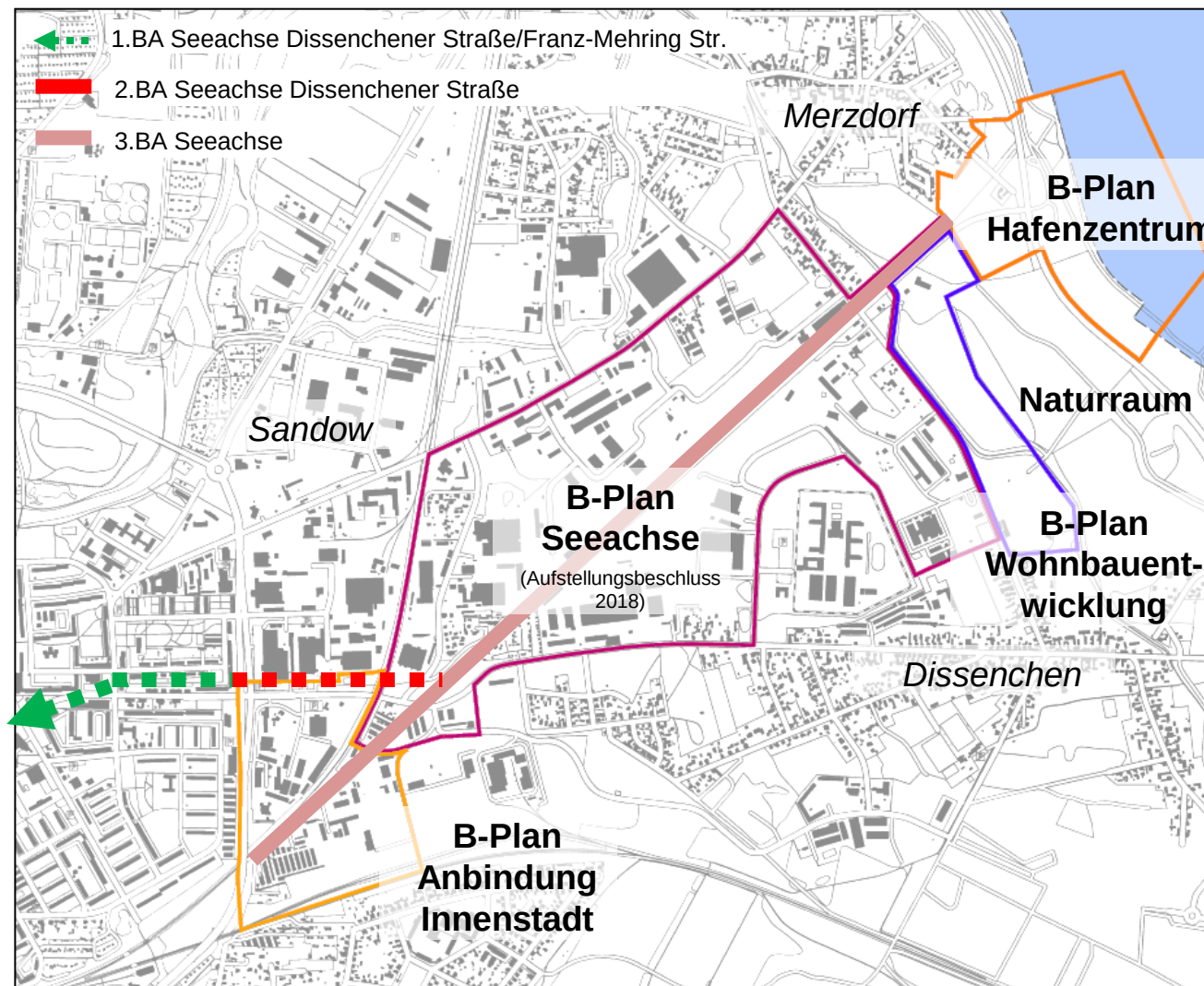
STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt Cottbuser Ostsee

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

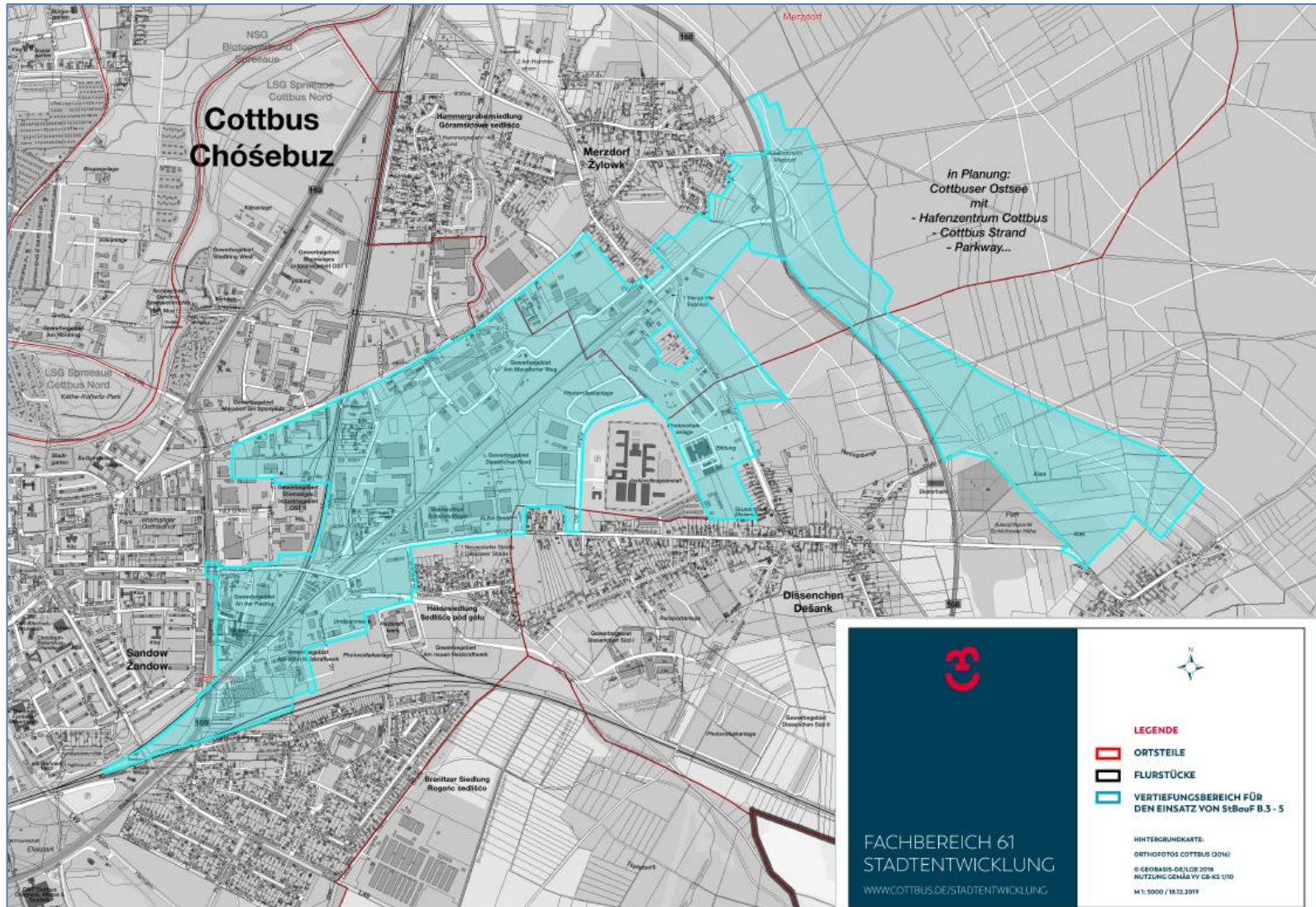
1. Geltungsbereich Bebauungsplan



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

2. Fördergebietskulisse



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

3. Kanallandschaft

Auftragnehmer: gerstgraser Ingenieurbüro für Renaturierung
Entwurf vom 28.04.2020

Variantenvergleich, Arbeitsstand



V1: Hammergaben

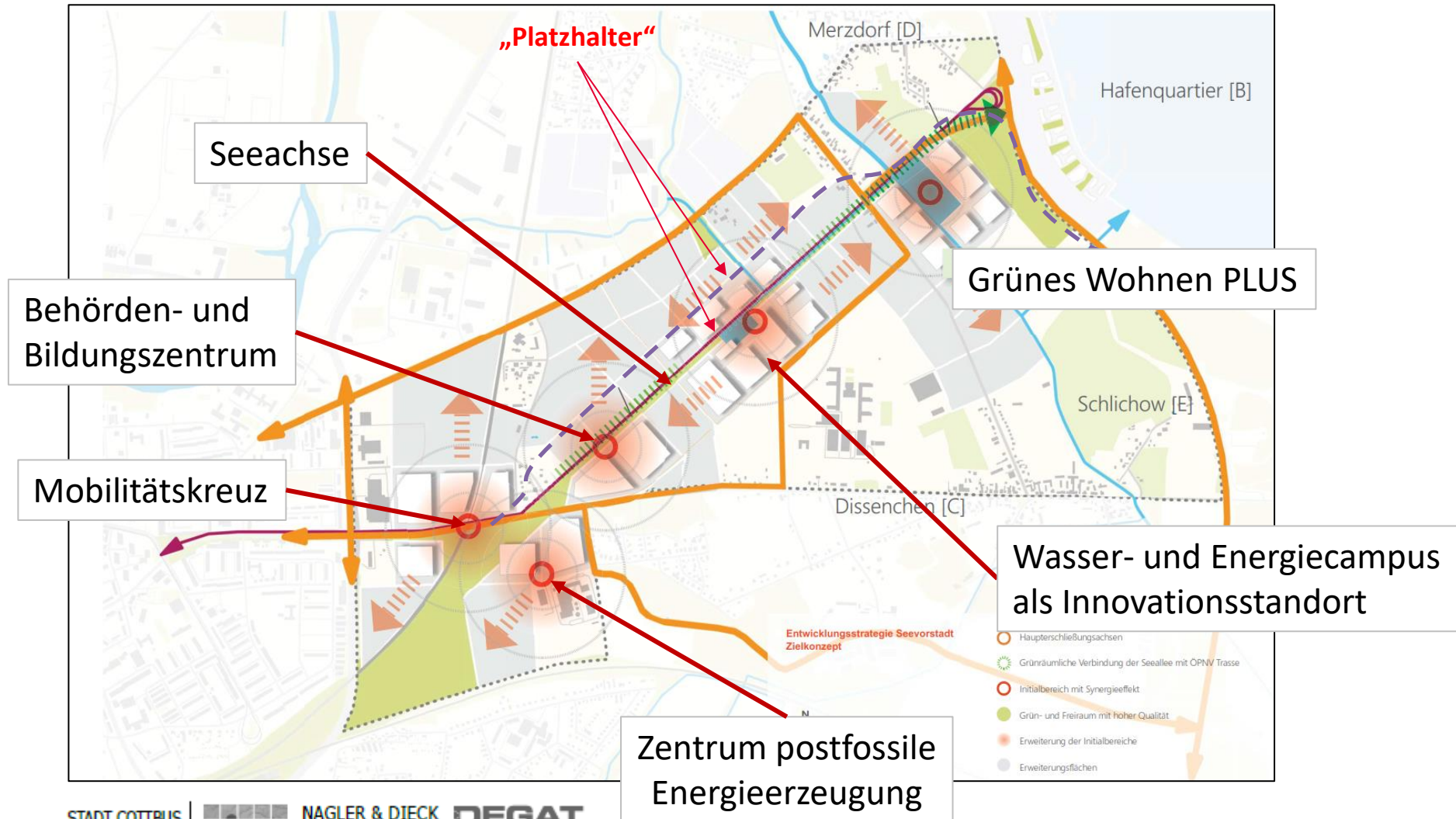
V2: Seewärmepumpe HKW

V3: Kombination

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

4. Ergebnisse Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee



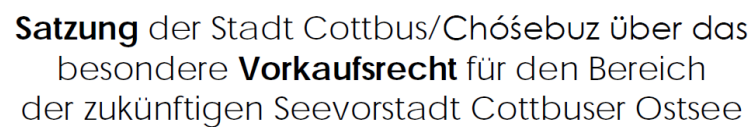
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet sind die folgenden Entwicklungsziele maßgebend, um vom vorhandenen Industrie- und Gewerbebiet zu einem **urbanen Stadtraum** zu transformieren:

- Entwicklung eines **nachhaltigen Stadtquartiers** mit neuen und innovativen Ansprüchen an Baukultur und Energieverbrauch (Klimaneutralität),
- Einordnung von Standorten für Wissenschaft und Forschung, Bildung, Verwaltung und Gesundheit im Rahmen des **Strukturwandels** Lausitz,
- Entwicklung einer strukturbildenden städtebaulichen Achse als Stadt- und Landschaftsraum,
- Einordnung der Seeachse zur infrastrukturellen **Erschließung** des Cottbuser Ostsees unter Integration eines öffentlichen, umweltgerechten Nahverkehrsmittels
- Inwertsetzung und attraktive **Gestaltung** des neuen **öffentlichen Raumes**, Verbesserung der Erreichbarkeit des künftigen Cottbuser Ostsees insbesondere für Radfahrer/Fußgänger,
- **Neuordnung** der vorhandenen gewerblichen **Nutzungsstrukturen** auf Basis der laufenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2007 (IV-083-42/07, avisierte Beschlussfassung der Fortschreibung 10/2020) und dem Vorentwurf Flächennutzungsplan Stand 2015 (frühzeitige Beteiligung 2017) sowie der Ergebnisse der „Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee“ (2019/2020) mit der Ableitung konkretisierter Chancen und Potenziale zur baulichen und funktionalen Umstrukturierung des Plangebietes,
- **Ausstattung** des neuen städtischen Quartiers mit Anlagen **für Sport, Freizeit, Kultur** und nicht störendem Gewerbe,
- Schaffung eines **überregional** bedeutsamen **Angebotes** im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses über die Generierung neuer **Arbeitsplatzpotentiale** zur **Fachkräftesicherung** und -**gewinnung**.



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

Betroffene Grundstücke

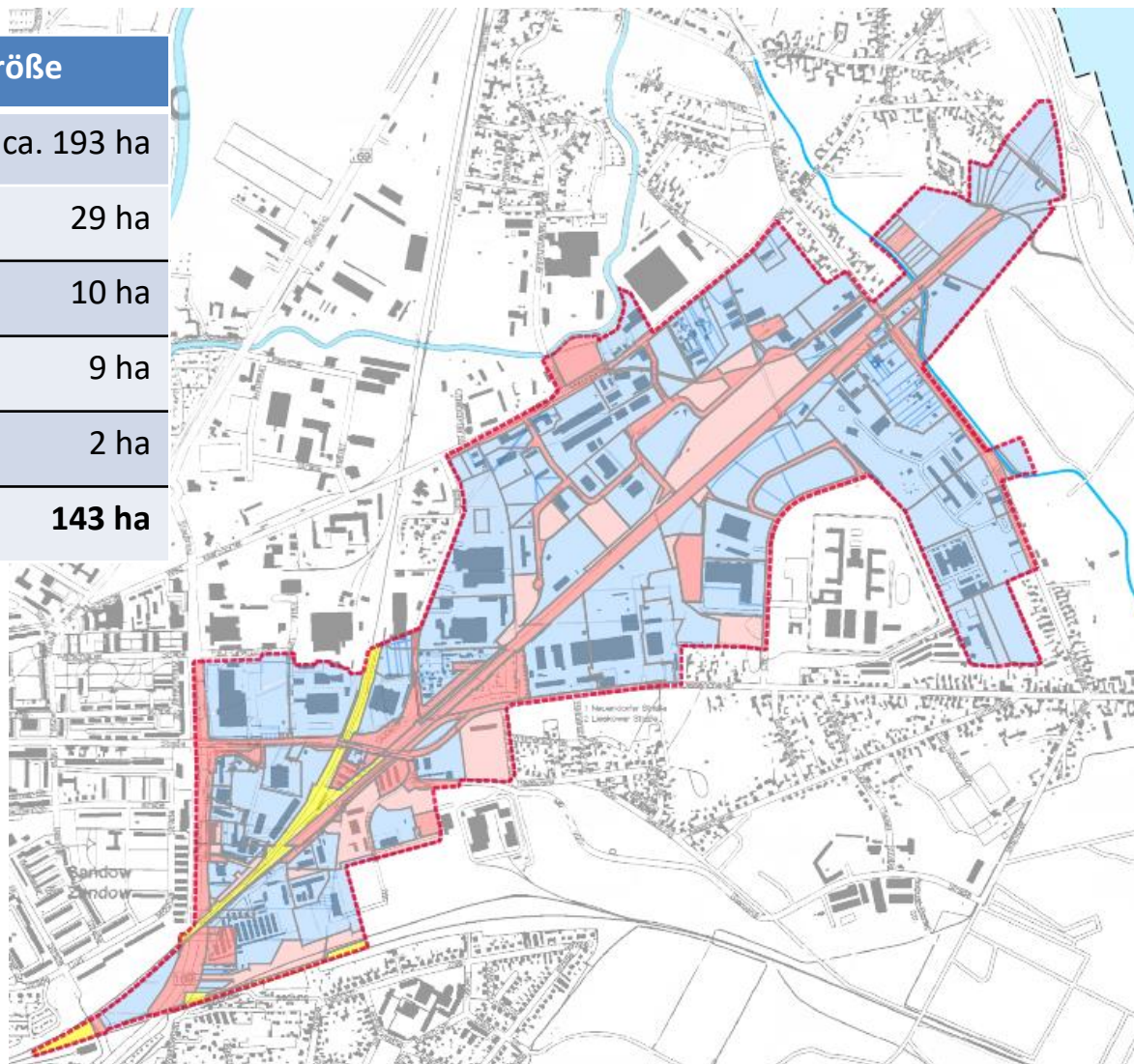
	Anzahl	Größe
Flurstücke	661 Flstk.	ca. 193 ha
Eigentum Stadt	204 Flstk.	29 ha
Eigentum EGC	25 Flstk.	10 ha
Stadtwerke	15 Flstk.	9 ha
Cottbusverkehr	2 Flstk.	2 ha
PRIVAT	415 Flstk.	143 ha

Legende

 Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

Eigentum:

-  Stadt Cottbus
-  Kommunale Töchter
-  Deutsche Bahn AG
-  Privat



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

finanzielle Mittel

- Die finanziellen Auswirkungen sind vorab nicht qualifizierbar. Es wird auf den Entscheidungsgang in jedem einzelnen Vorkaufsrechtsfall verwiesen, an dem die Stadtverwaltung, die kommunalpolitischen Gremien und die betroffenen Ortsbeiräte beteiligt sind.
- Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Fachbereich 23 im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Einsatz von Fördermitteln geprüft.

Jahr	Haushalt	StuA
2021	650 T€	650 T€*
2022	650 T€	500 T€*
2023	170 T€	500 T€*
2024	490 T€	500 T€*
2025		500 T€*
	1.960 T€	2.650 T€*

zzgl. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen

* Förderbedarf im Stadtumbau Aufwertung angemeldet

- **Aufnahme der frühzeitigen Kommunikation mit Unternehmen/ Firmen im Geltungsbereich gemeinsam mit HWK, IHK und EGC:**
 1. **Information der Unternehmen aus dem Geltungsbereich zur Vorkaufsrechtsatzung im Zusammenwirken EGC, HWK, IHK – Vorstellung der künftigen Entwicklungsabsichten Stadt im Bereich Seevorstadt**
 - Entwicklungsabsichten noch nicht konkret Grundstücksbezogen
 - aktuell Information auf Ebene Entwicklungsstrategie bis 12/2020
 2. **Vertiefung der persönliche Entwicklungsabsichten der Unternehmen in Einzelgesprächen** 1.HJ 2021
- **parallel erfolgt die Erarbeitung der Priorisierung der Entwicklungsbereiche durch Stadt/EGC/ OM** 12/2020
 - Priorisierung in Abhängigkeit von Zielstellungen, Verfügbarkeiten und Initialprojekte