

**Beschluss** (gegen die Stimmen von Die Grünen - rosa liste, BAYERNPARTEI, FDP, DIE LINKE., StR Schmude):

1. Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft.
2. Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 600 m<sup>2</sup> GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
3. Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 600 m<sup>2</sup> GF, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
4. Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 600 m<sup>2</sup> GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 600 m<sup>2</sup> GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 30 % den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neugeschaffenen Wohnraum.
5. Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz

vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m<sup>2</sup> GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
  - eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
  - der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.
6. Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserven keine zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Entsprechendes gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.

7. Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten **und entsprechender Wohnfläche** in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m<sup>2</sup>; 30 % Bindung) Anwendung.
8. Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wird beibehalten. Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.
9. Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.
10. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis werden entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss abgeändert.
11. Der Stadtrat nimmt die Notwendigkeit, ggf. auch künftig für die Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle im Kommunalreferat zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis.
12. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und vorläufigen Haushaltsführung im Vortrag unter Ziffer 9 (Finanzielle Abwicklung) wird zugestimmt.

13. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemäß Ziffer 9 des Vortrags der Referentin die Einrichtung von vier Stellen (4,0 VZÄ) zu beantragen sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i.H.v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten errechnen, wird der Stadtrat erneut befasst.
14. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in 2019 erforderlichen einmaligen Haushaltsmittel i.H.v. 150.590,- €, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 214.800,- € sowie die ab 2020 befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 86.380,- € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen / Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.
15. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen (investiven) Sachauszahlungsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze i.H.v. 8.000 4 x 2.000,-,- € und die für laufende Büroarbeitsplatzkosten erforderlichen Auszahlungsmittel (1.600 € in 2019, 3.200 € ab 2020) im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die Ersteinrichtungskosten im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes entsprechend bei der Stadtkämmerei anzumelden.
16. Die in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Aufträge des Stadtrats sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

17. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude vom 12.02.2019 wird nicht stattgegeben, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
  
18. Die Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019 ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
  
19. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.