

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: 62.2-V35/20-Ku

Datum: 27.02.2020

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0263**

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	21.04.2020			

**Betreff:** Vorkaufsrecht in Troisdorf, Hippolytusstraße

**Beschlussentwurf:**

*Hinweis: Diese Vorlage wird hier anonymisiert wiedergegeben. Der nicht anonymisierte Text ist nachrichtlich als Mitteilung unter DS-Nr. 2020/264 im nichtöffentlichen Teil abgedruckt.*

Der Rat beschließt, auf die Ausübung des Besonderen Vorkaufsrechts an dem Wohnhaus mit Ladenlokal in Troisdorf-Mitte, **Hippolytusstraße 16**, Gemarkung Troisdorf Flur 9 Nr. 114/3, Hof- und Gebäudefläche, groß 141 m<sup>2</sup>, zu verzichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Am 25.02.2020 ging die Mitteilung über den Abschluss eines Kaufvertrages ein, wonach die Hof- und Gebäudefläche Hippolytusstr. 16 verkauft worden sei.

Die Übersendung des Kaufvertrages durch den Notar ist verbunden mit der Frage, ob an dem Grundbesitz Vorkaufsrechte bestehen und wenn ja, ob diese ausgeübt würden. Kraft Gesetzes muss die Verwaltung den betroffenen Vertragsparteien eine Entscheidung bis zum 27.04.2020 bekannt geben.

An der Parzelle besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB), das im Folgenden erläutert wird:

Besonderes Vorkaufsrecht an der Parzelle 114/3, Hof- und Gebäudefläche

Nach diesem Vorkaufsrecht kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Eine solche Satzung, in deren

räumlichen Geltungsbereich die Parzelle 114/3 liegt, hat der Rat der Stadt Troisdorf mit Rechtskraft zum 08.03.2000 beschlossen.

Beide Vertragsparteien wurden von der Verwaltung mit Schreiben vom 27.02.2020 zum Vorkaufsrecht angehört. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung äußerte sich lediglich der Käufer. Er will das Haus erhalten, aber kernsanieren und auf einen zeitgemäßen Stand modernisieren.

Ziel der Vorkaufsrechtssatzung ist die Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt durch Aktivierung Zentren naher Flächen. Durch die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts bieten sich Möglichkeiten kleine, schlecht geschnittene Flächen zusammenzulegen und somit größere Einzelhandelsflächen anbieten zu können.

In der Vergangenheit wurde im Bereich der Hippolytusstraße jedoch regelmäßig auf die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts verzichtet (hier: Hausnummern 10, 20, 15 und 17).

Da in diesem Bereich kurz und auch mittelfristig keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind, soll auch in diesem Fall auf die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts verzichtet werden.

Des Weiteren rät die Verwaltung wegen der zu übernehmenden Mietverträge für die Wohnungen und die Gewerbeinheit und dem damit verbundenen Gestaltungshemmnis von der Ausübung ab.

---

Klaus-Werner Jablonski  
Bürgermeister