

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Hans-Ulrich Rülke FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums der Justiz und für Migration

Mögliche Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete im Brötzingen Tal in Pforzheim

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchen baden-württembergischen Kommunen wurden Landeserstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge gegen den Mehrheitswillen des örtlichen Gemeinderats durchgesetzt?
2. Wie ist der aktuelle Stand über eine potenzielle Einrichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete im ehemaligen Logistikzentrum der Firma Bader in der Adolf-Richter-Straße im Brötzingen Tal in Pforzheim (bitte unter detaillierter Darstellung der grundsätzlichen Erwägungen, des Verhandlungsstands, des aktuellen Eigentümers bzw. letztmaligen Eigentümerwechsels der Liegenschaft sowie der rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Erstaufnahmeeinrichtung)?
3. Würde sie das Projekt auch gegen den Willen des Gemeinderats durchsetzen?
4. Falls ja, auf Basis welcher rechtlichen Grundlage?
5. Welche Erkenntnisse liegen ihr vor, nach denen aufgrund eines Eigentümerwechsels die Stadt Pforzheim besagte Immobilie mittels eines Beschlusses des Gemeinderats gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) über das allgemeine Vorkaufsrecht etwa für „eine Nutzung für öffentliche Zwecke“ vorsehen und damit eine andere Nutzung als die Erstaufnahme von 1 000 Geflüchteten herbeiführen könnte (bitte unter Darstellung etwaiger Bedingungen für die Ausübung dieser Möglichkeit)?

6. Welche Erkenntnisse liegen ihr vor, nach denen aufgrund eines Eigentümerwechsels die Stadt Pforzheim besagte Immobilie mittels eines Beschlusses des Gemeinderats gemäß § 25 BauGB Absatz 1 Ziffer 2 über das besondere Vorkaufsrecht die Immobilie erwerben könnte, etwa weil der Gemeinderat „städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht“, die eine andere Nutzung als die Erstaufnahme von 1 000 Geflüchteten sind (bitte unter Darstellung etwaiger Bedingungen für die Ausübung dieser Möglichkeit)?
7. Welche Möglichkeiten sieht sie grundsätzlich für die Stadt Pforzheim bzw. den Gemeinderat der Stadt Pforzheim, ein Vorkaufsrecht geltend zu machen?
8. Inwieweit macht es hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte von Gemeinden einen Unterschied, wenn Familienangehörige Gesellschafter und/oder Geschäftsführer von Unternehmen sind, die sich gegenseitig Immobilien verkaufen?
9. Welche Möglichkeiten haben die Stadt Pforzheim bzw. der Gemeinderat der Stadt Pforzheim, im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung Einfluss auf die Entwicklung des Areals des ehemaligen Logistikzentrums der Firma Bader zu nehmen?
10. Inwieweit sind ihr Fälle bekannt, in denen Gerichte zu unterschiedlichen Auffassungen über die Nutzung von Vorkaufsrechten von Gemeinden gelangt sind, bspw. wie städtebauliche Missstände, die Inbetrachtziehung städtebaulicher Maßnahmen oder öffentliche Zwecke zu definieren sind, nach denen Gemeinden Ansprüche auf Vorkaufsrechte geltend machen können (bitte unter Nennung der jeweiligen Urteile)?

4.1.2023

Dr. Rülke FDP/DVP

Begründung

Kommunal-, Landes- und Bundespolitiker der CDU haben Pläne öffentlich gemacht bzw. unterstützt, im ehemaligen Logistikzentrum der Firma Bader im Brötzinger Tal in Pforzheim eine Erstaufnahmeeinrichtung für 1 000 Geflüchtete einzurichten. Die Initiative soll den aktuellen Sachstand erfragen, inwieweit das Land plant, die Einrichtung auch entgegen eines möglichen Beschlusses einer Mehrheit des Pforzheimer Gemeinderats einzurichten sowie welche Möglichkeiten der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat, das Areal für andere städtebauliche Zwecke zu erwerben und zu entwickeln.

Antwort

Mit Schreiben vom 26. Januar 2023 beantwortet das Ministerium der Justiz und für Migration im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. In welchen baden-württembergischen Kommunen wurden Landeserstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge gegen den Mehrheitswillen des örtlichen Gemeinderats durchgesetzt?

3. Würde sie das Projekt auch gegen den Willen des Gemeinderats durchsetzen?

4. Falls ja, auf Basis welcher rechtlichen Grundlage?

Zu 1., 3. und 4.:

Das Einverständnis der Standortkommune ist grundsätzlich nicht Voraussetzung für die Nutzung einer Liegenschaft als Landeserstaufnahmeeinrichtung. So sieht § 1 Satz 3 der Verordnung des Integrationsministeriums über die Einrichtung weiterer Landeserstaufnahmeeinrichtungen vom 8. März 2015 vor, dass die Standorte für Landeserstaufnahmeeinrichtungen von der obersten Aufnahmebehörde im Benehmen mit dem jeweiligen Stadt- oder Landkreis und der betroffenen Gemeinde bestimmt werden. Benehmen bedeutet die Anhörung der anderen Behörde, die dadurch Gelegenheit erhält, ihre Vorstellungen in das Verfahren einzubringen. Im Gegensatz zum Einvernehmen ist beim Benehmen keine Willensübereinstimmung erforderlich. Ziel des Landes ist es aber ein Einvernehmen mit den Standortkommunen herzustellen. Seither ist dies immer gelungen, weshalb bislang in keiner Kommune eine Erstaufnahmeeinrichtung gegen den Mehrheitswillen des örtlichen Gemeinderats in Betrieb genommen wurde.

2. Wie ist der aktuelle Stand über eine potenzielle Einrichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete im ehemaligen Logistikzentrum der Firma Bader in der Adolf-Richter-Straße im Brötzingen Tal in Pforzheim (bitte unter detaillierter Darstellung der grundsätzlichen Erwägungen, des Verhandlungsstands, des aktuellen Eigentümers bzw. letztmaligen Eigentümerwechsels der Liegenschaft sowie der rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Erstaufnahmeeinrichtung)?

Zu 2.:

Aufgrund der anhaltend hohen Zugänge von Geflüchteten nach Deutschland und damit auch nach Baden-Württemberg stellt die Suche nach geeigneten Liegenschaften für die Erstaufnahme mittlerweile eine Daueraufgabe des Landes dar. Deshalb wurde seitens des Landes eine ergebnisoffene Prüfung eingeleitet, ob sich die Gewerbeimmobilie im Brötzingen Tal für den Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung eignen könnte. Hierbei werden u. a. die bauliche Eignung der Liegenschaft, der Ertüchtigungsaufwand, die mögliche Unterbringungskapazität sowie die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Nutzung betrachtet. Das weitere Vorgehen – auch in zeitlicher Hinsicht – hängt vom Ergebnis dieser Prüfung ab. Die mögliche Anzahl der Unterbringungsplätze wird im Rahmen der ergebnisoffenen Prüfung untersucht. Die Beteiligten gehen derzeit von einer Größenordnung von rund 1 000 Geflüchteten aus.

Nähere Informationen zu einem Eigentümerwechsel liegen der Landesregierung derzeit nicht vor.

Zum Betrieb der Erstaufnahmeeinrichtung ist eine baurechtliche Zustimmung nach § 70 Absatz 1 Landesbauordnung erforderlich. Zuständig für die Erteilung der Zustimmung ist das Baurechtsamt der Stadt Pforzheim als untere Baurechtsbehörde.

5. Welche Erkenntnisse liegen ihr vor, nach denen aufgrund eines Eigentümerwechsels die Stadt Pforzheim besagte Immobilie mittels eines Beschlusses des Gemeinderats gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) über das allgemeine Vorkaufsrecht etwa für „eine Nutzung für öffentliche Zwecke“ vorsehen und damit eine andere Nutzung als die Erstaufnahme von 1 000 Geflüchteten herbeiführen könnte (bitte unter Darstellung etwaiger Bedingungen für die Ausübung dieser Möglichkeit)?

Zu 5.:

Nach § 24 Baugesetzbuch steht den Gemeinden das allgemeine Vorkaufsrecht in bestimmten Fallkonstellationen kraft Gesetzes zu, dieses kann jedoch nicht durch Satzung begründet werden. Nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch besteht das Vorkaufsrecht für die Gemeinde, wenn es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da der maßgebliche Bebauungsplan für den relevanten Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Um ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch zu begründen, müsste die Stadt den Bebauungsplan ändern und für die in Rede stehenden Flächen eine Nutzung für öffentliche Zwecke festsetzen.

6. Welche Erkenntnisse liegen ihr vor, nach denen aufgrund eines Eigentümerwechsels die Stadt Pforzheim besagte Immobilie mittels eines Beschlusses des Gemeinderats gemäß § 25 BauGB Absatz 1 Ziffer 2 über das besondere Vorkaufsrecht die Immobilie erwerben könnte, etwa weil der Gemeinderat „städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht“, die eine andere Nutzung als die Erstaufnahme von 1 000 Geflüchteten sind (bitte unter Darstellung etwaiger Bedingungen für die Ausübung dieser Möglichkeit)?

7. Welche Möglichkeiten sieht sie grundsätzlich für die Stadt Pforzheim bzw. den Gemeinderat der Stadt Pforzheim, ein Vorkaufsrecht geltend zu machen?

Zu 6. und 7.:

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch besteht für die Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit, durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht in Gebieten zu begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht ziehen. Hierzu zählen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und dazu dienen, die Planungsvorstellungen der Gemeinde zu verwirklichen und die über die Vorkaufsatzung gesichert werden sollen. Eine entsprechende Entwicklungsabsicht kann die Gemeinde beispielsweise über Ausführungen in der Satzung, in den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung darlegen. Grundsätzlich gilt, dass die Absichten und das Konzept der Gemeinde in ihrer konkreten Ausgestaltung nachvollziehbar sein müssen.

8. Inwieweit macht es hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte von Gemeinden einen Unterschied, wenn Familienangehörige Gesellschafter und/oder Geschäftsführer von Unternehmen sind, die sich gegenseitig Immobilien verkaufen?

Zu 8.:

In § 26 Nummer 1 Baugesetzbuch ist bestimmt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist, 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. Dieses Verwandtenprivileg gilt jedoch nur für Rechtsgeschäfte unter natürlichen Personen. Sind Vertragsparteien dagegen Gesellschaften, an denen Familienangehörige beteiligt sind, wird ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeschlossen.

9. *Welche Möglichkeiten haben die Stadt Pforzheim bzw. der Gemeinderat der Stadt Pforzheim, im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung Einfluss auf die Entwicklung des Areals des ehemaligen Logistikzentrums der Firma Bader zu nehmen?*

Zu 9.:

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen grundsätzlich die Möglichkeit, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit den planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstab für das Areal durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans zu verändern und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre zu beschließen. Für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge bestehen mit den §§ 37 und 246 Baugesetzbuch allerdings Sonderregelungen, auf deren Grundlage entsprechende Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall auch abweichend von bauplanungsrechtlichen Vorgaben zugelassen werden können.

10. *Inwieweit sind ihr Fälle bekannt, in denen Gerichte zu unterschiedlichen Auffassungen über die Nutzung von Vorkaufsrechten von Gemeinden gelangt sind, bspw. wie städtebauliche Missstände, die Inbetrachtziehung städtebaulicher Maßnahmen oder öffentliche Zwecke zu definieren sind, nach denen Gemeinden Ansprüche auf Vorkaufsrechte geltend machen können (bitte unter Nennung der jeweiligen Urteile)?*

Zu 10.:

Der Landesregierung sind keine entsprechenden Fälle bekannt. Zudem gilt, dass gerichtliche Entscheidungen stets im Kontext des konkret entschiedenen Einzelfalls zu betrachten sind und es insoweit bereits an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte fehlen dürfte. Soweit gesetzliche Definitionen wie etwa für den Begriff des städtebaulichen Missstandes in § 136 Absatz 2 Baugesetzbuch bestehen, sind diese von der Rechtsprechung zu beachten.

Gentges

Ministerin der Justiz
und für Migration