



Pressebüro
der Stadt Bergisch Gladbach

Rathaus Stadtmitte, Zimmer 7
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

PRESSEMITTEILUNG

Datum: 24.02.2017
Ansprechpartner/in: Marion Linnenbrink
Telefon: 02202 / 142419
Telefax: 02202 / 14702419

E-Mail: pressebuero@stadt-gl.de
Internet: www.bergischgladbach.de

2017-02-13 Fragen und Antworten (FAQ) zum Vorkaufsrecht Zanders

1. Was ist ein Vorkaufsrecht?

Ein Vorkaufsrecht ist die Möglichkeit für einen Dritten (hier: Stadt Bergisch Gladbach), den sogenannten Vorkaufsberechtigten, in einen zwischen zwei Personen Käufer (hier: Triwo) und Verkäufer (hier: Zanders) - abgeschlossenen Vertrag einzusteigen. Der Vertrag kommt nach Ausübung dieses Rechts zwischen Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten zustande. Da es sich um das Recht handelt, in einen bereits geschlossenen Vertrag einzutreten, wird der abgeschlossene Vertrag grundsätzlich in dieser Form übernommen.

Vorkaufsrechte entstehen in bestimmten, im Gesetz vorgesehenen Fällen oder durch vertragliche Vereinbarung. Im Baugesetzbuch (BauGB) sind zwei Arten von gesetzlichen Vorkaufsrechten geregelt. § 24 BauGB regelt das allgemeine Vorkaufsrecht, § 25 BauGB das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde. Das allgemeine Vorkaufsrecht entsteht immer in den im Gesetz näher aufgeführten Fällen, das besondere Vorkaufsrecht hängt von der Aufstellung einer Vorkaufssatzung ab.

2. Seit wann besteht das Vorkaufsrecht für das Gelände der Zanders GmbH?

Die Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB für das Betriebsgelände der Firma Zanders existiert bereits seit Ende 2011. Der Rat der Stadt hatte die Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“ in seiner Sitzung vom 13.11.2011 beschlossen. Am 20.12.2011 wurde die Satzung im Kölner Stadtanzeiger und in der Bergischen Landeszeitung veröffentlicht und ist seit dem 21.12.2011 in Kraft. Hintergrund der Satzung waren schon zum Erlasszeitpunkt bestehende Veräußerungsabsichten des damaligen Eigentümers.

3. Unter welchen Voraussetzungen ist dieses Vorkaufsrecht für die Kommune anwendbar?

Die gesetzlichen Voraussetzungen, unter denen das besondere Vorkaufsrecht für die Stadt

PRESSEMITTEILUNG

Bergisch Gladbach anwendbar ist, ist in § 25 BauGB geregelt. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind in § 28 BauGB geregelt.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist demnach, dass die Stadt für diese Grundstücke städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Zu diesem Zweck ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Zu diesem Zweck muss sie die Ziele der Vorkaufssatzung verfolgen und die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen erleichtern.

Die Stadt Bergisch-Gladbach muss das Vorkaufsrecht gem. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB innerhalb von zwei Monaten nach vollständiger Mitteilung des Kaufvertrages ausüben.

4. Wie ist die konkrete Sachlage zur aktuellen Prüfung des Vorkaufsrechts?

Die Zanders GmbH hat im Rahmen ihrer Restrukturierungsmaßnahmen zur Standortsicherung Ende letzten Jahres Flächen des Betriebsgeländes „An der Gohrsmühle“, die nach erfolgter Umstrukturierung betrieblich nicht mehr erforderlich sind, veräußert.

Anlässlich des vorliegenden notariell beurkundeten Kaufvertrages hat die Stadt innerhalb von zwei Monaten darüber zu entscheiden, ein besonderes Vorkaufsrecht für die in Rede stehenden Grundstücksflächen auszuüben. Dies auf Grundlage der für den betreffenden Bereich der Gohrsmühle geltenden Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“ vom 21.12.2011.

Die Stadt hat unter Hinzuziehung einer Reihe von externen Fachleuten (u.a. eines Wertgutachters sowie von Rechtsberatern) die Regelungen des Kaufvertrages geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die Konditionen für die Stadt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts gut vertretbar sind.

Die Verwaltung schlägt dem Rat daher vor, das Vorkaufsrecht wahrzunehmen und die Flächen zu erwerben. Der Rat wird daher in seiner Sondersitzung am 22.02.2017 mit der Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts für Teilflächen des Areals der Zanders GmbH befasst. Des Weiteren soll der Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebs AöR der Ratsentscheidung zustimmen und der SEB AöR mit der Ausübung des Vorkaufsrechts beauftragt werden. Nach den Regelungen des Baugesetzbuches hat die Stadt zwei Monate Zeit, bezüglich der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts zu entscheiden und in den bestehenden Kaufvertrag „einzusteigen“.

5. Was ist der Kaufgegenstand?

Die dem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Grundstücksflächen umfassen u.a. den sogenannten „Office-Bereich“ - das Areal mit vorhandenen Verwaltungsgebäuden im Zugangsbereich der Papierfabrik an der Straße „An der Gohrsmühle“ („Entwicklungsbereich - Office“). Dieser Bereich

ist bereits zu großen Teilen für Büronutzungen fremdvermietet; die Verwaltung der Zanders GmbH wird hier auch zukünftig (als Mieter) untergebracht bleiben.

Des Weiteren wurden Grundstücksareale westlich und östlich des ca. 22 ha großen, im Eigentum der Zanders GmbH verbleibenden Kernareals, veräußert.

Diese umfassen eine Fläche östlich des „Kernareals Zanders“ mit Anschluss an die Bensberger Straße, die derzeit als Parkplatz genutzt wird („Entwicklungsbereich E 2“).

Desweiteren sind von dem Kaufgegenstand Flächen westlich des „Kernareals Zanders“ betroffen („Entwicklungsbereich E 1“). Diese Flächen sind z.T. noch mit Produktionshallen und Klärbecken bestanden und grenzen unmittelbar an die rückwärtigen Bereiche der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße.

Die kaufgegenständlichen Grundstücke sind in einem Übersichtsplan dargestellt.

6. Welche Position nimmt die Kommune ein, wenn sie als Vorkaufsrechtsberechtigte in den Kaufvertrag eintritt?

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kommt kraft Gesetzes ein eigenständiger Vertrag zu den Bedingungen des ursprünglichen Kaufvertrages zwischen der Stadt als Vorkaufsrechtsberechtigte und dem Verkäufer als dem Vorkaufsrechtsverpflichteten zu Stande. Inhaltlich sind der Erstvertrag mit dem ursprünglichen Käufer und der Vertrag zwischen Kommune und Verkäufer deckungsgleich.

7. Ist der Kaufpreis angemessen?

Um die Kaufpreisfindung nachvollziehen, prüfen und bewerten zu können, hat die Stadt bereits im vergangenen Jahr die Erstellung eines Wertgutachtens für die in Rede stehenden Teilflächen des Zanders-Areals in Auftrag gegeben.

Mit der Erstellung des Wertgutachtens wurde das Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, aus Dortmund beauftragt, um den entwicklungsunbeeinflussten Wert des Areals der Papierfabrik Zanders zu ermitteln. Das Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes liegt seit dem 10. Februar vor. Danach ist der Kaufpreis unter Würdigung des Bodenwertes, des Gebäudebestands, der derzeitigen Ertragssituation (z.B. Vermietung „Office-Bereich“), der zu erwartenden Unterhaltungs- und Betriebskosten, möglicher Freilegungskosten abgängiger Gebäude sowie der Nutzungsbindungen auf den kaufgegenständlichen Grundstücken aufgrund der Rückmietung von Gebäuden und Anlagen durch die Zanders GmbH angemessen.

8. Welche Argumente gibt es für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts?

Der Erhalt der Papierfabrik Zanders am Standort „An der Gohrsmühle“ in Bergisch Gladbach hat für Verwaltung und Politik oberste Priorität. Insofern dienen alle Entscheidungen zu zukünftigen Grundstücksverhältnissen, Nutzungs- oder Umnutzungsüberlegungen sowie Planungs- und Entwicklungsprozessen in erster Linie der Standortsicherung der Papierfabrik Zanders am bestehenden Standort „Gohrsmühle“.

Die Stadt kann einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, indem sie die in Rede

stehenden Flächen einer möglichen Spekulation entzieht. Mit Erwerb der betreffenden Flächen kann die Stadt einer unkontrollierbaren, ggfls. drohenden Zerschlagung der Papierfabrik Zanders entgegenwirken, die anstehenden Umstrukturierungs- und Umnutzungsprozesse als Grundstückseigentümer von Teilflächen des ehem. Firmenareals selbst steuern und vor allem das Entstehen städtebaulicher Missstände vermeiden.

Gewerbeflächen in integrierter Lage stellen ein besonders wertvolles Gut dar. Mit der Entwicklung eines stadtzenturnahen Gewerbegebietes kann die Stadt die Schaffung von Gewerbeflächen mit modernen Ansprüchen (Vereinbarkeit von Arbeit + Familie + Versorgung + Mobilität) aktiv unterstützen.

9. Wie wird der Kaufpreis finanziert?

Der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach wird den Kaufpreis über KommunalDarlehen finanzieren. Der Zeitpunkt des Ankaufs ist günstig, da sich derzeit gute Konditionen am Kreditmarkt erzielen lassen. Voraussichtlich sind Kreditzinsen - sogar für einen 30-jährigen Zeitraum - von deutlich unter zwei Prozent zu erreichen.

10. Hat die Stadt die Aufsichtsbehörde beteiligt?

Ja, die Aufsichtsbehörde muss aus folgendem Grund zustimmen: Die Stadt darf als Kommune in der Haushaltssicherung Darlehen grundsätzlich nur in der Höhe neu aufnehmen, in der sie bestehende Kredite tilgt (Kreditdeckel). Die so finanzierten Mittel werden aufgrund der politischen Prioritäten zu einem Großteil für die Sanierung von Schulen eingesetzt. An dieser Priorität soll sich auch durch den Ankauf der Zandersflächen nichts ändern. Daher hat die Stadt bei der Aufsichtsbehörde beantragt, diesen Kreditdeckel anzuheben, um zusätzliche Kredite für den Ankauf der Zandersflächen aufnehmen zu können.

11. Wie steht die Aufsichtsbehörde zu der Ausübung des Vorkaufsrechts?

Die Aufsichtsbehörde (der Rheinisch-Bergische Kreis) darf einer Anhebung des Kreditdeckels nur dann zustimmen, wenn sich die mit dem Kredit finanzierte Investition rentiert. Das heißt, dass die aufgrund des Ankaufs erwarteten Erträge (insbesondere Mieteinnahmen) die Aufwendungen (Abschreibungen, Darlehenszinsen, Bewirtschaftungskosten etc.) übersteigen müssen. Dies konnte die Stadtverwaltung dem Rheinisch-Bergischen Kreis gegenüber nachweisen. Daher hat der Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises der Anhebung des Kreditdeckels zugestimmt.

12. Kann die Kommune nachverhandeln?

Es gilt der Grundsatz der Vertragsidentität. Ein Nachverhandeln ist deshalb nicht möglich. Nur in dem gesetzlich geregelten Ausnahmefall, dass der vereinbarte Kaufpreis deutlich über dem Verkehrswert liegt, kann der zu zahlende Kaufpreis herabgesetzt werden. Macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch, steht dem Verkäufer ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu. Er kann sich dann von dem Vertrag mit der Kommune lösen.

13. Welche Bedeutung hat das Areal für die Stadtentwicklung in der Stadtmitte?

Die derzeitigen Umstrukturierungsmaßnahmen der Papierfabrik Zanders „An der Gohrsmühle“ haben Auswirkungen auf das Betriebsgelände mit seinem Umfeld inmitten der Innenstadt.

Die südliche Innenstadt hat aufgrund ihrer Größenordnung, Komplexität und der zentralen Lage eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bergisch Gladbach.

Durch die Konzentration von Betriebsflächen auf einen Kernbereich werden Umstrukturierungsprozesse, insbesondere zu den Randbereichen (Stadtteile Heidkamp im Osten, Gronau im Süden, den stadtzentrumsnahen Bereichen der „Unteren“ Hauptstraße im Westen und der Stadtmitte/ Geschäftszentrum im Norden) ausgelöst.

Die Öffnung des derzeit abgeriegelten Betriebsgeländes erfordert eine Integration des Firmenareals (Kernareal) mit seinem räumlichen Umfeld in das Innenstadtdgefüge sowie die Neudefinition eines stadtzentrumsnahen Industrie- und Gewerbestandortes.

Einhergehend mit einer Öffnung des „Zanders-Areals“ entstehen Übergänge zu seinem städtebaulichen Umfeld. Dies wirft die Frage auf, wie diese freigesetzten Flächen mit ihrem unmittelbaren Umfeld vernetzt und angebunden werden.

In diesem Kontext kann ebenfalls der Standort „Untere Hauptstraße“ mit seinen ungünstig geschnittenen Grundstücksstrukturen zukunftsfähig aufgestellt werden. So entsteht eine ganzheitliche Strukturverbesserung.

14. Wie ist das Thema Denkmalschutz zu beurteilen?

Für weite Teile der Papierfabrik Zanders liegt ein Antrag des LVR- Amt für Denkmalpflege auf vorläufige Unterschutzstellung vor. Bislang stehen keine Gebäude/ Anlagen der Papierfabrik Zanders unter Denkmalschutz.

Die Stadt hat im Rahmen der Erstellung des Denkmalpflegeplans eigene Vorstellungen über erhaltenswerte und schutzwürdige Gebäude und Anlagen entwickelt. Daraus resultiert, dass die Untere Denkmalbehörde (Stadt/ UD) und der LVR derzeit noch unterschiedliche Auffassungen über den Umfang der unter Schutz zu stellenden Gebäude/ Anlagen vertreten.

Anfang Februar fand ein Gespräch unter Beteiligung der Fachbehörden, der Zanders GmbH sowie des für Denkmalschutz und Stadtentwicklung zuständigen Ministeriums (MBWSV NRW) auf dem Firmengelände statt, um allen Teilnehmenden eine Inaugenscheinnahme zu ermöglichen und sich einen persönlichen Eindruck von dem Gelände zu verschaffen.

Bezüglich der denkmalrechtlichen Fragen finden in Kürze weitere Gespräche statt. Ziel ist eine Benennungsherstellung über die unter Schutz zu stellenden Gebäude und Anlagen bis Mitte dieses Jahres.

15. Wie ist das Thema Altlasten zu beurteilen?

Bezüglich der Altlastensituation auf dem Betriebsgelände der Papierfabrik Zanders gibt es -bis auf einen kartierten und im Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II - gekennzeichneten Altstandort (ehem. Abbaugelände von Braunkohle) - keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten.

Der Kaufvertrag enthält Regelungen zum Umgang mit der Altlastenproblematik. So hat der Käufer z.B. das Recht, selbst Erkundungen auf den erworbenen Flächen durchzuführen.

Die Stadt sammelt derzeit weitere Erkenntnisse zur Altlastenthematik, um im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts in die Regelungen des Kaufvertrages zum Umgang mit der Altlastenproblematik „einsteigen“ zu können.

Da es sich bei dem Gelände der Papierfabrik Zanders um einen über 150 Jahre lang produzierenden Industriestandort handelt, an dem die unterschiedlichsten produktionsspezifischen Belastungen auftreten können, wurde für die Erkundung des Geländes bereits eine historische Recherche von einem Ing.-Büro im Auftrag der Stadt Anfang des Jahres durchgeführt.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse werden - im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts – für die Entwicklungsbereiche E 1 und E 2 mit möglichen Kontaminationspotentialen zeitnah Bohrungen und eine Bodenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse bleiben abzuwarten.