

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Öffentlichkeitsstatus:	VO/2013/2763-02 öffentlich		
Verkauf des Ringlokschuppens im Güterbahnhof; Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB (Tischvorlage)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	17.06.2013	N	Vorberatung	2.2
Rat der Stadt Osnabrück	17.06.2013	Ö	Entscheidung	2.2

Beschluss:

Das durch Satzungsbeschluss begründete besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Bereich des Güterbahnhofs wird für den Verkaufsfall des Gesamtgrundstücks des ehemaligen Ringlokschuppens ausgeübt.

Der Wirtschaftsplan 2013 des Eigenbetriebes Immobilien- und Gebäudemanagement wird auf der Ausgabenseite bei der Position – Erwerb von Grundstücken – um 2.000.000,00 € erhöht. Um den gleichen Betrag erhöhen sich die Kreditaufnahmen im Wirtschaftsplan. Die Betriebsleitung wird ermächtigt, diese zusätzlichen Kredite aufzunehmen.

Ergänzung:

Der vom Käufer hilfsweise gestellte Antrag, die Frist zur Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB um zwei Monate zu verlängern, wird abgelehnt.

A. Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben von 2,1 Mio. € inkl. Vertragsnebenkosten
Die Gesamtsumme der Nettoneuverschuldung für die Stadt erhöht sich nicht, da im gleichen Umfang die Kreditaufnahme des Kernhaushaltes reduziert wird.

B. Personelle Auswirkungen: keine

C. Integrationspolitische Auswirkungen: keine

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag: keine Ausübung des Vorkaufsrechts

E. Beteiligte Stellen: FB Finanzen, FB Städtebau, FB Kultur, FB Recht

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:
nicht zutreffend

Sachverhalt:

Zwischen der ZION GmbH und der Alando Grundstücks- und Entwicklungs- GmbH ist am 15.04.2013 ein Grundstückskaufvertrag für das Grundstück des ehemaligen Ringlokschuppens abgeschlossen worden. Für das 26.216 m² große Grundstück ist ein Kaufpreis von 2,0 Mio. € vereinbart worden. Das entspricht einem Kaufpreis von ca. 76,30 EUR/m². Da der genaue Grundstückszuschnitt von der späteren Ausweisung im Bebauungsplan abhängig ist, wurde vereinbart, dass für jeden Quadratmeter Flächenabweichung ein Preis

von 75,00 €/m² zugrunde gelegt wird. Das zu bildende Grundstück muss im Endzuschnitt die o.g. Größe jedoch mindestens aufweisen.

Außerdem wurde eine Abrissverpflichtung für das Gebäude „Kleine Freiheit“ zu Lasten des Verkäufers bis zum 31.12.2017 vertraglich vereinbart. Damit verbunden ist eine Verkaufsverpflichtung für eine abgeräumte Teilfläche des Bestandsgebäudes sowie ein Vorkaufsrecht bis zum 31.12.2023 für eine weitere Fläche zwischen dem Kaufgrundstück und der Hamburger Straße zugunsten des Käufers. Ein Lageplan mit Darstellung der betroffenen Flächen ist als Anlage beigefügt.

Der Kaufvertrag ist am 22.04.2013 bei der Stadt Osnabrück eingegangen. Innerhalb einer Frist von 2 Monaten, also bis zum 21.06.2013, ist abschließend zu entscheiden, ob ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB durch die Stadt ausgeübt werden soll. Da der Rat aufgrund der finanziellen Größenordnung des Grundstücksgeschäftes abschließend über die Ausübung bzw. Nichtausübung entscheiden muss, ist eine Sondersitzung vor dem 21.06.2013 notwendig.

Für die Klärung der Frage, ob von Seiten der Stadt das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll und kann, sind verschiedene Aspekte von Bedeutung. Aufgrund der Beratungen in den Fachausschüssen und im Verwaltungsausschuss sind neue Aspekte im Abwägungsprozess aufgetreten.

Städtebauliche Aspekte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 – ehemaliger Güterbahnhof - wird die planungsrechtliche Neuordnung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs angestrebt. Für den denkmalgeschützten Ringlokschuppen sind (gem. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 370), unter Ausschluss von Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dabei sollen auch gastronomische Nutzungen und Dienstleistungen sowie Vergnügungsstätten (Diskotheken) zugelassen werden, um bestehende und in den vergangenen Jahren etablierte Zwischennutzungen, die dem angestrebten Gebietscharakter nicht entgegenstehen, künftig nicht auszuschließen.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts spricht unter anderem die städtebaulich und kulturpolitisch gewünschte Etablierung bestimmter Nutzungen im Bereich des Ringlokschuppens. In Betracht kommen diesbezüglich u.a. Gastronomie-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie sonstige Nutzungen, die die historische Bedeutung des Ringlokschuppens und seine prädestinierte Lage im Eingangsbereich des Güterbahnhofsgeländes unterstreichen. Detailliertere Nutzungsvorstellungen müssen im weiteren Verlauf der Planungen noch entwickelt werden.

Ein weiterer Grund, der für eine Ausübung des Vorkaufsrechts spricht, ist die Sicherung einer geordneten Gesamtentwicklung des Güterbahnhofsgeländes. Sowohl die Fragen der Erschließung des Geländes als auch der Ansiedlung von Nutzungen, die eine zentrale Erreichbarkeit und die Nähe zum geplanten Zugang Ost des Hauptbahnhofs erfordern, sind noch nicht abschließend geklärt. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den dafür benötigten Handlungsspielraum sichern.

Mit dem Verkauf des Grundstücks ist der Besitzwechsel von Flächen(teilen) verbunden, die ggf. künftig für öffentliche Nutzungen vorgesehen sind (Straßenflächen und Wegeverbindungen). Zur Sicherstellung der künftigen Flächenverfügbarkeit käme neben einem Ankauf der betreffenden Flächen im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts auch ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Betracht. In diesem Kontext wäre eine Übertragung der Flächen an die Stadt auch ohne die Nutzung des derzeit bestehenden Vorkaufsrechts möglich. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts kann die benötigten Flächen jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt sichern und planerische Spielräume zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele schaffen.

Finanzielle Aspekte

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts sind finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Stadt verbunden. Neben dem Kaufpreis werden für die Herrichtung des Gebäudes in Abhängigkeit vom Konzept zusätzliche Kosten entstehen. Unwägbarkeiten bestehen zudem hinsichtlich der Auflagen durch die Denkmalpflege. Zudem werden nach Herstellung der Erschließung des Areals Erschließungsbeiträge zu entrichten sein. Diese sind derzeit ebenfalls noch nicht bezifferbar. Darüber hinaus ist das Grundstück nahezu vollständig mit Altlasten belastet.

Beim PSP-Element 7.230024.710 (Erwerb von Grundstücken) steht aktuell in 2013 der Planansatz von 100.000,00 € zur Verfügung. Der Restbetrag von rund 2,0 Mio. € ist über eine zusätzliche Kreditfinanzierung bereitzustellen. Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Immobilien- und Gebäudemanagement wird angepasst.

Die Nettoneuverschuldung für die Stadt erhöht sich dadurch nicht, da Investitionen in Höhe von 2,0 Mio. € aus dem Bereich des Straßenbaus (Kernhaushalt) auf die Folgejahre verschoben werden. Allerdings ist es erforderlich, diesen Betrag in der mittelfristigen Finanzplanung wieder bereitzustellen. Die Jahresraten betragen 2014: 1,35 Mio. €, 2015: 0,30 Mio. € und 2016: 0,35 Mio. €, um die verschobenen Straßenbaumaßnahmen durchführen bzw. fortsetzen zu können. Dies erhöht die Nettoneuverschuldung in diesen Jahren.

Es wird damit gerechnet, dass im Rahmen der Erreichung der städtebaulichen Ziele auch entsprechende Verkaufserlöse generiert werden können.

Rechtliche Aspekte

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 25 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierzu reicht es, wenn mit dem Grundstückserwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Das Wohl der Allgemeinheit ist regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt (wie z. B. Wegebeziehungen). Das Vorkaufsrecht beschränkt sich aber nicht auf diese Fälle. Zur Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit reicht es, wenn mit dem Grundstückserwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Das Vorkaufsrecht darf allerdings nicht eingesetzt werden, um lediglich den Grundbesitz der Gemeinde – ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme – zu mehren. Rein fiskalisch motivierte Grundstückskäufe sind von § 25 BauGB nicht gedeckt. Erforderlich ist vielmehr für die Bejahung des Wohl der Allgemeinheit die Annahme, dass die spätere Verwirklichung der in Erwägung gezogenen Maßnahme durch vermehrten Grundbesitz der Gemeinde erleichtert wird.

Gegen den Verwaltungsakt, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, können sowohl Käufer als auch Verkäufer Rechtsmittel einlegen (Widerspruch und nach erfolglosem Widerspruchsverfahren Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht). In diesem Zusammenhang wird dann auch geprüft, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind.

Bei unberechtigter Ausübung des Vorkaufsrechts sind Schadensersatzansprüche des Verkäufers oder des Käufers wegen Amtspflichtverletzung denkbar.

Außerdem ist zu beachten, dass im Falle der rechtswirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts bei Weiterveräußerung des Grundstücks an einen Dritten zur Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Osnabrück in jedem Fall ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen wäre.

Ergänzung der Vorlage aufgrund der Stellungnahmen des Verkäufers und des Käufers im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens zur Vorkaufsrechtsausübung:

Auf das Anhörungsschreiben der Stadt Osnabrück vom 4. Juni 2013 zur beabsichtigten Ausübung des Satzungs-vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat die Käuferin, die Alando Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GmbH, mit Anwaltschreiben vom 13. Juni 2013 eine Stellungnahme abgegeben. Sie ist der Auffassung, dass ein Vorkaufsrecht nicht rechtmäßig ausgeübt werden kann. Weder sei vorliegend

1. das für die rechtmäßige Ausübung des Vorkaufsrechtes erforderliche Wohl der Allgemeinheit gegeben
2. noch wäre die Ausübung des Vorkaufsrechtes ermessensfehlerfrei
3. Ferner stünde der Ausübung des Vorkaufsrechtes § 26 Ziff. 4 BauGB entgegen, weil die heutige Nutzung des Ringlokschuppens im Kern bereits den im Bebauungsplanverfahren zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Zielen der Stadt entspräche
4. Schließlich wende die Käuferin die Ausübung des Vorkaufsrechtes dadurch gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB ab, dass sie sich dazu verpflichte, das Grundstück entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt zu nutzen
5. Hilfsweise beantragt die Käuferin gemäß § 27 Abs. 1 Satz 3 BauGB, die Frist zur Abwendung des Vorkaufsrechtes nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB um zwei Monate zu verlängern.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der unbestimmte Rechtsbegriff des Wohls der Allgemeinheit erfordert eine einzelfallbezogene Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den privaten Interessen. Es muss geprüft werden, ob die Gemeinde eine den Zielen und Zwecken des jeweiligen Vorkaufsrechtes entsprechende öffentliche Aufgabe verfolgt und damit im Einzelfall auch überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Unstreitig ist, dass das Vorkaufsrecht nicht allein für eine allgemeine Bodenbevorratung oder zur Schaffung von „Manövriermasse“ der Gemeinde ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden darf. Auch rein fiskalisch motivierte Grundstückskäufe sind von § 25 BauGB nicht gedeckt (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 25 Rn. 32). Im Falle des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt. Das Vorkaufsrecht in städtebaulichen Maßnahmegebieten beschränkt sich aber nicht auf diese Fälle, denn der Nutzungszweck des Kaufgrundstücks braucht bei Ausübung des Vorkaufsrechtes noch nicht festzustehen (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, kann somit nicht stets anhand der konkreten Verwendung des Grundstücks im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme geprüft werden (vgl. Stock a. a. O., § 25 Rn. 31). Regelmäßig reicht zur Bejahung des Wohls der Allgemeinheit die Annahme, dass die spätere Verwirklichung der in Erwägung gezogenen Maßnahme durch vermehrten Grundbesitz der Gemeinde erleichtert wird (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 1975 – V ZR 92/73-BRS 29, Nr. 76). Um dies beurteilen zu können, muss die Gemeinde zumindest bestimmte

Planungsvorstellungen für das Grundstück haben. Soweit in dem Anwaltsschreiben vom 13. Juni 2013 die Auffassung vertreten wird, ein Allgemeinwohlinteresse der Stadt am Erwerb des Ringlokschuppen-Grundstücks scheide bereits deshalb aus, weil das mit der Vorkaufssatzung ausdrücklich intendierte Ziel, die Grundstücke im Plangebiet Nr. 370 umfassend zu sichern, nicht mehr erreichbar sei, nachdem in zwei Fällen im Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung die Eigentümer gewechselt hätten (Zion GmbH und Freikirche Lebensquelle e. V.), ohne dass das von der Stadt beabsichtigte Vorkaufsrecht geübt bzw. ausgeübt worden sei, kann dem nicht gefolgt werden. Ausweislich der Beschlussvorlage VO/2012/1067-01 soll durch die Vorkaufssatzung „die Voraussetzung für den Erwerb aller Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung geschaffen werden, bei denen die Eigentümer durch den Abschluss von Kaufverträgen zu erkennen gegeben haben, dass sie bereit sind, ihr Grundstück abzugeben.“

Dieser Passus kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass die Stadt Osnabrück alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erwerben will. Es geht lediglich um die Möglichkeit, bei allen Grundstücksverkäufen im Einzelfall zu prüfen, ob nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Im Falle der Evangelischen Freikirche Lebensquelle e. V. hat die Stadt eine Einzelfallprüfung vorgenommen und von der Ausübung des Vorkaufsrechtes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles Abstand genommen. Im Falle der Zion GmbH konnte die Stadt kein Vorkaufsrecht ausüben. Gegenstand des Vorkaufsrechtes kann nur ein Kaufvertrag sein, nicht aber die Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft und der Erwerb von Gesellschaftsanteilen.

Ergänzend zu den in der Vorlage bereits dargestellten städtebaulichen Aspekten werden nachfolgende Aussagen getroffen:

Das Grundstück des Ringlokschuppens zeichnet sich durch seine enge räumliche Nähe zur östlichen Seite des Osnabrücker Hauptbahnhofes aus. Seit Jahren existieren Überlegungen, gemeinsam mit den Eigentümern angrenzender Flächen sowie der Deutschen Bahn baulich eine fußläufige Erschließung des Gleistunnels von der Hamburger Straße aus zu ermöglichen (sog. Zugang Ost). Diese Planungen betreffen auch in hohem Maße die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes und insbesondere das Gebäude bzw. direkte Umfeld des Ringlokschuppens, die von hier eng an den Bahnhof mit seinen Verkehrsbeziehungen angeschlossen werden können. Von besonderer Bedeutung ist dabei, wie diese Verbindung baulich hergestellt und dauerhaft sichergestellt werden könnte und eine attraktive und sichere Erreichbarkeit des Gebietes ermöglicht werden kann.

Zwischenzeitlich ist die frühzeitige Beteiligung im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Über 500 Anregungen – vornehmlich zum Erhalt und Sicherung der kulturellen Nutzungen auf dem Areal - wurden der Verwaltung zugestellt. Darüber hinaus werden seit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung weitergehende Überlegungen und Vorstellungen zu möglichen Nutzungen im Bereich des Grundstückes am Ringlokschuppen getätigt, die noch nicht bei den vorangegangenen Verfahrensschritten berücksichtigt werden konnten.

Zwischenzeitlich ist die frühzeitige Beteiligung im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Über 500 Anregungen – vornehmlich zum Erhalt und Sicherung der kulturellen Nutzungen auf dem Areal - wurden der Verwaltung zugestellt. Darüber hinaus werden seit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung weitergehende Überlegungen und Vorstellungen zu möglichen Nutzungen im Bereich des Grundstückes am Ringlokschuppen getätigt, die noch nicht bei den vorangegangenen Verfahrensschritten berücksichtigt werden konnten.

So wird beispielsweise in vielen Städten geprüft, wie aufgrund des liberalisierten Fernbusmarktes Halte- und Umsteigemöglichkeiten für Fernbuslinien geschaffen werden könnten. So gibt es auch in Osnabrück bereits Anfragen bundesweit tätiger Unternehmen, wo im Bereich des Hauptbahnhofes entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Die

Verwaltung stellt dabei in jüngster Vergangenheit zunehmend fest, dass die Haltemöglichkeiten im Vorfeld des Osnabrücker Hauptbahnhofes (u.a. an der Eisenbahnstraße) zunehmend an Kapazitätsgrenzen stoßen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, vertiefend zu prüfen, wo unter Betrachtung verkehrlicher Aspekte und städtebaulicher Vertretbarkeit Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Aufgrund der günstigen Lage und der vorgesehenen o.g. direkten baulichen Verbindung zum Osnabrücker Hauptbahnhof wird seitens der Verwaltung nicht ausgeschlossen, dass das Grundstück des Ringlokschuppens bzw. des direkten räumlichen Umfeldes für eine solche Nutzung in einem hohen Maße interessant werden könnte. Es bedarf jedoch einer weitergehenden Prüfung, ob der eigentliche Ringlokschuppen im Zusammenhang einer solchen Planung - zumindest in Teilbereichen - Funktionen eines Empfangsgebäudes übernehmen könnte, in dem u.a. zentrale Nutzungen und Infrastrukturen untergebracht denkbar wären und durch das eine Verbindung zum Hauptbahnhof hergestellt werden könnte. Da die Bereitstellung bzw. Sicherung von Verkehrsinfrastrukturen auch eine öffentliche Aufgabe ist, sprechen – vorbehaltlich eines noch zu erarbeitenden Konzeptes für Errichtung und den Betrieb eines solchen Terminals – aus dieser Perspektive bereits heute Aspekte für einen Kauf dieser Flächen. Sollten diese Planungen zum Tragen kommen, so muss bezweifelt werden, dass die Realisierung einer solchen übergeordneten Infrastrukturplanung allein durch den privaten Käufer sichergestellt werden kann.

Aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums, in dem sich der Bebauungsplan derzeit befindet, können diese Planungsvorstellungen noch nicht weiter ausgearbeitet oder gefestigt sein. Es lässt sich aber – wie den obigen Darstellungen zu entnehmen ist – nicht ausschließen, dass im unmittelbaren Umfeld des Ringlokschuppens Nutzungen etabliert werden könnten, die nicht allein durch private Initiative sichergestellt werden könnten. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist gerade deshalb von hohem öffentlichen Interesse, da ansonsten eine wichtige Chance zur Realisierung möglicher städtebaulicher und verkehrsplanerischer Zielvorstellungen, die über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gesichert werden können, vergeben würden. Die Sicherung einer solchen Option liegt im öffentlichen Interesse, gerade hierfür hat der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gesetzlich im Baugesetzbuch ermöglicht.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt noch nicht ausreichend konkretisiert, so dass seitens des Käufers noch gar nicht verlässlich zugesichert werden kann, dass er die Planungsvorstellungen und städtebaulichen Maßnahmen, die von der Planungsverwaltung derzeit geprüft werden, auch realisieren kann. Eine solche Zusicherung könnte nach hiesiger Einschätzung auch erst dann seriöser Weise erfolgen, wenn der Planungsstand ausreichend gefestigt wäre und erwartet werden könnte, dass der Bebauungsplan in vorliegender Fassung als Satzung beschlossen würde. Ein solcher Verfahrensstand könnte frühestens nach der Offenlegung des Planentwurfes erreicht sein, bei diesem Verfahren mit der großen Zahl erwähnter Anregungen ist aber selbst dies nicht als sicher einzuschätzen.

Das nun zum Verkauf stehende Grundstück besitzt nicht nur aufgrund seiner dargestellten räumlichen Nähe und der Chance zur Herstellung einer engen gestalterischen und funktionalen Verbindung zwischen Gesamtareal Güterbahnhof und dem Osnabrücker Hauptbahnhof eine herausragende Bedeutung, sondern stellt auch wegen seiner Lage unmittelbar an der künftigen Haupterschließungsanlage eine wichtige Scharnierfunktion für die Gesamtentwicklung der Fläche dar. Das denkmalgeschützte Gebäude mit einer möglichen künftigen öffentlichen Platzsituation an der Hamburger Straße übernimmt dabei auch die Aufgabe einer städtebaulichen Auftaktsituation, deren Sicherung die weitere Entwicklung und gesteuerte Adressbildung der Flächen unterstützen kann.

Die Entwicklungen des Areals in den letzten Jahren, in denen sich die Grundstücke in Privateigentum befunden haben, haben gezeigt, dass eine nachhaltige Gesamtentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht geglückt ist. Seit Jahren liegen

die Flächen brach und konnten ganz offensichtlich – abgesehen von einigen kulturellen und gastronomischen Nutzungen – längst nicht vollständig für eine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung reaktiviert werden. Zielsetzung ist aber, diese zentral im Osnabrücker Stadtgebiet liegenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wozu gerade der Erwerb eines Schlüsselgrundstückes im Eingangsbereich des Plangebietes mit räumlichem Anschluss an das Straßennetz und den Schienenverkehr von besonders hervorzuhebender Bedeutung und öffentlichem Interesse ist.

Der Käufer macht über seine anwaltliche Vertretung gegenüber der Verwaltung deutlich, dass das Grundstück erworben worden sei, um die Möglichkeit zu haben, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand die erforderlichen Parkplätze für ein Erweiterungs- und Hotelbauvorhaben am Pottgraben nachweisen zu können. Monatelange Bemühungen zur Schaffung erforderlicher Stellplätze hätten keine anderen Möglichkeiten ergeben. Vorgesehen sei eine Absenkung der Stellplätze mit einer Grünüberdeckung. Ohne diese dargestellte Stellplatzlösung drohe das vorgesehene Hotelprojekt zu scheitern.

Aus städtischer Sicht lässt sich hierzu anmerken, dass es bezüglich der dargestellten Thematik bereits Gespräche mit dem Käufer gegeben hat. In diesen Zusammenhängen ist seitens der Verwaltung deutlich darauf hingewiesen worden, dass die Entfernung zwischen der Diskothek, für die die Stellplätze erforderlich werden und einer möglichen Stellplatzanlage ca. 500 Meter beträgt. Aufgrund aktueller Rechtsprechung und auch der bislang bei der Genehmigung von erforderlichen Stellplätzen in Osnabrück verfolgten Genehmigungspraxis, wird diese Entfernung als zu weit entfernt angesehen. Eine Genehmigungsfähigkeit einer solchen Stellplatzanbindung muss als fraglich angenommen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das öffentliche Interesse am Erwerb des Grundstücks das private Interesse des Käufers überwiegt.

2. Verhältnismäßigkeit

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist entgegen der Auffassung des Anwalts der Klägerin nicht unverhältnismäßig. Wie die Ausführungen unter Ziff. 1 gezeigt haben, ist mit der Vorkaufsrechtssatzung nicht der Erwerb aller Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes beabsichtigt, so dass dieser Zweck auch nicht bereits verfehlt sein kann.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist außerdem erforderlich, um die unter Ziff. 1 genannten städtebaulichen Zielvorstellungen durchzusetzen bzw. die Durchsetzung zu erleichtern.

3. Ausschluss des Vorkaufsrechts

Nach § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück bereits maßnahmenkonform bebaut ist und genutzt wird und keine Missstände oder Mängel der baulichen Anlage vorliegen.

Der Anwalt der Käuferin bejaht diesen Ausschlussstatbestand, da die heutige Nutzung des Ringlokschuppens im Kern bereits den im Bebauungsplanverfahren zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Zielen entspreche. Dem ist entgegenzuhalten, dass gegenwärtig nur ein Teil des Ringlokschuppens genutzt wird, die Diskotheken- und Clubnutzung nur einen Teil der denkbaren Nutzungsabsichten der Stadt Osnabrück für den Ringlokschuppen darstellt und die Nutzungsabsichten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch weiterentwickelt und geändert werden können.

Ein Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB kann daher nicht angenommen werden.

4. Abwendung des Vorkaufsrechts

§ 27 BauGB räumt dem Käufer unter gewissen Voraussetzungen das Recht ein, die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden.

Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Ausübungsfrist von zwei Monaten) hierzu verpflichtet.

Vorliegend fehlt es bereits an der ersten Voraussetzung, wonach die Verwendung des Grundstücks mit ausreichender Sicherheit bestimmt oder bestimmbar sein muss.

Beim Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB steht der Verwendungszweck in vielen Fällen noch nicht fest (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 27, Rn. 2). Dies ist schon im Gesetzeswortlaut des § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB angelegt, wonach bei Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB der Verwendungszweck des Grundstücks nur anzugeben ist, soweit das zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Verfügt die Gemeinde aber noch nicht über konkrete Vorstellungen zur künftigen Nutzung des Kaufgrundstücks, braucht sie hierzu bei Ausübung des Vorkaufsrechts keine Angaben zu machen (vgl. Stock, a. a. O., § 25, Rn. 35). Sie ist zur Ausübung des Vorkaufsrechts befugt, ohne dass es auf die Bestimmbarkeit der Grundstückverwendung ankäme. In derartigen Fällen kann auch das Abwendungsrecht nicht greifen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 27, Rn. 2). Dem Käufer steht kein Abwendungsrecht zu, wenn die Verwendung des Grundstücks (nicht des gesamten Gebiets) aufgrund eines nicht genügend konkretisierten Planungsstandes der städtebaulichen Maßnahmen noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist.

So liegt der Fall auch hier, da nach dem derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplanverfahrens die Verwendung des Grundstückes mit dem Ringlokschuppen noch nicht mit ausreichender Sicherheit feststeht. Der Käuferin steht daher auch kein Abwendungsrecht nach § 27 BauGB zu.

5. Hilfsweise: Antrag auf Fristverlängerung

Dem hilfsweise gestellten Antrag der Käuferin, gemäß § 27 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Frist zur Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB um zwei Monate zu verlängern, kann nicht stattgegeben werden, da die Voraussetzungen für die Fristverlängerung nicht vorliegen.

Nach § 27 Abs. 1 Satz 3 BauGB hat die Gemeinde die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB (2-Monats-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts) auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts zu erfüllen. Im vorliegenden Fall besteht kein Abwendungsrecht, da der Verwendungszweck des Grundstücks mit dem Ringlokschuppen noch nicht feststeht (vgl. Ziff. 4).

Die Versagung der Verlängerung der Frist ist ein Verwaltungsakt, der den Käufer (nur) dann belastet, wenn die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt. Der Käufer kann gegen die Versagung der beantragten Fristverlängerung mit den Rechtsbehelfen der Verwaltungsgerichtsordnung vorgehen (Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht). Er kann unmittelbar den Bescheid, mit dem der Antrag auf Fristverlängerung abgelehnt wird oder den Bescheid, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, anfechten (so Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 27, Rn. 7).

Hinsichtlich der Stellungnahme der ZION GmbH im Schreiben vom 13.06.2013 wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Zu der dort angesprochenen Prüfung eines möglichen Rücktrittsrechts vom Vertrag im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts wird von

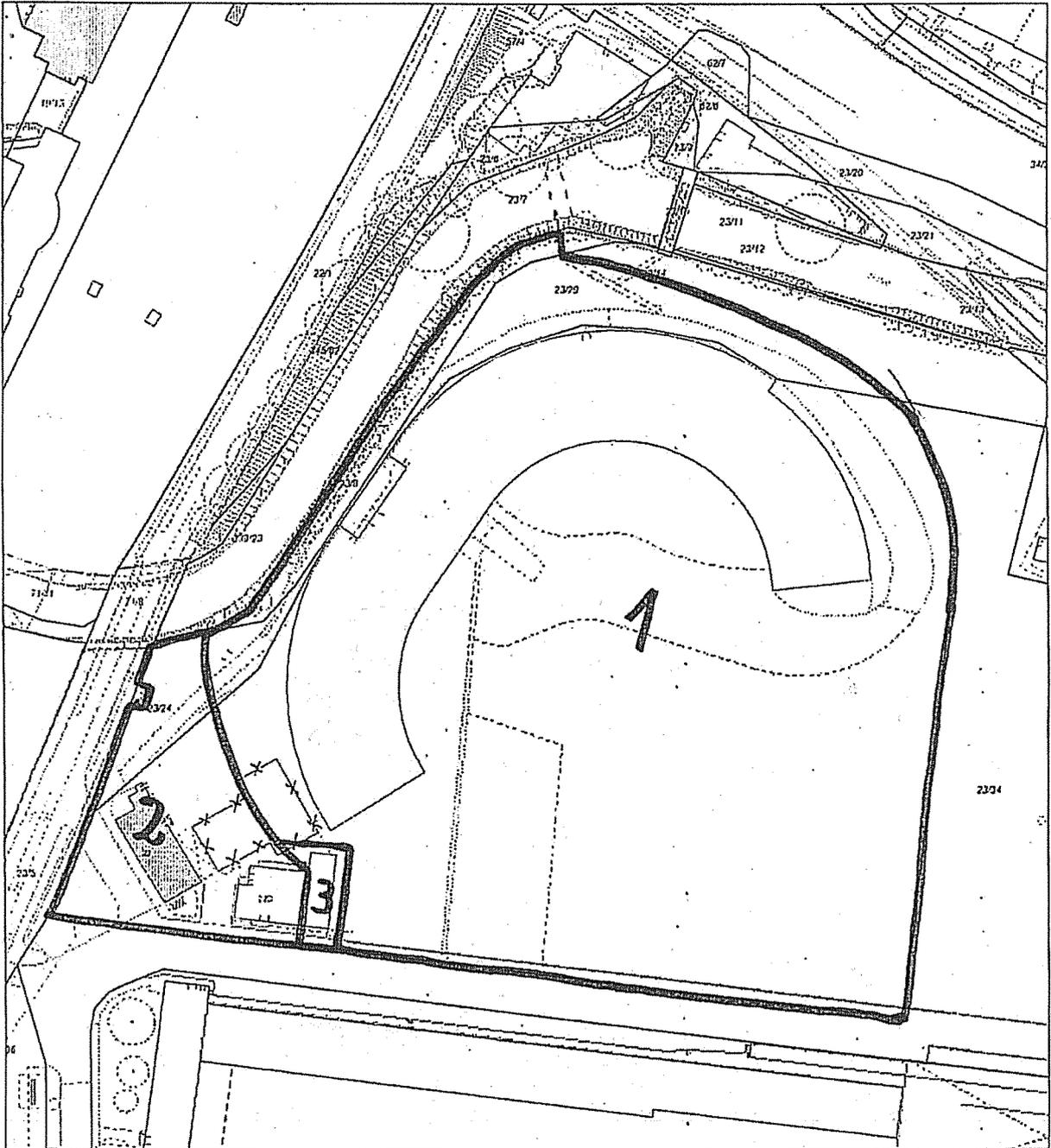
der Verwaltung auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BGHZ 67, 395) hingewiesen. Darin heißt es: Liegen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts vor, so wird das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem Fortbestand nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Käufer auf Grund eines vertraglichen Vorbehalts vom Kaufvertrag zurücktritt, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde Grundstücke nach § 89 BauGB zu veräußern hat, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechtes erlangt hat, sobald der mit dem Erwerb verfolgte Zweck verwirklicht werden kann oder entfallen ist. Grundstücke, die für öffentliche Zwecke benötigt werden, sind von der Veräußerungspflicht freigestellt. Die Gemeinde hat die Grundstücke nach § 89 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Dabei sind im Falle des Erwerbs des Grundstücks durch Ausübung eines Vorkaufsrechts die früheren Käufer vorrangig zu berücksichtigen.

Anlage/-n:
Lageplan A
Lageplan B



A



- 1 = Kauffläche
- 2 = Vorkaufsrecht bis 2017
- 3 = Verkaufsverpflichtung bis 2023

