

Titel der Drucksache:

**Ausübung eines Vorkaufsrechtes zugunsten
der LEG über das Grundstück Bahnhofstraße
22a,23**

Drucksache

2002/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.11.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	04.12.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Die Landeshauptstadt Erfurt übt das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß §27a BauGB zugunsten der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG), Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt über das Grundstück der ehemaligen Reichsbahndirektion Bahnhofstraße 22a, 23 (Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 123, Flurstücke 107/10, 107/16, 107/17, 107/18 und 107/19) aus. Die als Anlage 3 beigefügte Verwendungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH ist Bestandteil des Vorkaufsrechts. Macht die Käuferin in Ausübung des Vorkaufsrechts von ihrem Abwendungsrecht aus § 27 BauGB Gebrauch, wird mit ihr eine Abwendungsvereinbarung mit einem der Anlage 3 entsprechenden Inhalt geschlossen.

21.11.2024, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2024	2025	2026	2027
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Genehmigungsfreiheitsbestätigung

Anlage 3 – Verwendungsvereinbarung - Entwurf

Anlage 4 – Kaufvertrag geschwärzt (nur für Stadtratsmitglieder)

Anlage 4.1. – Bezugsurkunde (nur für Stadtratsmitglieder)

Sachverhalt

Das Grundstück Bahnhofstraße 22a, 23, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 123, Flurstücke 107/10, 107/16, 107/17, 107/18 und 107/19 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel (Beschluss-Nr. 039/91 vom 28.03.2001) sowie im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Erweiterte Altstadt Erfurt (Beschluss-Nr. 27/94 vom 16.02.1994). Die Sanierungsziele in diesem Gebiet sind Bestandteil der Satzung. Sie wurden mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1579/24 am 06.11.2024 konkretisiert. Weiterhin liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT 571.

Bezüglich des Grundstückes Bahnhofstraße 22a, 23 wurde der Landeshauptstadt Erfurt der Kaufvertrag des Notars Thilo Müller, Berlin, UVZ-Nr. M207/2024 vom 28.05.2024 vorgelegt, verbunden mit der Aufforderung, den Verzicht über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes zu erklären. Dem Kaufvertrag entsprechend beträgt der Kaufpreis der Liegenschaft 12.623.133,00 EUR.

Im Zuge der Prüfung kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, das Vorkaufsrecht entsprechend § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 1. Alt. BauGB (Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) ausüben zu wollen.

Da die westlich an das Grundstück der ehemaligen Reichsbahndirektion befindlichen Bahnhallen seit Sommer 2024 in der Verfügungsbefugnis der LEG und beide Grundstücke aus Sicht der Stadtsanierung in unmittelbarer Abhängigkeit zueinanderstehen, besteht das Erfordernis die Grundstücke nach Möglichkeit gemeinsam zu entwickeln. Mithin fanden Abstimmungen mit der LEG statt, in deren Ergebnis eine Verständigung dahingehend erfolgte, das Vorkaufsrecht zugunsten dieser auszuüben.

Der § 27a BauGB sieht die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter vor. Dabei kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer mit dem Inhalt des notariell beurkundeten Kaufvertrags zustande. Deshalb ist es notwendig, die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für das Kaufobjekt mit dem Begünstigten in einer Verwendungsvereinbarung zu fixieren. Diese Vereinbarung regelt den Erwerb des Grundstückes, die Umsetzung der Sanierungsziele und die Fristen zur Verwirklichung des Verwendungszweckes durch die LEG.

Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldner – mithin in einer Gesamthöhe von 12.623.133,00 EUR zzgl. etwa 675.000 EUR Nebenkosten.

Um die städtischen Haftungsrisiken auszuschalten ist es zwingend erforderlich, die Verwendungsvereinbarung zwischen der Stadt und der LEG vor dem Ausüben des Vorkaufsrechtes rechtssicher und ohne aufschiebende Bedingungen abzuschließen. Gegenstand der Verwendungsvereinbarung muss auch die Sicherung der Kaufpreiszahlung sein – bspw. über eine Einzahlung auf ein Treuhandkonto, vor Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Das Bauamt hat bereits i. R. des regelmäßigen Verfahrens den Verkäufer, Käufer und den Notar mit Schreiben vom 23.10.2024 im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Stellungnahme aufgefordert. Die zur Rückäußerung übliche Frist von 14 Tagen ist am 11.11.2024 ergebnislos verstrichen. Bis dato liegt der Stadt keine Antwort der Angeschriebenen vor.

In diesem Anhörungsschreiben wurde auch auf die Möglichkeit einer Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB hingewiesen. Der Käufer kann - unabhängig vom Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides zur Ausübung des Vorkaufsrechts - nach § 27 BauGB bis zum 11.01.2025 die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts der Stadt abwenden und sich verpflichten, das Grundstück binnen angemessener Frist den Sanierungszielen entsprechend zu nutzen.

Für die Durchführung des Verfahrens zum Vorkaufsrecht nach BauGB hat der Gesetzgeber der Gemeinde eine Frist von 3 Monaten ab Eingang des rechtswirksamen Kaufvertrages bei der Stadt gegeben. Da der rechtswirksame Vertrag am 11.10.2024 bei der Stadt eingegangen ist, endet die Frist zum Vorkaufsrecht am 11.01.2025. Bis zu diesem Tag muss der Bescheid über die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts dem Käufer und Verkäufer zugestellt sein. Wenn dies nicht erfolgt, erlischt das Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Situationsbeschreibung aus Sicht der Sanierung

Im Bahnhofsquartier war die bisherige Sanierung gekennzeichnet durch verschiedene große Projekte wie beispielsweise der Herstellung des ICE-Bahnhofs, der Erneuerung des Busbahnhofs einschließlich der Verknüpfung von Fernverkehr und ÖPNV oder die Errichtung von großen Fahrradabstellanlagen. Ein großer Teil dieser Maßnahmen konnte bereits realisiert werden. Das Bahnhofsquartier und damit das „Tor zur Stadt“ konnte dadurch eine erhebliche Aufwertung erfahren. Dennoch sind im Quartier noch städtebauliche Missstände vorhanden, die es in den kommenden Jahren zu beheben gilt.

Für das Bahnhofsquartier gibt es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALT 408 „Bahnhofsquartier-West“, zuletzt geändert am 07.09.2011, veröffentlicht am 23.09.2011. Dieser Bebauungsplan dient der Konkretisierung der Sanierungsziele in einem Teilbereich des Sanierungsgebietes Bahnhofsquartier. Das Grundstück Bahnhofstraße 22a, 23 liegt im Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht fortgeführt, weil ein großer, wesentlicher Teil des Geltungsbereichs, die Bahnhallen, nicht für die Realisierung von Maßnahmen zur Verfügung stand. Diese Bahnhallen stehen unter Denkmalschutz, befinden sich jedoch in einem äußerst desolaten Zustand. Eine geregelte Nutzung ist nicht möglich, durch unbefugte Nutzer ist es jedoch schon zu erheblichen Bränden gekommen. Dies wirkt sich negativ auf das Umfeld mit seiner Wohnbebauung und nicht zuletzt auf den Bahnhofsbereich mit Fernverkehr und ÖPNV aus.

Da sich das Bahnhallenquartier seit Sommer 2024 in der Verfügung der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) befindet, die als landeseigener Entwickler eng mit der Stadt Erfurt zusammenarbeitet, kann endlich die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes in Angriff genommen werden. Es werden deshalb vorbereitende Untersuchungen angestrengt, das Sanierungsgebiet Bahnhofsquartier in Richtung Bahnhallen zu erweitern.

Um diese Erweiterung sinnvoll zu realisieren, ist ein, aus sanierungsrechtlicher Sicht, zwingend notwendiger Zugang zu den Bahnhallen unerlässlich. Der Zugang muss eine gestalterisch hohe Qualität aufweisen und vom Willy-Brandt-Platz und von der Bahnhofstraße aus gut wahrnehmbar sein. Das Grundstück Bahnhofstraße 22a, 23 – ehemalige Reichsbahndirektion, ist ein elementar wichtigstes Schlüsselgrundstück für die Erschließung und Anbindung des Bahnhallenquartiers (sog. ICE City West) an Willy-Brandt-Platz/Bahnhofstraße/Hauptbahnhof.

Über die Gestaltung einer großzügigen, fußläufigen Durchwegung in das westlich gelegene Bahnhallenquartier kann diese Anbindung hervorragend gelingen. Ohne diese bliebe die Insellage bestehen – eine Anbindung an das Bahnhofsquartier ist damit nicht möglich, was die Vermarktung, wirtschaftliche Nutzung und Attraktivierung des Quartiers nachhaltig beeinträchtigen würde. Der private Erwerber des Grundstücks könnte daher im schlimmsten Falle eine Entwicklung des gesamten Quartiers verhindern oder unangemessene Forderungen erheben, die ggf. zu heute noch nicht abschätzbaren finanziellen oder städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Ein Erwerb durch die LEG hingegen sichert den öffentlichen Einfluss und die kooperative Entwicklungsmöglichkeit.

Bislang existiert nur eine mangelhafte Erschließung, so dass die Bahnhallen aus allen Richtungen nur schwer wahrgenommen und trotz der zentralen Lage als „Unort“ empfunden werden. Um

diesen Bereich bzw. das künftige Stadtquartier mit der Stadt zu verbinden und einer angemessenen Nutzung zuzuführen, bedarf es einer Umgestaltung und Öffnung bereits in der Bahnhofstraße. Städtebaulich sinnvoll erscheint in erster Linie die Realisierung einer Wegebeziehung über das Grundstück Bahnhofstraße 22a,23.

Das Gebäude Bahnhofstraße 22a, 23 befindet sich derzeit in Nutzung. Jedoch entzieht sich das Gebäude, trotz seiner Größe und der zentralen Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe, sowohl durch die vorgelagerten Baulichkeiten als auch durch die überwiegende Büronutzung der Öffentlichkeit fast komplett. Zu den Bahnhallen stellt es deshalb in dieser Form eine Barriere dar und kann deshalb ebenfalls als städtebaulicher Missstand aufgefasst werden. Das städtebauliche Ziel ist hier die Öffnung sowie die Schaffung einer attraktiven, leistungsfähigen Verbindung vom Bahnhof in das Bahnhallenquartier, um künftige, möglichst öffentliche bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Bahnhallen zu ermöglichen. Das Grundstück stellt somit das Gelenk zwischen zwei Quartieren dar. Hierfür ist neben der Herstellung eines Weges selbst auch der Umbau des Gebäudes im eingeschossigen Anbau an der Bahnhofstraße sowie im Hochparterre und im Souterrain des Hauptgebäudes unerlässlich. Zudem muss in diesen beiden Geschossen eine Nutzung etabliert werden, die eine hohe Passantenfrequenz generiert, damit die Barriersituation aufgelöst werden kann. Neben der Funktion als wichtige Transitfläche würde der Bereich das Entree in das künftige Stadtquartier Bahnhallen bilden. Das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße 22a, 23 kann so wieder in das Bewusstsein der Bürger gelangen und die Attraktivität des gesamten Quartiers steigern.

Das Bahnhofsquartier weist ein erhebliches Defizit an Grünflächen auf. Mit der Öffnung des Gebäudes könnten auf den Freiflächen zusätzlich öffentlich zugängliche Grünflächen bis hin zu einem „Grünboulevard“ durch das Quartier geschaffen werden. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zur Achse Bahnhof Altstadt würde eine hohe Nutzerzahl generieren.

Die Gesamtheit dieser Maßnahmen würde die Attraktivität des Bahnhofsquartiers, des künftigen Bahnhallenquartiers sowie des Zugangs zur Altstadt erheblich erhöhen und positiv auf das gesamte Umfeld ausstrahlen.