

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr:	<b>BV-StVV-011-14</b>			
	AZ:	<b>4.0-bl</b>			
	Datum:	<b>02.07.2014</b>			
	Amt:	<b>Fachbereich Bau</b>			
	Verfasser:	<b>Sven Blümel</b>			
<b>Beratungsfolge</b>		Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>08.07.2014 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald</b>					
<b>Betreff</b> <b>Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht) zum Objekt Spreewaldbank eG Volksbank-Raiffeisenbank in Vetschau/Spreewald</b>					

### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das Vorkaufsrecht zum Erwerb der Flurstücke 640, 641 und 643 der Gemarkung Vetschau, Flur 5 (Gebäude der Spreewaldbank) auszuüben. Sie tritt damit in den Kaufvertrag vom 20.05.2014 des Notars Ronald Schultz mit Amtssitz in 01968 Senftenberg (Urkundenrolle Nummer 674 für das Jahr 2014) ein.

### Beschlussbegründung:

Die Spreewaldbank hatte seit 2013 öffentlich ihr Gebäude in Vetschau/Spreewald für 480.000 € zum Verkauf angeboten. Auf der Suche nach einem Käufer war sie auch an die Stadt Vetschau/Spreewald herangetreten, um zu erfragen, ob Interesse am Erwerb des Gebäudes besteht. Um dies zu prüfen, wurde zunächst eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe gebildet, welche die Chancen und Risiken eines Kaufes betrachten sollte.

In dieser Prüfphase wurde der Bürgermeister überraschender Weise von der Spreewaldbank informiert, dass das Gebäude an einen Berliner Interessenten verkauft werde. Das erfolgte am 20.05.2014. Bereits mit Schreiben vom 26.05.2014 wurde die Stadt aufgefordert, eine Vorkaufsnegativklärung abzugeben. Aufgrund dessen müsste innerhalb von 2 Monaten bei einem beabsichtigten Erwerb das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Aus diesem Grund müsste eine Wahrnehmung des Vorkaufsrechts bis zum 26.07.2014 erfolgen.

§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB begründet ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Wohl der Allgemeinheit dienen muss. Nach der ständigen Rechtsprechung wird die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit insbesondere dann gerechtfertigt, wenn bebaute oder unbebaute Grundstücke für den Gemeinbedarf benötigt werden. Nach unserer Einschätzung gilt dies auch dann, wenn ein bebautes Grundstück künftig als Verwaltungsgebäude für die Gemeindeverwaltung genutzt werden soll. Somit liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vor.

In den zwei Sitzungen der erweiterten Arbeitsgruppe (Verwaltung und Fraktionsvertreter) wurden die Ergebnisse zur Nachnutzung der Spreewaldbank vorgestellt. Die wesentlichsten Punkte sind in der Anlage (Kopie des Vortrages) zusammengefasst.

Das Gebäude der Spreewaldbank wurde als reines Bürogebäude für eine Bank errichtet und könnte als modernes Verwaltungsgebäude ohne große Umbauten genutzt werden. Es bietet eine moderne Infrastruktur, ist behindertengerecht und barrierefrei. Die gesamte Stadtverwaltung inklusive des Stadtarchives fände in dem Gebäude ausreichend Platz. Die zentrale Lage in Marktnähe könnte zu einer weiteren Belebung der Innenstadt beitragen. Im Kaufvertrag ist zusätzlich festgelegt, dass große Teile des Inventars wie z.B. Einbauschränke, Büromöblierung und Rollregallager dem Käufer überlassen werden. In Summe bieten die oben

genannten Punkte zusammen mit dem durchaus akzeptablen Kaufpreis von 480.000 € viele Vorteile, was für den Kauf des Gebäudes spricht.

Nachteilig für einen Eintritt in den Kaufvertrag wäre die gegenwärtig noch ungeklärte Nachnutzung des Schlossensembles. Hier wäre zu prüfen, wie eine weitere teilweise öffentliche Nutzung des Schlosses inklusive Park sichergestellt werden kann. Die Nutzung könnte beispielsweise touristisch und auch für Hochzeiten ausgestaltet werden. Dazu hätte die Verwaltung jedoch mindestens 2 Jahre Zeit, da im Kaufvertrag die Weiternutzung durch die Spreewaldbank festgeschrieben wurde. Diese mietet große Teile des Gebäudes für 24 Monate und hat die Option, dieses Mietverhältnis um weitere 12 Monate zu verlängern. Die Mieteinnahmen durch die Spreewaldbank sowie die im Gebäude ebenso ansässigen Firmen Kappa Service GmbH und Co. KG und die Firma Golop Handels- und Beteiligungs GmbH zahlen eine jährliche Miete von zusammen 28.320 €.

Sofern es zum Kauf des Gebäudes käme, wäre eine Kreditfinanzierung im Rahmen eines Haushaltsnachtrages in Höhe von 700.000 € (siehe Anlage) notwendig.

Die Vorteile eines Erwerbes werden als überwiegend eingeschätzt.

Aus oben genannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung den Erwerb des Gebäudes der Spreewaldbank durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

**Anlage:**

Kopie Vortrag vom 03.07.2014

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA: X NEIN:

Betrag: 700.000 € über Nachtragshaushalt

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	

Mittel stehen zur Verfügung

JA: NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
<b>Über / Außerplanmäßig</b> - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

**Stellungnahme Fachbereich Finanzen:**

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Fachbereichsleiter

Bürgermeister