

Ratsherrn
Patrick Engels

patrick.engels@afd-ratsfraktion-bottrop.de

Bottrop, 25.05.2023

Ihre Anfrage betr. „Umbau des Bottroper Hansa-Centers in ein orientalisches Zentrum“

Sehr geehrter Herr Engels,

zu Ihrer o.g. Anfrage kann ich Ihnen nachfolgende Informationen und Antworten geben:

Fage1.: *Inwieweit hat die Stadt Bottrop derzeit noch einen Handlungsspielraum, im geplanten Projekt einzugreifen?*

Eigentumsrechtlich hat die Stadt derzeit keinen Handlungsspielraum. Ein Vorkaufsrecht, das nach Sanierungssatzung besteht, kann wegen der Insolvenz des Eigentümers nicht mehr ausgeübt werden. Dies hat folgenden Hintergrund: Die Fakt Hansa Center Bottrop GmbH ist als Eigentümerin des Grundbesitzes „Hansa Center“ im Grundbuch eingetragen. Die GmbH ist von der Insolvenz betroffen, was sich auch auf die Möglichkeiten des Sanierungsrechtes auswirkt.

Das Vorkaufrecht der Stadt Bottrop ergibt sich aus § 24 Abs.1 Nr.3 BauGB. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Nach § 24 Abs.3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben (§ 24 Abs.3 Satz 2 BauGB). Das Vorkaufsrecht dient nach dem Gesetzeszweck nicht der Bevorratung der Gemeinde mit Grundstücken, sondern allein zur Realisierung konkreter planerischer Zielsetzungen.

Aus der Satzung der Stadt Bottrop über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hansaviertel“ vom 27. April 2021 (Sanierungssatzung) folgt also das Vorkaufsrecht.

Zwingende Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist, dass zuvor ein Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und einem Dritten geschlossen wird (§ 28 Abs.2 S. 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB). Solange diese rechtliche Situation nicht vorliegt, erübrigen sich Überlegungen zur Ausübung eines Vorkaufsrechts.

Im Übrigen ist das Vorkaufsrecht nach § 471 BGB ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt. Da die Fakt Hansa Center Bottrop GmbH von der Insolvenz betroffen ist und das Hansa Center sich in der Insolvenzmasse befindet, ist die Ausübung des Vorkaufrechtes im Rahmen der Sanierungssatzung ausgeschlossen.

Baurechtlich besteht hingegen ein gewisser Handlungsspielraum.

Ein konkreter Bauantrag müsste heute planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind in einem Kerngebiet unter anderem

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

Demnach wäre ein Bauantrag, der dem jüngst vorgestellten Konzept für das Hansa-Center entspricht, zunächst städtebaurechtlich zulässig.

In seiner Sitzung am 07.02.2023 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.10/23 „Hansastraße“ gefasst. Damit wurden die städtebaulichen Ziele der Planung für den Bereich, in dem das Hansa-Center liegt, festgelegt.

Ziele der Planung sind:

- Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und weiteren urbanen Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, Kultur oder Gastronomie
- Erhöhung des Anteil der Wohnnutzung in geeigneten Bereichen
- Erhalt und Ausbau der Multifunktionalität der Innenstadt
- Auflockerung der intensiven baulichen Nutzung der Blockinnenbereiche, um eine Durchgrünung und Durchlüftung zu ermöglichen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Spielhallen ganz oder teilweise

Ein Bauvorhaben, das diesen Zielen widerspricht und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unzulässig wäre, kann unter engen Voraussetzungen abgelehnt werden, auch wenn es nach heutiger Rechtslage zulässig wäre.

Einzelhandel und gastronomische Nutzungen entsprechen ebenso wie Wohnen den formulierten Zielen. Vergnügungsstätten, zu denen auch ein Veranstaltungssaal zählt, wenn er überwiegend für Hochzeitsfeiern o.ä. genutzt wird, sollen hingegen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

Der Nachweis der Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf Stellplätze, Verkehr, Lärm etc. ist in einem Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der Projektentwickler muss dies im Rahmen des Bauantrags (gutachterlich) nachweisen.

Frage 2.: *Welchen Schaden bzw. Nutzen für die Bottroper Innenstadt sieht die Verwaltung in Verbindung mit der Umsetzung des Bauvorhabens?*

Eine vorzeitige Erfolgsprognose von Investitionen für den Wirtschafts- und Wohnstandort Bottrop zu ziehen, ist grundsätzlich immer spekulativ.

Augenfälligster Vorteil des Projekts wäre bei einer Umsetzung die bauliche Wiederherstellung des Hansa-Center-Gebäudes im Inneren wie Äußeren und damit die deutliche Verbesserung des Stadtbildes an den anliegenden Straßen und Plätzen.

Bei einem hochwertigen und dauerhaft tragfähigen Gestaltungs- und Umsetzungskonzept kann das in Rede stehende Projekt erfolgreich und nutzbringend für Bottrop sein. Insbesondere führt ein bauliches und geschäftliches Alleinstellungsmerkmal in einer Region, dass dauerhaft alle Teile der Bevölkerung anspricht, erfahrungsgemäß zu einem erhöhten Besucher- und Kundeninteresse, dass es durch die Investoren und Eigentümer, die umliegenden Hauseigentümer und Geschäftsinhaber sowie die Stadt Bottrop durch geeignete Maßnahmen zu verstetigen gilt. Die Erschließung neuer Kundestämme und die dadurch folgende Erhöhung der Kundenfrequenz geht meist einher mit dem Interesse an weiteren Geschäften und Wohnraum bzw. führt zum Abbau bestehender Leerstände, wodurch auch die Bottroper Innenstadt als Ganzes profitiert. Gut funktionierende Geschäfte und gut ausgelastete innerstädtische Wohnlagen erhöhen auch die Steuer-, insbesondere die Gewerbesteuererinnahmen der Stadt.

Mögliche Nachteile wie Lärm und Verkehr müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen abgewendet werden.

Frage 3.: *Welcher Schaden entstand der Stadt Bottrop insgesamt durch Fehlplanungen und Insolvenzen vorheriger Investoren?*

Die FAKT Hansa Center GmbH schuldet der Stadt Bottrop aktuell Grundbesitzabgaben. Eine Auskunft über die Höhe dieser Forderungen kann aus Gründen der Wahrung des Steuergeheimnisses nicht erteilt werden. Am 21.12.2022 wurde das vorläufige Insolvenzverfahren gegen die FAKT Hansa Center GmbH eröffnet. Sobald das Regelinsolvenzverfahren eröffnet wird, werden die Forderungen zu diesem Verfahren angemeldet. Es bestehen keine weiteren Forderungen aus rückständigen Sondernutzungsgebühren oder Baugebühren gegen die FAKT Hansa Center GmbH.

Gegen vorherige Eigentümer bestehen Forderungen gegen die ebenfalls insolvente HCB Projekt Development GmbH (Eigentümerin vom 01.01.2008 - 31.12.2016) aus

rückständigen Baugebühren und Sondernutzungsgebühren. Diese Forderungen wurden zum Insolvenzverfahren angemeldet. Das Insolvenzverfahren ist bis zum heutigen Tage nicht abgeschlossen.

Frage 4.: *Wie ist es um die Liquidität des aktuellen Investors, der SIAM GmbH bestellt, bzw. inwieweit wurde diese geprüft?*

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement holt im Rahmen geplanter Investitionsvorhaben regelmäßig von der Unternehmensgruppe Creditreform, die u. a. als Wirtschaftsauskunftei und Inkassodienstleister tätig sind, Informationen zu Firmen ein. Auf Basis vorhandener Wirtschaftsdaten werden durch Creditreform aktuelle Geschäftsrisiken bewertet und Marktpotenziale erkannt. Da es sich zum Teil um Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse handelt, deren Veröffentlichung strafbewehrt ist und erhebliche privatrechtliche Schadensersatzansprüche auslösen kann, können diese im Rahmen des Datenschutzes nicht ohne weiteres weitergegeben werden. Entsprechend sind auch die Auskünfte von Creditreform nicht frei zugänglich.

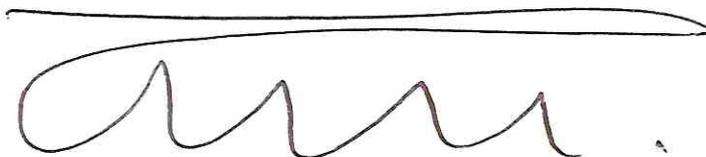
Bei der SI&AM Sustainable Investment GmbH handelt es sich nicht um den Investor sondern um einen Projektentwickler, der im Auftrag des Grundpfandgläubigers tätig ist. Die Liquidität dieser GmbH ist daher für das weitere Verfahren unerheblich.

Grundpfandgläubiger der insolventen Fakt AG und damit letztlich wesentlicher Akteur für das Projektvorhaben ist aber der Marshall Bridge Fund (<https://www.marshallhutton.co.uk/DE/marshall-bridge-fund/>). Nach öffentlich zugänglichen Quellen handelt es sich um einen Spezialfinanzierungsfonds, dessen Fondsvolumen aktuell 433,86 Millionen EURO beträgt und von der Fondsgesellschaft Emerald Managements von Luxemburg aus verwaltet wird.

An der Liquidität des Marshall Bridge Fund als Grundpfandgläubiger, der nach eigenen Aussagen auch als Investor auftreten wird, bestehen daher keine Zweifel.

Ihre o.g. Anfrage und dieses Antwortschreiben werde ich den Vorsitzenden der anderen Fraktionen und Sprechern der Ratsgruppen zu Kenntnis geben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line at the top and a series of three distinct, rounded loops below it.