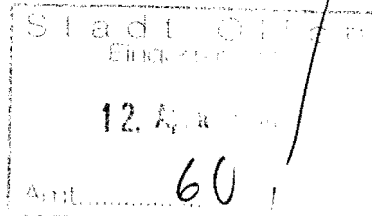


CORPUS SIREO

CORPUS SIREO Asset Management GmbH
Goethestraße 83 D-40237 Düsseldorf

Stadt Olfen
Der Bürgermeister
Herrn Beigeordneten
Wilhelm Sendermann
Kirchstraße 5

59399 Olfen



Ihr Ansprechpartner:

Rolf Arenz
T +49 211 68 776-132
F +49 211 68 776-109
M +49 160 97 21 25 29
Rolf.Arenz@corpussireo.com

S. 1 / 3

Düsseldorf, 08.04.2010

Liegenschaft der Deutschen Telekom AG in 59399 Olfen, Kirchstraße 28, Parzellen 764 und 765, Bebauungsplan Seniorenzentrum Olfen – bisherige Ausweisung: Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Sehr geehrter Herr Sendermann,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Corpus Sireo Asset Management GmbH ist Corporate Real Estate Manager der Deutschen Telekom AG (DTAG) und insofern sowohl für Eigentümer-Angelegenheiten aber auch für Fragen des Planungsrechts zu deren Grundstücken verantwortlich. Wir hatten uns anlässlich des Gespräches bei der Kirchengemeinde St. Vitus aus Olfen in deren Pfarrheim Anfang Februar getroffen.

Die DTAG ist bekanntlich Eigentümerin der Liegenschaft in 59399 Olfen, Kirchstraße 28, Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 4, Nr.764 und 765.

Über dieses Grundstück, resp. den westlichen Teil davon, sprechen wir seit einigen Monaten mit der Kirchengemeinde St. Vitus, um deren Erweiterungsabsichten mit dem Neubau eines Pfarrheims zu ermöglichen. Die Kirchengemeinde hat vorgetragen, einen Teil des DTAG-Grundstückes per Pachtvertrag oder Ankauf übernehmen zu wollen, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen und unterzubringen.

Nach Prüfung der in dem Zusammenhang zu klärenden betrieblichen Fragen und einer abgegebenen grundsätzlichen Erklärung, der Maßnahmen nicht im Wege zu stehen, wenn u.a. auf die betrieblichen Belange Rücksicht genommen wird, erfuhren wir im gemeinsamen Termin, dass auch ein Änderungsverfahren für den geltenden Bebauungsplan durchzuführen ist. Insofern wenden wir uns nochmals an Sie.

Freundlicherweise hatten Sie uns per Mail den gültigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Olfen“ zur Verfügung gestellt. Zu unserer Überraschung haben wir festgestellt, dass die DTAG-Parzellen bisher als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Spezifizierung „Elektrizität“ festgesetzt ist.

Dies halten wir für falsch und widersprüchlich. Für zukünftige Überlegungen ist dies - trotz Bestandschutz und auch wenn die ursprüngliche Intention der Festsetzung eine Gemeinbedarfsnutzung war - nicht sachgerecht.

Insofern richten wir folgende Anfrage an die Stadt Olfen:

CORPUS SIREO Asset Management GmbH Campus Heusenstamm Jahnstraße 64 D-63150 Heusenstamm
T +49 6104 66 4 0 F +49 6104 66 4 599 kontakt@corpussireo.com www.corpussireo.com

Geschäftsführung: Diego Fernández Reumann (Vorsitzender der Geschäftsführung) Reinhard Krieger Lars von Lackum
Sitz der Gesellschaft: Heusenstamm Amtsgericht Offenbach: HRB 41059

CORPUS SIREO

S. 2 / 3

Die DTAG hat seit langem überall in Deutschland großes Interesse daran, alte postspezifische Festsetzungen wie „Gemeinbedarf“ oder „Versorgungsanlage“ aus Bebauungsplänen zu entfernen. Diese Festsetzungen sind seit der Privatisierung der hoheitlichen Aufgaben der früheren Bundespost praktisch funktionslos und nicht mehr zu erfüllen.

De facto ist auch die Nutzung der Telekom-Liegenschaft in Olfen heute als nicht-störende gewerbliche Nutzung zu betrachten. Dementsprechend könnte die DTAG Fläche – als gewerbliche Baufläche, ggfls. mit einer Einschränkung oder Präzisierung, festgesetzt werden. Die Fläche könnte auch, wie die Grundstücke in der Umgebung, als „MI-Gebiet“ oder „WA-Gebiet“ mit dem Zusatz „betreutes Wohnen“ oder „Altenwohnungen“ eingestuft und in einem neuen Bebauungsplan festgesetzt werden. Angesichts der bereits vorhandenen Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke fügt sich unser Vorschlag in die nähere Umgebung und die städtebauliche Zielsetzung mit der Kirche, der Schule und der Seniorenwohnanlage ein.

— Daher ersuchen wir Sie, auch die Liegenschaft der DTAG in den Planumgriff aufzunehmen und dem Rat eine Einstufung als Mischgebiet oder als Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 i. V. m. §§ 3,4 und/ oder 6 der BauNVO vorzuschlagen.

Zur weiteren Begründung verweisen wir darauf, dass die DTAG zwar nicht beabsichtigt, die bisherige Nutzung der genannten Liegenschaft kurzfristig aufzugeben. Sie möchte aber die Nutzungsmöglichkeiten für Zwecke des Konzerns, zu dem auch Geschäftsbereiche und konzernverbundene Unternehmen gehören deren Geschäftstätigkeit sich nicht auf „postspezifische“ Nutzungen (etwa mit den Funktionen Büro und Verwaltung) bezieht, flexibel halten.

Ferner möchte die DTAG sich die Möglichkeit offen halten, die Liegenschaft (oder eine Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft, in die das Objekt eingebracht wird) zukünftig zu veräußern und ggfls. zurück zu mieten. Für jeden Kaufinteressenten und Investor stellt sich bei dem vorliegenden Planungsrecht die Frage, ob ein solches Objekt nach Ablauf der Rückmietzeit auch anders als bisher von der Deutschen Telekom genutzt werden kann. Wo es – etwa aufgrund der jetzigen widersprüchlichen Ausweisung - nicht eindeutig ist, besteht für uns oder einen Investor, aber auch die Kommune, Regelungsbedarf, auch um längeren Stillstand in der städtischen Entwicklung zu vermeiden. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB besteht deshalb auch das generelle Interesse an einer dem entsprechenden Ausweisung in einem neuen Bauleitplan.

Da die bisherige Nutzung noch nicht kurzfristig aufgegeben wird, wir allerdings andererseits das Baugebot der Kirchengemeinde nicht behindern wollen, bitten wir bei der Bauleitplanung wie auch bei der Planung der Außenanlagen, an der Grenze zwischen öffentlich zu nutzender Kirchstraße und im städtischen Eigentum aber bisher nicht für die öffentliche Nutzung gewidmeten Fläche zwischen Kirche, Schule und DTAG eine mit Pkw und Lkw befahrbare Gasse für notwendige erschliessende betriebliche Zwecke vorzusehen.

Nach Prüfung bitten wir die Gremien der Stadt Olfen darauf hinzuweisen werden, dass mit der Beseitigung der Festsetzung „Versorgungsanlage“ für das Flurstück 208 diese Neuerung der längerfristigen wirtschaftlichen Sicherung des Standorts und seiner Entwicklung dient.

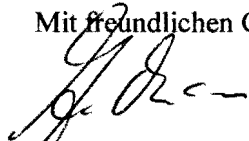
Wir sind gerne bereit, Ihnen unsere Auffassung gegebenenfalls noch näher darzulegen. Gerne können wir auch unseren Vorschlag oder Möglichkeiten alternativer Plandarstellungen, die dem Vorstehenden nahe kommen, persönlich besprechen. Hierzu zählt auch die Feinabstimmung, etwa im Hinblick auf die Verträge und den Grunderwerb, die mit der Kirche zu tätigen sind.

CORPUS SIREO

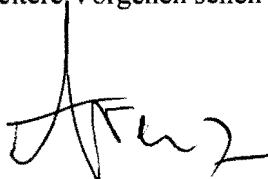
S. 3 / 3

Ihrer Entscheidung über das weitere Vorgehen sehen wir mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Meermann
Manager



Rolf Arenz
Manager

—