

Stadtentwicklungsplanung

AF Rat ö 13.12.2011

Grundstück Güterbahnhof (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Inhalt der Anfrage (Bündnis 90/Die Grünen):

Das Gelände am ehemaligen Güterbahnhof ist von der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG an zwei private Käufer veräußert worden. Grundsätzlich ist dieses Areal von strategischer Bedeutung für die Stadt. Insofern gab und gibt es auch Kaufinteressen der Stadt. Wir fragen die Verwaltung:

1. Zu welcher Zeit und mit welchem jeweiligen Ergebnis hat die Stadt Verkaufsgespräche mit Aurelis geführt?
2. Hat die Stadt ihr Kaufinteresse zu irgendeinem Zeitpunkt zurückgezogen bzw. wann, vor der Veräußerung der Fläche an Private, hat die Stadt zum letzten Mal diesbezüglich Kontakt mit Aurelis gehabt?
3. Welche weiteren Optionen, neben der des Erwerbs, sieht die Verwaltung, um zumindest Zugriff auf die Grundstücksfläche zu bekommen, die für den „Osteingang Hauptbahnhof“ und die Verlegung der Eisenbahnbrücke „Hamburger Straße“ notwendig wäre?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt zu Protokoll:

Zu 1.)

Im Rahmen des festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 6 - Östlich Bahnhof - gab es bis Anfang des Jahres 2006 Verhandlungen über ein Grundstück von ca. 73.000 qm (ca. ein Drittel des Gesamtareals), zunächst mit der Bahn und später mit der aurelis Real Estate GmbH Hamburg. Da nach jahrelangen Verhandlungsrunden kein erfolgreiches Ergebnis erzielt werden konnte und die Bewilligung von Städtebaufördermitteln nach ebenso mehr-jährigen Reservierungen und Verschiebungen auch die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete in der Stadt blockierte, wurde das Sanierungsgebiet im Juni 2006 aufgehoben. Damit entfiel die wirtschaftliche Grundlage für einen Erwerb.

Am 22.01.2008 gab es, anlässlich neuer Gesellschafterstrukturen bei der aurelis Real Estate, ein weiteres Gespräch zum ehemaligen Güterbahnhof. Die leicht reduzierten Preisvorstellungen lagen nunmehr für das Gesamtgelände von ca. 220.000 qm bei 44 € pro Quadratmeter, also rund 10 Mio. € Kaufsumme.

Im Jahr 2008 wurde durch die Stadt eine erste Machbarkeitsstudie für eine Veranstaltungshalle erstellt. In diesem Zusammenhang fanden Vorverhandlungen mit der aurelis über einen Erwerb von Teilflächen des Güterbahnhofs (ca. 75.000 qm) statt.

In einem Gespräch auf der Expo Real am 07.10.2008 mit Herrn Dr. Wieland, Sprecher der Geschäftsführung der aurelis, Herrn Iven aus der Geschäftsführung und Herrn Hempen, dem für den hiesigen Güterbahnhof zuständigen Regionalleiter aus Hamburg, hat der Oberbürgermeister für die Stadt das mündliche Angebot unterbreitet, die für eine geplante Veranstaltungshalle erforderliche Fläche von ca. 75.000 qm für 1,3 Mio. € kaufen zu wollen. Das hätte einem Grundstückspreis von durchschnittlich 17,33 €/qm entsprochen. Demgegenüber bezogen sich in dem Gespräch die Vertreter der aurelis auf ein altes Wertgutachten und forderten 44 €/qm. Im Gespräch forderte die aurelis bei einem "verbilligten" Kauf höherwertige Baurechte, ohne hierzu konkret zu werden. Für die Stadt hat der Oberbürgermeister die Möglichkeit von Einzelhandelsnutzungen mit Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 370 und das Märkte- und Zentrenkonzept ausgeschlossen.

Es wurde verabredet, dass die aurelis die Unterlagen über die Machbarkeitsstudie für die Veranstaltungshalle mit entsprechenden Größenangaben erhalten sollte, was durch die WFO mit Mail vom 15.10.2008 erfolgte.

Am 17.12.2008 kündigte die aurelis die Erarbeitung städtebaulicher Alternativen für das Bebauungsplan-Gebiet unter Berücksichtigung einer möglichen Positionierung einer Arena auf einem 80.000 qm großen Grundstück an. Für den diesbezüglichen Flächenverkauf wurden von der aurelis konkrete Vertragsverhandlungen für Anfang 2009 in Aussicht gestellt.

Am 27.02.2009 stellte die aurelis, gemeinsam mit einem Architektur- und Planungsteam aus Köln, ein mögliches Konzept für die Gesamtfläche des ehemaligen Güterbahnhofs vor. Darin war u. a. eine Veranstaltungshalle, großflächiger Einzelhandel, der östliche Bahnhofszugang und ein Hotel am Ostzugang vorgesehen. Es wurde vereinbart, das Plankonzept vom Planungsbüro überarbeiten zu lassen.

Zu 2.)

Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets Nr. 6 wurde der aurelis Real Estate am 12.09.2006 mitgeteilt, dass keine Sanierungsmittel mehr für einen Flächenerwerb zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wurde seitens der Stadt der Wunsch für ein abgestimmtes gemeinsames Vorgehen bei Erschließung und Vermarktung des Geländes zum Ausdruck gebracht.

Die erneuten Verhandlungen mit der aurelis im Zusammenhang mit den Überlegungen für eine Veranstaltungshalle im Jahr 2008 wurden Anfang 2009 bei sehr unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen (Stadt: ca. 17 €, aurelis ca. 44 €) einvernehmlich zurückgestellt, um zunächst die Übernahme der OsnabrückHalle durch das Land abschließend zu klären. Nach der ablehnenden Entscheidung des Landes zur Nutzung der OsnabrückHalle für Hochschulzwecke mit Schreiben vom 20.05.2009 wurden die Verhandlungen mit aurelis nicht weitergeführt.

Zu 3.)

Als Alternative zum Erwerb der Flächen für die Brücke Hamburger Straße und den Ostzugang in den Hauptbahnhof stehen der Stadt Osnabrück zurzeit keine Optionen zur Verfügung. In den früheren Gesprächen mit der aurelis und weiteren Partnern zum Ostzugang hatte die aurelis nicht nur die Bereitstellung der Flächen zugesagt, sondern darüber hinaus auch eine Mitfinanzierung des Bauwerks nicht ausgeschlossen⁰. Auch die neuen Eigentümer hatten zunächst ihre Bereitschaft signalisiert, die Flächen der Stadt zu überlassen, diese Aussage jedoch später zurückgenommen.

Im Gespräch mit den neuen Eigentümern wurde für die Flächen für die Brückenbaumaßnahme auch eine Erbpachtlösung erwogen, aber einvernehmlich verworfen. Eine Enteignung kommt nach der gegenwärtigen Rechtslage nicht in Betracht. Der für diesen Bereich von der Stadt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 370 sieht keine Verbreiterung der Hamburger Straße vor. Unmittelbar östlich der Hamburger Straße ist eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Terminal Ost“ festgesetzt. Wegen der noch vorliegenden eisenbahnrechtlichen Widmung dieser Fläche ist der Bebauungsplan als schwebend unwirksam anzusehen, sodass - unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit einer Enteignung und dem damit verbundenen langwierigen Verfahren - derzeit auch keine Rechtsgrundlage für eine Enteignung gegeben ist.

Eine Enteignung könnte allenfalls mittelfristig eine Option sein, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird und nach Freistellung (Entwidmung) der bisher planfestgestellten Eisenbahnfläche in Kraft treten kann.

Der Inhalt der Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.