

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Erwerb der ehemaligen Expressguthalle - Europaplatz 9

Bezug:

Anlagen: 1 Lageplan

---

**Beschlussantrag:**

Dem Erwerb des Flst 5676/12 mit dem Gebäude (1403 m<sup>2</sup>) der ehemaligen Expressguthalle, Europaplatz 9 zum Kaufpreis von 800.000 € zuzüglich 60.000 € Nebenkosten unter Einbeziehung der in der Vorlage dargestellten bedingten Nachzahlungsklausel wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Plan 2019	Grunderwerb Expressguthalle
<b>Sonderrechnung; Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum</b>		<b>EUR</b>	
Ordnungsmaßnahmen Grunderwerb	7.6159.9551.000-0140	0	860.000
Deckung durch im Jahr 2019 freie Mittel, im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit	7.6159.9500.000-0120	134.000 €	
	7.6159.9500.000-0140	238.000 €	
	7.6159.9550.000-0140	388.000 €	
	7.6159.9870.000-0150	100.000 €	
			-860.000

**Ziel:**

Erwerb des Gebäudes Europaplatz 9 zur temporären Nutzung als Fahrradparkhaus und zur Sicherung der weiteren Entwicklung am Europaplatz und der Umsetzung der Regionalstadtbahn.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Umgestaltung des Europaplatzes soll auch der Vorbereich des Gebäudes Europaplatz 9 neu gestaltet und aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist die Stadtverwaltung an die DB wegen eines Erwerbs des Grundstücks herangetreten, da diese Fläche insgesamt eine hohe strategische Bedeutung für die weitere Entwicklung dieses Bereichs hat. So soll dort im Gebäude Europaplatz 9 übergangsweise ein Fahrradparkhaus untergebracht werden. Mit der Realisierung der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn wird diese Fläche darüber hinaus zwingend benötigt, da in diesem Bereich die Ausschleifung von der Bahnstrecke auf die Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn geplant ist. Weiterhin eignet sich der Standort auch für den Fall einer Ablehnung der Innenstadtstrecke hervorragend zur Unterbringung weiterer innovativer Mobilitätsangebote oder anderer zentrenrelevanter Dienstleistungen nicht wirtschaftlicher Art.

### 2. Sachstand

Die DB Netz AG ist Eigentümerin des Gebäudes Europaplatz 9. In dem Gebäude – der ehemaligen Expressguthalle der Deutschen Bahn befindet sich im Erdgeschoß ein Ladengeschäft/Discounter. Im ersten Obergeschoß sind Büroräumlichkeiten, die bis vor circa einem Jahr von der Stadtverwaltung angemietet waren und derzeit nicht vermietet sind.

Die Stadtverwaltung ist an die DB wegen einer Nutzung des Gebäudes herangetreten, um das Erdgeschoss während der Bauphase am Europaplatz als Ersatz für die am Hauptbahnhof entfallenden Fahrradstellplätze zu nutzen. Daher ist ein Umbau des Erdgeschosses zur übergangsweisen Nutzung als Fahrradparkhaus vorgesehen.

Da in diesem Zusammenhang die DB über die weitere Verwendung des Gebäudes insgesamt zu entscheiden hatte und das Grundstück für die Stadtverwaltung - wie unter Ziffer 1 ausgeführt - über die Nutzung als Fahrradparkhaus hinaus erhebliche strategische Bedeutung hat, wurde mit der Bahn ein Erwerb von Grundstück und Gebäude verhandelt.

Im Rahmen der Verhandlungen hat die Stadtverwaltung Verkehrswertgutachten erstellt, die den Verkehrswert auf insgesamt 740.000,- € taxieren. Für diesen Verkehrswert wurde davon ausgegangen, dass die Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn realisiert werden wird, was erhebliche Auswirkungen auf die Wertigkeit der Bodenfläche hat. So wird in diesem Fall das bislang als Hochbau für Bahnzwecke der DB gewidmete Grundstück erneut für (Regionalstadt-) Bahnzwecke genutzt und lediglich mit einem Preisansatz für Gewerbe angesetzt. Anders verhält sich die Situation, wenn das Grundstück ohne eine Verwendung für die Regionalstadtbahn oder andere öffentliche Nutzungen wirtschaftlich genutzt und entsprechend der Nachbarbebauung bebaut werden könnte. Hier gelten andere Wertmaßstäbe, die zu einem Verkehrswert in Höhe von insgesamt bis zu 1,6 Mio € führen.

Im Rahmen der Verhandlungen hat sich die Stadt mit der DB angesichts der noch ungewissen Entscheidung über die Realisierung der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn darauf geeinigt, dass das Gebäude an die Stadt zu folgenden Konditionen verkauft wird: Die Stadt erwirbt das Grundstück einschließlich Gebäude zum Kaufpreis von 800.000 €. Diese Summe ist im Rahmen des Städtebaurechts mit max. 10 % über Verkehrswert gebilligt. In den Kaufvertrag wird eine bedingte Nachzahlungsverpflichtung aufgenommen, wonach die

Stadt für den Fall, dass die Regionalstadtbahn nicht realisiert wird und innerhalb von 15 Jahren nach Vertragsabschluss das Grundstück von der Stadt anderweitig verkauft oder einer höherwertigen wirtschaftlichen Ausnutzung zuführt, eine Nachzahlung zu leisten hat. Die Höhe der Nachzahlung soll sich an dem ggf. von der Stadt erzielten Verkaufspreis bzw. dem Grad der höherwertigeren wirtschaftlichen Ausnutzungen (Berechnungsfaktor auf Basis BGF/preisindiziert) bis max. 1,6 Mio € bemessen.

Für die Errichtung der Fahrradabstellanlagen werden Fördermittel nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) beantragt.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem oben dargestellten Erwerb zuzustimmen.

### 4. Lösungsvarianten

- a) Der Erwerb des Grundstücks wird bis zur Entscheidung über die Regionalstadtbahn zurückgestellt. In diesem Fall ist ggf. mit einer Aufwertung des Grundstücks durch eine höherwertige Vermietung durch die DB zu rechnen und der Stadt steht die Fläche, für den Fall der Ablehnung der Regionalstadtbahn, nicht für andere strategische Überlegungen zur Verfügung.
- b) Auf den Erwerb wird verzichtet. Ohne dieses Grundstück wäre die Realisierung der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn ausgeschlossen, da es eine Schlüsselstellung bei der Ausschleifung der Bahntrasse einnimmt. Weitere Nachteile siehe a)
- c) Der Erwerb soll ohne Nachzahlungsverpflichtung erfolgen um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen. In diesem Fall wäre eine Kaufpreishöhe von 1,6 Mio. zu entrichten. Die Zuschussfähigkeit im Rahmen des Sanierungsgebiets wäre voraussichtlich nicht gegeben.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgaben für den Grunderwerb in Höhe von 800.000 € zzgl. Nebenkosten von rund 60.000 € sind über den Sonderhaushalt „Südliches Stadtzentrum“ finanziert. Die Deckung erfolgt aus im Jahr 2019 freien Mitteln der Haushaltsstellen 7.6159.9500.000-0120 Planungskosten, 7.6159.9500.000-0140 Abbruch/ Grundstücksfreilegung, 7.6159.9550.000-0140 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, 7.6159.9870.000-0150 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Bei den Maßnahmen auf diesen HH-Stellen kommt es zu zeitlichen Verzögerungen. Bei den Ordnungsmaßnahmen wurde ein HH-Rest mit 390.000 Euro übertragen. Die Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit aller HH-Stellen im Sonderhaushalt Südliches Stadtzentrum zur Deckung für den Grunderwerb herangezogen.