



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/067/14

öffentlich

### Erwerb des Quedlinburger Bahnhofsgebäudes durch die Stadt Quedlinburg

Erstellungsdatum: 24.07.2014

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

05.08.2014	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss Quedlinburg	Vorberatung
13.08.2014	Haupt- und Finanzausschuss Quedlinburg	Vorberatung
28.08.2014	Stadtrat der Stadt Quedlinburg	Entscheidung

#### **Beschluss:**

##### **Der Stadtrat beschließt:**

1. Der Ankauf des Bahnhofs durch die Stadt Quedlinburg ist unter den zurzeit gegebenen Umständen und Konditionen abzulehnen.
2. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses sowie der komplexen Problemlage sowohl das Bahnhofsgebäude als auch das Umfeld betreffend wird die Verwaltung der Stadt Quedlinburg beauftragt, im Rahmen einer Konzeptstudie die Problemlage tiefgreifend zu analysieren und darauf aufbauend entsprechende Handlungsoptionen zu entwickeln. Dazu sind entsprechende Finanzmittel, nach Möglichkeit unter Inanspruchnahme von Fördermitteln, unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage zu akquirieren.

Einreichende Fraktion:		
Erarbeitet durch:	Herr Henning Rode	<i>gez. H. Rode</i>
Erforderliche Mitzeichnungen:	1 Finanzen 4.5 Wirtschaftsförderung, Liegenschaften	<i>gez. Frommert</i> <i>gez. Malnati</i>
Verantwortlicher Fachbereich:	4 Bauen	<i>gez. Malnati</i>
Oberbürgermeister	Dr. Brecht	<i>gez. Brecht</i>

## Sachverhalt:

### **Sachverhalt mit Begründung – zu Punkt 1**

Die Verwaltung der Stadt Quedlinburg hat mit der Vorlage FA-StrQ/011/14 vom 22.07.2014 den Auftrag erhalten, unter Zuhilfenahme der Tochtergesellschaften der Stadt sowie unter Berücksichtigung „aller Möglichkeiten“ (z. B. verfügbare Fördermittel) zu prüfen, ob ein Ankauf des Bahnhofgebäudes von der Firma Main Asset Management GmbH (im Folgenden Main Asset) seitens der Stadt erfolgen kann, um in der der Vorlage folgenden Stadtratssitzung am 28.08.2014 unter vorheriger Beteiligung des Bauausschusses (05.08.2014) sowie des Hauptausschusses (13.08.2014) darüber abschließend zu beraten und zu beschließen.

Die enge Beratungsfolge ist der Aktualität des Themas geschuldet, da die veräußernde Firma Main Asset nach eigenem Bekunden eine **Veräußerung bis spätestens zum Ende des dritten Quartals 2014** erzielen möchte. Obwohl eine umfassende und vollständige Analyse in der gegebenen kurzen Zeitspanne nicht realisierbar war, konnten seitens der Stadt und der Tochtergesellschaft Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg (im Folgenden WoWi) eine Reihe von Gesprächen geführt und Einschätzungen getroffen werden, **welche diese Beschlussvorlage auf eine feste Grundlage** stellen.

**Im Wesentlichen stehen folgende Punkte aktuell einem Ankauf des Bahnhofs entgegen**, wobei jeder Punkt für sich genommen bereits ein KO Kriterium darstellt:

- Laut Exposé der Main Asset belaufen sich die Preisvorstellung des Veräußerers auf 600.000 € (siehe Anlage 1). Auf nähere Anfrage bekundete die Main Asset, bereits ein Angebot von 450.000 € vorliegen zu haben. Diese Preisvorstellungen liegen nicht nur fern des von der Stadt Quedlinburg Finanzierbaren, sondern nach Einschätzung aller einbezogenen fachlichen Akteure weit über dem tatsächlichen Marktwert (siehe Folgepunkte).
- Die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (im Folgenden NASA) ist die Landesfachbehörde zur Koordination des ÖPNV und hat unter anderem die Koordination bahnbezogener Förderprogramme inne (REVITA – siehe Anlage 2 / Schnittstellenprogramm – Förderung kleinerer Vorhaben zur Aufwertung des Bahnhofumfeldes). Es erfolgte seitens der Stadtverwaltung eine umgehende Kontaktaufnahme zur NASA zur Auslotung aktuell verfügbarer Fördermöglichkeiten sowie zur Beurteilung der Gesamtsituation. Es konnte kurzfristig am 22.07.2014 ein Treffen vor Ort am Bahnhof Quedlinburg organisiert werden. Die Vertreter der NASA geben zwar bekannt, dass Quedlinburg wegen seiner herausragenden touristischen Bedeutung sowie des repräsentativen Baus des Bahnhofgebäudes sowohl eine hohe Förderfähigkeit als auch eine hohe Priorität im Land genießen würde. Die im betreffenden Programm REVITA zur Verfügung stehenden Mittel seien jedoch bis zum Haushaltsjahr 2017 gebunden. Eine schnelle Lösung kann somit ausgeschlossen werden. Zudem ist auch nach einer ersten Einschätzung der NASA die Preisvorstellung der Main Asset weit oberhalb des tatsächlichen Marktwertes und somit in keinem Fall förderfähig. (In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Stadt Quedlinburg zwar ein Vorkaufsrecht aufgrund der Tatsache, dass der Bahnhof ein Einzeldenkmal ist, besitzt, auf den Kaufpreis allerdings keinen Einfluss nehmen kann, da der Bahnhof außerhalb des Sanierungsgebietes und somit der dazu gültigen Satzung liegt.)
- In einer ersten schriftlichen Einschätzung analysiert der Geschäftsführer der WoWi sowohl den aktuell verlangten Kaufpreis als auch die weiteren finanziellen Risiken eines Bahnhofsankaufs unter den heutigen Bedingungen (siehe Anlage 3). Im Resultat wird dringend vom Erwerb des Bahnhofs abgeraten, auch weil der tatsächliche Marktwert nach Analyse der von der Main Asset zur Verfügung gestellten Zahlen (Mietfläche gesamt, vermietete Fläche, Jahresnettomiete), des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie der existierenden architektonischen Beschränkungen weit unter der Hälfte der geforderten Kaufsumme liegen dürfte. Zudem verstecken sich die weit größeren finanziellen Risiken in den Folgekosten (Sanierung und Betrieb). Ohne aktuell verfügbare Fördermittel sowie ohne umfassendes Handlungskonzept kann sind zurzeit keine weiteren Schritte denkbar.
- Es ist davon auszugehen, dass unter den aktuellen Bedingungen die Kommunalaufsicht ihre Zustimmung zum Ankauf des Bahnhofs seitens der Stadt Quedlinburg verweigern würde (siehe Anlage 4). In einem Schreiben vom 22.07.2014, welches durch einen Artikel in der Mitteldeutschen Zeitung ausgelöst wurde, wird konkret auf die vorläufige Haushaltsführung der Stadt, die Freiwilligkeit des in Frage stehenden Vorhabens sowie auf die Finanzierbarkeit der Folgekosten verwiesen. Auch aus

diesem Grund sowie in Anbetracht der finanziellen Situation der Stadt Quedlinburg ist dringend von einem Ankauf, auch durch eine Tochtergesellschaft der Stadt Quedlinburg, abzuraten. Zukünftige Gewährungen von Finanzhilfen des Landes (Zuweisungen aus dem Ausgleichsstock nach § 17 FAG) für die Stadt Quedlinburg werden durch diese neue freiwillige Maßnahme gefährdet.

Weiterhin ist festzustellen, dass im Bahnhofsumfeld, vornehmlich die Bahnanlagen und die unmittelbar dahinter liegenden Grundstücke betreffend, noch weitere städtebauliche Missstände existieren, die mit dem Ankauf des Bahnhofs sowie denkbarer anschließender Maßnahmen nicht gelöst werden können. Dem entgegen können diese Missstände (Tunnel, Bahnsteige, Bahnsteigüberdachung etc.) den Erfolg von Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gefährden. Dies ist kein direktes Argument gegen den Ankauf des Bahnhofs, gleichwohl führe die Betrachtung der Bahnhofsproblematik ohne Beachtung des direkten Umfeldes nicht zum Erfolg. Eine derart umfassende Betrachtungsweise jedoch bedarf des Engagements Dritter (vor allem der Deutschen Bahn), klarer Perspektiven zur weiteren Entwicklung sowie eines alle genannten Aspekte analysierenden Konzeptes.

## **Sachverhalt mit Begründung – zu Punkt 2**

Bereits im vorigen Punkt wurde die Notwendigkeit der Erstellung einer Konzeptstudie deutlich. Ziele der und Gründe für die Studie sollen an dieser Stelle nochmals ausführlich dargelegt werden. Die Studie soll in enger Abstimmung mit der NASA erfolgen, die in einer Vielzahl von anderen Orten in Sachsen-Anhalt bereits Revitalisierungsprojekte einschließlich der dazugehörigen Konzeptstudien begleitet hat. **Folgende Dinge könnte eine entsprechende Studie leisten**, um die Stadt Quedlinburg in der Bahnhofsfrage substantziell weiterzubringen sowie die Förderung durch das REVITA Programm vorzubereiten:

- Analyse der Gesamtsituation des Bahnhofsumfeldes unter Einbezug des Bahnhofsgebäudes (Main Asset), der Bahnanlagen (Deutsche Bahn) und des Bahnhofsvorplatzes (Land Sachsen-Anhalt): Betrachtung der Interessenslagen, aktuellen und geplanten Aktivitäten sowie eventueller ungelöster Konflikte
- Einbeziehung der städtebaulichen, touristischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Beantwortung der Frage: Welche Entwicklungen am Bahnhof müssen angeregt werden, um der Stadt Quedlinburg in diesen Bereichen einen Mehrwert zu verschaffen?
- Schaffung einer Handlungsgrundlage für den Fall, dass sich künftig Kaufoptionen bzw. andere Einflussmöglichkeiten bieten sowie für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm REVITA sowie aus anderen Programmen (Schnittstellenprogramm)
- Entwicklung verschiedener Szenarien und Empfehlungen, wie die Stadt Quedlinburg zukünftig auch unabhängig von der Eigentumsfrage in der Lage ist, ihre Interessen eines attraktiven Bahnhofs und Bahnhofsumfeldes zum Wohle von Bevölkerung, Wirtschaft und Tourismus durchzusetzen / Vorbereitung von Gesprächen und Verhandlungen, falls der Bahnhof an Dritte veräußert wird
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes unter Maßgabe der Förderfähigkeit durch REVITA einschließlich der Einbeziehung aller Interessensträger durch ein Interessenbekundungsverfahren

Folgende vier Punkte stellen die **wesentliche Begründung** für die Notwendigkeit der Erstellung einer Konzeptstudie zum Bahnhof dar:

- Wie unter „Sachverhalt mit Begründung: Beschluss 1“ aufgezeigt, liegt es weder im Bereich des Möglichen noch des Empfehlenswerten, zu den gegebenen Konditionen zu handeln bzw. konkret den Bahnhof zu kaufen. Prinzipiell jedoch ist der Handlungsbedarf unumstritten.
- Der Bahnhof zusammen mit seinem funktionalen Umfeld ist eines der wichtigsten Aushängeschilder der Stadt, von enormer Bedeutung für den Tourismus sowie oft der erste Eindruck, den Reisende von der Stadt Quedlinburg bekommen. Hinzu kommen täglich hunderte von Berufspendlern, welche den Bahnhof, seine Nebenanlagen sowie den Bahnhofsvorplatz nutzen. Deshalb kann und soll die weitere Verwahrlosung des Komplexes nicht weiter hingenommen werden. Die Stadt hat aktuell kaum Handlungsoptionen und nur geringen Einfluss auf das Areal und das Gebäude. Ziel ist es, dies mittel- bis langfristig zu ändern. Wege dazu sollen durch eine entsprechende Konzeptstudie erarbeitet werden.

- Wie bereits beschrieben ist die Problem- und Gemengelage im und um den Bahnhof äußerst komplex. Schnelles Handeln ohne konkrete Aufarbeitung des Status Quo wäre demnach selbst dann nicht angezeigt da hoch riskant, wenn die Möglichkeit bestünde.
- Eine Konzeptstudie ist nach Aussage der NASA auch kurzfristig förderfähig (Förderquote: 80 Prozent). Zudem stellt das Vorliegen eines entsprechenden Konzeptes eine zwingende Voraussetzung für die Beantragung weiterer Fördermittel aus dem Programm REVITA dar. Auch wenn aktuell die Mittel aus REVITA bis 2017 gebunden sind, ist es für die Handlungsfähigkeit von großer Bedeutung, konzeptionell gut aufgestellt zu sein, wenn sich die Möglichkeit bietet. Zudem soll eine solche Studie nicht nur Empfehlungen aussprechen für den Fall, dass sich der Stadt zufällig Eingriffsmöglichkeiten bieten, sondern sie kann dazu beitragen, konkret darauf hinzuwirken.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		BUst	BUst
EUR		EUR	EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung	Gesamtfinanzierung
EUR	EUR	Eigenanteil	Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.)
EUR	EUR	EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigungen	Jahr EUR	Folgejahre	Jahr EUR
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR		Jahr EUR
	Jahr EUR		Jahr EUR

**Anlagen:**

- Anlage 1: Main Asset – Exposé Bahnhof Quedlinburg
- Anlage 2: REVITA – Definition (Quelle: <http://www.nasa.de/oepnv/foerderung/foerderprogramme/revita-empfangsgebaeude/>)
- Anlage 3: Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, Geschäftsführer Sven Breuel: Vermerk zum Prüfauftrag – Erwerb des Bahnhofs Quedlinburg durch die kommunale Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
- Anlage 4: Landkreis Harz, Fachdienst Kommunalaufsicht: Schreiben vom 22.07.2014 an die Stadt Quedlinburg in Bezug auf den MZ Artikel „Kauft die Stadt den Bahnhof?“