

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion DIE LINKE
im Erfurter Stadtrat
Herr Bärwolff

DS 2754/17 Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - Kauf der Flächen des Zughafens durch die Stadt" - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Bärwolff,

Erfurt,

Ihre Fragen beantworte ich zusammenfassend wie folgt:

Frage 1

Welche Zielstellungen und Planungen verfolgt die Stadt mit dem beabsichtigten Ankauf?

Frage 2

Sind bereits Gespräche und wenn ja mit welchem Ergebnis mit dem Betreiber über das oben genannte Szenario geführt worden?

Frage 3

Bis wann soll die Fläche an den Zughafenbetreiber veräußert werden?

Das unter Zughafen Kulturbahnhof bekannte Netzwerk ist seit 2002 östlich des Erfurter Hauptbahnhofs ansässig. Es nutzt vom Eigentümer Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (DB) angemietete bauliche Anlagen und Flächen des früheren Güterbahnhofbetriebes - das dreigeschossige Bürogebäude und eingeschossige Hallen der Adresse Am Güterbahnhof 20. Die Nutzungen umfassen Gewerbe, Versammlungsstätte, Lager und Stellplätze im Wirtschaftssegment Kultur, Gründer und Veranstaltung. Das wirtschaftliche Konzept basiert bislang auf tragfähigen Mietkosten und –zeiträumen in über 100 Jahre alten baulichen Anlagen, die mit hohem Anteil an Eigenleistung hergerichtet worden sind. Die Betreibergesellschaft Zughafen Kulturbahnhof GmbH zielt auf Stabilisierung, Erweiterung und längerfristige Investitionen.

Das Netzwerk Zughafen Kulturbahnhof kann mit seiner Ausrichtung und Bekanntheit einen wesentlichen Beitrag zur kreativwirtschaftlichen Profilierung der Landeshauptstadt Erfurt und der ICE-City für Ansiedlungen im Umfeld des Hauptbahnhofs leisten. Umgekehrt erfolgt mit der Entwicklung des Städtebauprojekts ICE-City Ost eine dauerhafte immobilienwirtschaftliche und planungsrechtliche Stabilisierung des Netzwerks Zughafen, das sonst kaum Aussicht auf Freistellung aus der Planfeststellung gehabt hätte.

Seite 1 von 3

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

Die gemeindlichen Entwicklungsziele für das im Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" gelegene Gebiet sind durch den städtebaulichen Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost / Neues Schmidtstedter Tor" bzw. im "Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt" durch die Stadtratsbeschlüsse zu den Drucksachen 0070/13, 2161/15 und 2718/15 definiert worden. Darin ist das Netzwerk Zughafen Kulturbahnhof von Anfang an als Bestandteil und Katalysator enthalten.

Gemäß Stadtratsbeschluss 0168/14 hat die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) die Aufgabe, das Städtebauprojekt ICE-City zu entwickeln. Hierbei sind durch die LEG eigenwirtschaftlich erhebliche Erschließungs- und Entwicklungsvorleistungen zu erbringen, die später aus den Erlösen der Grundstücksentwicklung im Gesamtprojekt refinanziert werden müssen. Die LEG vertraut bei ihrer Disposition auf die bislang bestehende Beschlusslage.

Für die Entwicklung des Städtebauprojekts ICE-City ist seitens des heutigen Grundstückseigentümers DB vorgesehen, nach den zu erbringenden technischen Vorleistungen die Entwidmung der bisherigen Bahnbetriebsflächen zu erreichen und die Flächen dann an die LEG zu veräußern.

Während die Büro- und Dienstleitungsflächen unmittelbar nach der Entwicklung als Bauland auf den Markt kommen, benötigt das Netzwerk Zughafen Kulturbahnhof jedoch einen längeren Zeitraum und flankierende Maßnahmen für eine dauerhafte Stabilisierung unter normalen Marktbedingungen. Die wirtschaftlichen Mechanismen der Flächenentwicklung im Umfeld müssen daher für den Zughafen für einen Übergangszeitraum wesentlich abgedämpft werden und müssten längerfristig auf einem niedrigeren Bodenwertniveau verharren. Im Gegenzug unterstützt der Zughafen die Profilierung des Städtebauprojektes ICE-City im bundesweiten Standortwettbewerb.

Die Instrumentarien des Sanierungsrechts bzw. der Städtebauförderung sehen speziell für derartig gelagerte Fälle einen sogenannten "sanierungsbedingten Zwischenerwerb" vor. Das bedeutet, dass die Stadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aus Städtebaufördermitteln die Grundstücke zu dem Preis erwirbt, der sich ergeben hätte, wenn die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (hier das Projekt ICE-City Ost) gar nicht beabsichtigt gewesen wäre. Damit kann der bodenwirtschaftliche Verwertungsdruck aus dem Projekt solange stark abgedämpft werden, bis sich die entsprechenden Nutzungen soweit stabilisiert haben, dass sie eigenwirtschaftlich zu normalen Marktbedingungen fortbestehen können.

Dieser Zustand wird dann durch den entsprechenden, vom Stadtrat zu beschließenden Bebauungsplan definiert, dessen Aufstellung derzeit durch die Verwaltung vorbereitet wird. Es ist beabsichtigt, hier ein Sondergebiet "Kreativwirtschaft" auszuweisen. Die Grundstücke können nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entweder zum Endwert an die Betreiber veräußert oder z. B. über ein Erbbaurecht vergeben werden.

Gegenwärtig wird anhand von Nutzungskonzepten des Netzwerks Zughafen Kulturbahnhof von einem von der Landeshauptstadt Erfurt beauftragten Sanierungsbüro eine Untersuchung durchgeführt, wie seine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung und Profilierung innerhalb des Städtebauprojekts ICE-City gelingen kann. Im Einzelnen geht es hierbei um den Großteil aller wesentlichen Flächen des Zughafens - das dreigeschossige Bürogebäude Am Güterbahnhof 20 zuzüglich der östlich angrenzenden eingeschossigen Hallen sowie einer breiten vorgelagerten Vorfläche bis an die Gleisanlagen heran, die heute auch der Erschließung dient.

Der derzeitige Mietvertrag zwischen der Betreibergesellschaft Zughafen Kulturbahnhof GmbH und der Deutschen Bahn würde nach einem Zwischenerwerb zunächst auf die Landeshauptstadt Erfurt übergehen. In Folge könnte dann eine entsprechende Vertragsgestaltung mit Optionen einer schrittweisen Umwandlung in Eigentum bzw. Erbpacht unter Beachtung der Entwicklung des Städtebauprojekts ICE-City erfolgen.

Basierend auf dem länger gesicherten Zugriff auf die Liegenschaft und dem oben genannten Bebauungsplan kann die Betreibergesellschaft Investitionen und Kreditaufnahmen regeln. Für an-

stehende Investitionen könnte eine Kostenerstattungsberechnung unter Berücksichtigung unrentierlicher Anteile erstellt und Fördermittel beantragt werden.

Die Partner Deutsche Bahn AG, Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH und Zughafen Kulturbahnhof GmbH haben sich einvernehmlich zu diesem Vorgehen verständigt. Der Deutschen Bahn liegt ein Kaufpreisangebot zum gutachterlich ermittelten sanierungsunbeeinflussten Anfangswert vor. Mit einem Vertragsabschluss ist, vorbehaltlich der notwendigen Beschlüsse des Stadtrats und der Bereitstellung der Mittel, in 2018 zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein