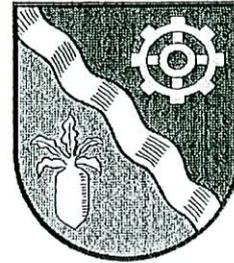


Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Vorlage zur 1. öffentlichen Sitzung des Werksausschusses der Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung am 25. November 2004

Vorlagen-Nr.	Ergänzung:
Auskunft erteilt: Frau Barthel	Tel.: 05208/991-261
Datum: 10.11.2004	

Betrifft

TOP 5 Verkauf des Bahnhofsgebäudes in Asemissen

Beratungsfolge

19.12.2002	Ratssitzung
22.10.2003	Haupt- und Finanzausschuß
03.12.2003	Werksausschuß der LIL
18.02.2004	Ausschuß für Straßen, Plätze und Verkehr
03.03.2004	Werksausschuß der LIL
16.06.2004	Ausschuß für Jugend, Soziales und Gleichstellung
24.06.2004	Haupt- und Finanzausschuß
14.07.2004	Werksausschuß der LIL
15.07.2004	Ratssitzung
25.11.2004	Werksausschuß der LIL

Begründung

In der Werksausschußsitzung der LIL vom 14.07.2004 wurde beschlossen, das Bahnhofsgebäude in Asemissen von der Bahn AG zu erwerben. Der Kaufvertrag wurde am 19.07.2004 abgeschlossen. Da die Grundstücksfläche noch vermessen werden muß, ist mit einem Eigentumsübergang erst gegen Ende dieses Jahres zu rechnen.

Über den Ankauf hinaus wurde beschlossen, die Immobilie weiter zu veräußern. In den vergangenen Monaten gab es dazu bereits mehrere mündliche und schriftliche Anfragen interessierter Investoren.

Mit dem Kauf des Gebäudes mußte die Gemeinde vertraglich eine Anzahl von Verpflichtungen von der Bahn AG übernehmen, die an einen potentiellen Erwerber mit zu übertragen sind. Es handelt sich dabei um folgende Festlegungen:

- Die Immobilie ist als Bahnanlage planfestgestellt und gewidmet. Eventuelle Bauanträge sind an das Eisenbahnbundesamt zu richten.
- Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Es wird als bekannt vorausgesetzt, daß das Grundstück in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken genutzt wurde und daher verunreinigt sein kann. Die Bahn

wurde von eventuellen finanziellen Verpflichtungen aus öffentlichrechtlich Inanspruchnahme freigestellt. Diese Freistellungsverpflichtung müßte auf den Käufer übertragen werden.

- Ausschluß der Rechte des Käufers wegen Sachmängeln
- Der Käufer hat etwaige Einwirkungen insbesondere durch Elektrosmog, elektrischer Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf den Kaufgegenstand einwirken können, entschädigungslos zu dulden.
- Die eigentlichen Bahnanlagen sind in ihrem Bestand und Funktion grundbuchlich gesichert (Stellwerk). Über diese Räumlichkeiten kann nicht verfügt werden. Eine Kündigung der Räumlichkeiten ist nicht möglich.
- Leitungsrechte Dritter (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen) sind 30 Jahre lang zu dulden und per Dienstbarkeit abzusichern. Wenn Verlegungen von Leitungen erforderlich sind, hat der Käufer diese zu bezahlen.
- Folgende bahnbezogenen Nutzungen befinden sich auf dem Kaufgelände und sind dauerhaft zu dulden:
 - Fahrausweisautomaten mit Entwertern,
 - Kabelstützpunkt mit Buchtenschrank,
 - Telekommunikationsanlage,
 - Uhren,
 - Lautsprecher,
 - ISDN-Anschluß für Fahrkartenautomat,
 - Stellwerksanlagen,
 - Entwässerung des Nebengebäudes (Schmutzwasser).
- (f) Diese Anlagen sind im Grundbuch gesichert.
- Für die Einhaltung des Brandschutzes und der Gewährleistung der Sicherheit ist der Käufer verantwortlich. Die Bahn ist berechtigt, entsprechende Leistungen einzufordern.

Neben den bestehenden Verpflichtungen muß aus Sicht der Verwaltung diskutiert werden, wie die gemeindlichen Belange in städtebaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht gewahrt werden können. Dabei sind folgende Punkte von Bedeutung:

- Die bestehende Wartehalle sollte in ihrer Funktion erhalten bleiben und für Reisende stets zur Verfügung stehen.
- Für Reisende ist eine öffentliche Toilettenanlage von Bedeutung. Außerdem ist sie auch für die Busfahrer wichtig. Der Betrieb sollte sichergestellt werden.
- Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes ist städtebaulich von Bedeutung. Derzeit liegt noch ein Antrag der SPD (Ortsverein Asemissen) vor, in dem um Prüfung gebeten wird, ob die Eigenschaft als Denkmal gegeben ist.

Desweiteren sind die Entscheidungskriterien zu prüfen, nach denen ein Investor ausgesucht werden soll. Nach Ansicht der Verwaltung kann es in diesem Fall nicht nur um den Kaufpreis gehen. Ein wichtiger Aspekt sollte dabei auch das Nutzungskonzept sein.

Der Ausschuß hat nun zu entscheiden, welche konkreten Verpflichtungen über die obligatorischen aus dem Vertrag mit der Bahn AG hinaus festgelegt werden sollen. Gegebenenfalls sind auch Überlegungen über in Frage kommende Nutzungen anzustellen.



Schemmel