

Schusters fragwürdiger Immobilien-Deal

Ergänzung zu: www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.bahngelaende-streit-ueber-die-bodenpreise-hinter-dem-hauptbahnhof.934746a4-bb26-4606-a54d-fd890392db95.html

Nachdem Bahnchef Johannes Ludewig Stuttgart 21 1999 auf Eis gelegt hatte, ließ sich Nachfolger Hartmut Mehndorn für die Wiederbelebung des unwirtschaftlichen Projekts reich beschenken: Land und Stadt versetzten die Bahn durch versteckte Subventionen in die Lage, sich scheinbar als Projektpartner mit „Eigenmitteln“ an der S21-Finanzierung zu beteiligen. Erlöse von über 1.800 Millionen Euro kann die Bahn dadurch verbuchen, während sie ihre „Eigenmittel“ auf 1.759 Millionen incl. Kostensteigerungsanteil begrenzt hat. Die Bahn spielt sich also als Bauherr auf, ohne eigenes Geld zu investieren, und lässt sich ihren Planungsaufwand zusätzlich mit 17 Prozent der Bausumme versilbern.

Großzügiges Entgegenkommen

Dafür ließen sich OB Wolfgang Schuster und die Gemeinderatsmehrheit 2001 auf einen obskuren Immobilien-Deal zu unsäglich schlechten Konditionen ein. Sie kauften der Bahn für 459 Millionen Euro die Gäubahntrasse von Vaihingen bis zum Nordbahnhof sowie das komplette Gleisfeld zwischen Pragtunnel und Bonatzgebäude ab, obwohl es frühestens in zehn, realistisch nicht einmal nach zwanzig Jahren bebaut werden könnte. Dabei verzichteten sie auf Pachteinnahmen für die Weiternutzung durch die Bahn, ebenso auf Zinsen im Wert von über 800 Millionen Euro* und schulterten darüber hinaus ein enormes Kostenrisiko für die fäl-

lige Altlastensanierung insbesondere im Bereich des Abstellbahnhofs (B).

A3: Ein irrwitziger Kaufpreis für eine nicht bebaubare Mondlandschaft

Aber das „Beste“ kommt erst noch: Sie kauften der Bahn nicht nur bebaubare Gleisflächen ab, sondern auch nutzloses Begleitgrün entlang der verbleibenden S-Bahn-Strecke und obendrein das nicht verwertbare Dach des Tiefbahnhofs zwischen Nord- und Südflügel. Für dieses „A3-Areal“ zahlten sie die stolze Summe von 19,4 Millionen Euro. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.367 Euro; verzinst bis 2020 macht das über 3.500 Euro/qm. Die Stadt zahlt demnach rund 50 Millionen Euro nicht etwa für ein Filetstück, sondern für ein trostloses Flachdach durchsät mit den vier Meter hohen Kegeln der „Lichtaugen“. Zusammen mit dem Glasdach des neuen Nordeingangs belegen diese Bahnhofs-elemente rund 3.500 Quadratmeter. 24 Prozent der 14.185 Quadratmeter großen A3-Fläche stehen also für den „Straßburger Platz“ gar nicht zur Verfügung. Der Kaufpreis für die verbleibende begehbare Fläche steigt damit weiter auf 4.685,50 Euro pro Quadratmeter! Ein Preisniveau, das weit über demjenigen des von der Bahn selbst vermarkteten A1-Geländes liegt (durchschnittl. 3.300 €/qm). Der Kauf von A3 dient demzufolge allein dem Zweck, der Bahn städtisches Geld zuzuschieben. Künftig hätte die Stadt wohl auch noch

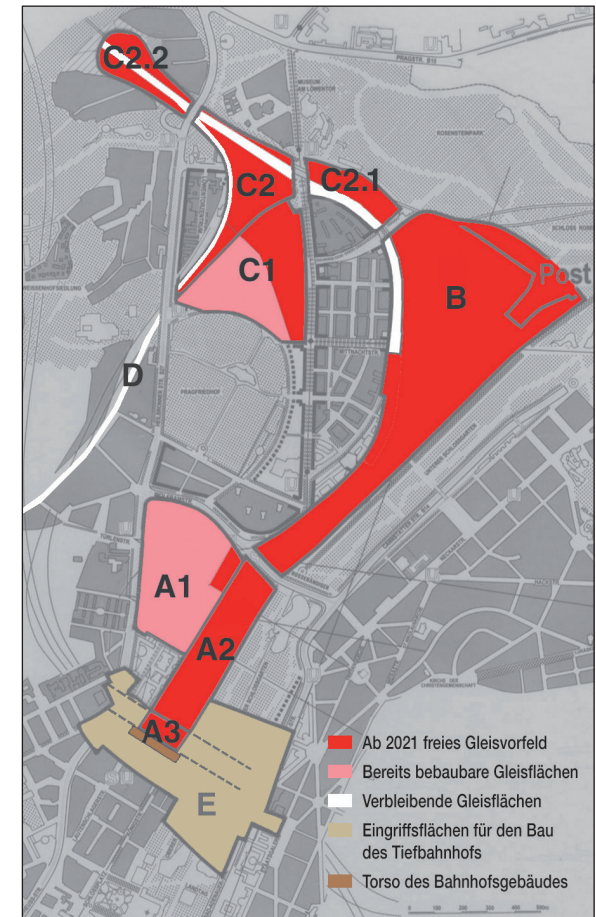
die Unterhaltskosten für das Bahnhofs-dach am Hals. Ob diese schlecht getarnete Vorteilsgewährung gerichtsfest ist?

D: Fortgesetzter Verzicht der Stadt

Unabhängig vom Projektausstieg muss auch bei S 21 der Verkauf der Gäubahn-trasse rückgängig gemacht werden, weil das im Stresstest präsentierte Notfall-konzept der Bahn ohne diesen Bypass auf die Filder nicht funktioniert. Die für die D-Flächen aufgebrauchten 13 Millionen Euro (34 €/qm) und den Gegenwert der Gleisweganteile an der für 388 €/qm gekauften C2-Fläche hätte die Stadt bereits zuzüglich Zinsen in Millionenhöhe zurückfordern können. Außerdem stellt sich die Frage einer Wertberichtigung für die C-Bereiche, sollten sie planabweichend durch Gleise zerschnitten werden. Wer diesen obsoleten Kauf zum Nachteil der Stadt nicht revidiert, setzt sich dem Vorwurf der Untreue aus.

Refinanzierung illusorisch

Ohne A3, D und das „Schienenbegleit-grün“ entlang der S-Bahn und ohne die abzuziehenden Flächen für die Erschließung und neue Parkareale bleiben für die Vermarktung maximal 50 Hektar übrig. Dafür verschleudert die Stadt incl. Zinsen und sonstigen Kosten mindestens 1,3 Milliarden Euro, das heißt pro Quadratmeter 2.600 Euro und verspricht bezahlbare Wohnungen im Rosensteinviertel! Schusters Wunder ... *P. Fendrich*



Vorgezogener Bahngeländekauf ohne Verzinsung			
Teilgebiet	Fläche qm	Kaufpreis EUR	EUR/qm
A2	105.249	223.333.709	2.122
A3	14.185	19.397.638	1.367
B	430.705	99.437.848	231
C1	133.012	58.491.449	440
C2	117.000	45.376.827	388
Summe:	800.151	446.037.470	557
+ D	+ 376.871	+ 12.934.791	34
Summe:	1.177.022	458.972.261	390

* http://kopfbahnhof-21.de/fileadmin/downloads/Broschueren/S21-Finanzierung_2_Aufl_Web.pdf