

Der Wert des Bahnhofes

Löhne. Der Immobilienmarkt ist überhitzt. Innenstadtnahe Grundstücke kosten vielerorts ein Vermögen. Mieten steigen in schwindelerregende Höhen, Menschen geben Unsummen aus, um Filetstücke zu ergattern. Die Preise für Betongold steigen. Doch gilt das auch für die prominenteste Alt-Immobilie in Löhne – den Bahnhof?

Nach Informationen der NW steht der Kaufpreis seit zwei Jahren fest. Doch erst am gestrigen Freitag hat ein Baugutachter damit begonnen, ein Wertgutachten zu erstellen. Heinz Jürgen Rüberg von der Bahn-Agentur im Bahnhof berichtete von dem ungewöhnlichen Besuch.

Die Stadtverwaltung hat sich 2017 offenbar nicht nur das Vorkaufsrecht vertraglich gesichert, sondern zugleich mit dem Bahnhofseigentümer auch auf einen Kaufpreis von rund 150.000 Euro geeinigt. Der Vertrag gilt noch bis Silvester 2019.

Ist der Bahnhof das Geld wert? Immobilienhändler Wilfried Rominski war selbst interessiert, als der Bahnhof am 27. Mai 2013 auf der Auktion im Kölner Hotel „Hilton“ für 35.000 Euro aufgerufen wurde und für 43.000 Euro unter den Hammer kam. Eine Immobiliengesellschaft namens „Patron Capital Elke“ hatte den Bahnhof 2007 von der „First Rail Estate“ gekauft, die wiederum von der Bahn mehr als 1.000 Bahnhöfe in ganz Deutschland erworben hatte. Plus Auktionsgebühren und Mehrwertsteuer dürfte der Kölner Preis für den Löhner Bahnhof etwa 50.000 Euro betragen haben.

Rominski war das damals zu viel. Und heute? „Der ideale Wert des Bahnhofes ist natürlich nicht zu bemessen“, sagt er. Rominski ist selbst Bürger der Stadt Löhne und geht beinahe täglich durch den Tunnel zum Poppensiek. Und wie



Der Alte Wartesaal: Der Bahnvereins hat den Saal mit viel Herzblut und Hilfe von Langzeitarbeitslosen über die gemeinnützige Firma Euwatec wieder hergerichtet.
Fotos: Ulf Hanke

hoch ist der Wert in Euro ausgedrückt? Der Immobilienhändler verzicht keine Miene und sagt: „Der Bahnhof ist nichts wert.“ Mögliche Investoren würden letztlich immer auf die Folgekosten schauen: Was muss man in das Gebäude hineinstecken, um eine Rendite zu erwirtschaften? Wie ist die Bausubstanz? Was kostet die Sanierung?

Es kommt auch darauf an, wen man fragt. Günter Willig vom Bahnvereins sagt auf die gleiche Frage, der Bahnhof sei von „unschätzbarem Wert“. Willig schweigt zum aktuellen Kaufpreis, aber er sagt: Die Stadt Bad Oeynhausen hat viel mehr für ihren Bahnhof bezahlt. Tatsächlich zahlte die Nachbarstadt der Deutschen Bahn sogar 300.000 Euro.

Rominski würde dafür „unter 100.000 Euro“ zahlen

Nun ist der Löhner Bahnhof kein Gewerbegrundstück, auf dem Investoren frei schalten und walten können. Die Fassade ist denkmalgeschützt. Es gibt Wegerechte zu beachten, eisenbahnspezifische Einschränkungen. Dafür gibt es keinen Markt, das macht die Preisfindung schwierig. Was also würde Rominski heute bezahlen? Der Makler kneift ein Auge zu und sagt: „Unter 100.000 Euro.“

Das ist offensichtlich deutlich weniger als die Stadt Löhne bereit ist zu bezahlen. Bürgermeister Bernd Poggemöller (SPD) hat zuletzt bei der Vorstellung des neuen Amtsleiters und Bahnhofprojektleiters Gerald Blome auf die Preisfrage geantwortet: „Der Preis ist im politischen Raum bekannt.“ Vertragsverhandlungen seien grundsätzlich nicht-öffentlich. Zugleich betonte der Bürgermeister aber, dass der Preis für den Bahnhof angemessen sei.



*Preisfrage:
Immobilienhändler
Wilfried Rominski.*

Werner Hamel, einer von Poggemöllers Vorgängern im Bürgermeisteramt, war mit Blick auf die Folgekosten allerdings nicht einmal bereit, eine Mark für den Bahnhof zu bezahlen. Diesen Hinweis vergisst Hermann Ottensmeier von der Löhner Bürgerallianz in keiner Ratssitzung zu erwähnen. Poggemöller erwidert dazu sinngemäß: Zeiten und Bedürfnisse ändern sich. Und damals gab es noch keinen Bahnvereins mit seinen zahlreichen Ehrenamtlichen, die sich mit Herzblut für den Erhalt des Bahnhofes und des Alten Wartesaals einsetzen.

Der Kauf ist zudem längst in die Wege geleitet. Der Stadtrat hat am 20. März mit einer Mehrheit von 25 zu 15 Stimmen beschlossen, „gemäß dem notariellen Kaufangebot“ das Bahnhofsgebäude zu erwerben. Der Preis wurde damals nicht öffentlich genannt. Gegenwind kam von CDU und LBA. Einen Kaufvertrag gibt es

noch nicht, doch der Beschluss steht.

Bahnhofseigentümer Epifanio Di Fede bestätigt den Preis auf Nachfrage. Er ist mit Frau und Kind im Auto unterwegs, als die NW ihn telefonisch erreicht. „Eigentlich bin ich davon ausgegangen, dass der Kauf gar nicht mehr stattfindet“, sagt Di Fede. Durch Zufall habe er von dem Ratsbeschluss erfahren. Erst im September habe er einen Anruf von der Stadtverwaltung bekommen.

Mit dem Vorvertrag wollte das Eigentümer-Ehepaar die Pläne des Bahnvereins unterstützen. So konnte die Verwaltung Fördergelder für die Neugestaltung organisieren. „Das ist ein Freundschaftspreis“, sagt Di Fede. Zahlreiche Arbeitsstunden haben beide in den Erhalt der Bausubstanz gesteckt, Dächer geflickt und Drecksarbeiten erledigt, für die sich viele Schlipsträger vermutlich zu schade gewesen wären.

Der Preis ist für die Di Fedes nicht mehr verhandelbar. Nach Ablauf der Frist erlischt das Angebot. „Ich habe den Bahnhof erworben, um ihn zu behalten“, sagt Di Fede. Der Bahnhof habe „ein Riesenpotenzial“. Beinahe im Wochenrhythmus hätten sich Mieter bei ihm gemeldet. Die 1.300 Quadratmeter Fläche hätte er im Handumdrehen vermieten können. Er habe verzichtet, um die Pläne des Bahnvereins

eins nicht zu durchkreuzen. Di Fede: „Da sind Freundschaften entstanden.“

Neujahr 2020 ist der Bahnhof wohl verkauft. Würde er sich noch mal einen neuen kaufen? „Nein“, sagt Di Fede: „Ich hab ja einen.“ In den Löhner Bahnhof habe er sich verliebt. Auch wenn er nicht mehr Eigentümer sei, bliebe er ihm treu – und dem Verein sowieso: „Wir bleiben dabei.“

Architektenwettbewerb

Der Planungsausschuss des Stadtrates hat Donnerstagabend mit einer Mehrheit von SPD, Grünen, Linken und FDP gegen die Stimmen von CDU und LBA beschlossen, einen Architektenwettbewerb zum Bahnhof auszuschreiben. Der Bahnhof soll als „Dritter Ort“ künftig die Stadtbücherei, ein Begegnungszentrum, ein Lebensmittelgeschäft und Café umfassen. In der Bücherei soll eine Multifunktionsfläche für Veranstaltungen eingerichtet werden. Der Architektenwettbewerb kostet bis zu 80.000 Euro, die Stadt Löhne steuert rund 24.000 Euro aus dem Haushalt bei. Der Wettbewerb wird im November ausgeschrieben, im Oktober 2020 sollen die Ergebnisse präsentiert werden. (ulf)