

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bürgermeisterin/1. Stadtrat**

Verfasser/in: Alexander Herzberg

**Vorlage Nr. BV/012/2026
Datum: 22.01.2026**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs-da- tum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	02.02.2026	Ö
Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft	03.02.2026	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	20.05.2026	N
Rat	21.05.2026	Ö

**Betreff: Ausübung des Rückfallrechts betreffend das ehemalige
 Stadtkrankenhaus Georgsmarienhütte**

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beauftragt die Bürgermeisterin, vorbehaltlich der Ergebnisse der juristischen Prüfung sowie der Auswertung der finalen Vermögenswerte, den Rückübertragungsanspruch betreffend das ehemalige Stadtkrankenhaus Georgsmarienhütte geltend zu machen.
- 2.) Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beauftragt die Bürgermeisterin, die zum Kauf angebotenen Grundstücke, Flur 15, Flurstücke 16/6 und 16/7 mit einer Gesamtgröße von 504 m², welche seitens der KOL Kliniken Osnabrücker Land GmbH gesondert erworben wurden und nicht dem Rückfallrecht unterliegen, zu einem Kaufpreis von 201 EUR/m² zu erwerben.
- 3.) Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beauftragt die Bürgermeisterin, das zum Kauf angebotene zusätzliche Grundstück, Flur 15, Flurstücke 16/8 mit einer Gesamtgröße von 674 m², welches seitens der KOL Kliniken Osnabrücker Land GmbH gesondert erworben wurden und somit nicht dem Rückfallrecht unterliegt, zu einem Kaufpreis von 201 EUR/m² zu erwerben.

Sachverhalt / Begründung:

Seitens der Stadt Georgsmarienhütte besteht ein Anspruch auf Rückübertragung der Grundstücke des im Jahre 1992 übertragenen ehemaligen Stadtkrankenhauses. Dieser ursprünglich im Übertragungsvertrag vom 02.03.1992 geregelte Übertragungsanspruch, welcher seitens der städtischen Kliniken in 2011 akzeptiert und übernommen wurde, wurde mit Vertrag

vom 16.02.2022 seitens der KOL Kliniken Osnabrücker Land gGmbH anerkannt. Die ebenfalls im Rahmen dieser Vereinbarung seitens der Stadt genehmigte Zwischennutzung in Form der Vermietung an den AWO Bezirksverband Weser-Ems e.V. endet voraussichtlich zum August 2026, so dass nunmehr ein Beschluss über die Ausübung des Rückübertragungsanspruches erforderlich ist. Auf die BV/148/2021 sowie die BV/305/2021 wird insoweit verwiesen.

Da der Krankenhausbetrieb nicht fortgeführt wird, besteht seitens der Stadt lediglich Interesse an der Rückübertragung der mit Rückauflassungsvormerkung gesicherten Grundstücke. Diese Vorlage sind eine Aufstellung mit einer Überleitung zu den heutigen Flurstücksbezeichnungen sowie ein Lageplan von 1983 sowie ein aktueller GIS-Auszug zur Veranschaulichung beigefügt. Aus den Flurstücken 7 und 8 waren gemäß Übertragungsvertrag die Wege- und Parkflächen zur Erschließung der Häuser des Flurstücks 16 sowie der Wegeverbindung entlang des heutigen Altenheims auszuparzellieren und an die Stadt zurück zu übertragen.

Die hierdurch entstandenen Flurstücke 16/6 sowie 16/7 unterliegen nicht dem Rückübertragungsanspruch, diese wurden seitens der Stadt 1999 entgeltlich veräußert.

Diese Grundstücke werden ebenso wie das Flurstück 16/8 (Villa) seitens der KOL der Stadt im Rahmen der Rückübertragung zum Kauf angeboten. Ebenfalls in das Kaufangebot aufgenommen wurde das Flurstück 7/3 mit einer Größe von 1.703 m² (Restbestände ehemalige Flurstücke 6,7,8), sowie das Flurstück 15 mit einer Größe von 801 m² (Wohnhaus) welche allerdings nach städtischer Auffassung dem Rückübertragungsanspruch unterliegen und mit einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt versehen sind. Dennoch wurden diese Grundstücke mit Vertrag vom 01.03.2011 seitens der Diakoniewerk Osnabrück gGmbH an die OBG Osnabrücker Beteiligungs- und Grundstücksgesellschaft veräußert, so dass die KOL davon ausgeht, diese privatrechtlich gesondert erworben zu haben und sämtliche Grundstücke zusammen für 750.000 € zum Kauf anbietet. Dieser Kaufpreis beruht auf einem seitens der KOL ermittelten Bodenwert, hierbei wurde der zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert von 185 €/m² vom 01.01.2022 mit einem pauschalen Anpassungsfaktor von 9% auf das Jahr 2026 fortgeschrieben.

Aus Sicht der Stadt unterliegen die Flurstücke 7/3, 15, 9, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 14/1 mit einer Gesamtfläche von 7.405 m² dem Rückübertragungsanspruch und sind somit an die Stadt zurück zu übertragen. Die zu übernehmenden über die Grundstücke besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten valutieren zum 31.12.2025 mit 567.417 €. Dieser Betrag wird sich bis Ende Juni aufgrund der laufenden Tilgung voraussichtlich weiter auf rund 484.000 € reduzieren.

Ausgehend von dem seitens der KOL angesetzten Bodenwert von 201 € würde sich also ein Grundstückswert der zu übertragenden Grundstücke im Umfang von rund 1.488.400 € ergeben, welchem zu übernehmende Verbindlichkeiten in Höhe von 484.000 € gegenüberstehen. Verwaltungsseitig wird auch ein ggf. höherer zu erzielender Bodenwert bei Vermarktung an Investoren als realistisch angesehen.

Eine Entscheidung über die weitere Nutzung oder Vorgaben im Rahmen einer Vermarktung sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden. Im Rahmen der heutigen Entscheidung ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Falle eines Abrisses des Bestandsgebäudes nicht unerhebliche Kosten, auch durch ggf. belastete Materialien im Altbau entstehen können.

Die Verwaltung empfiehlt, vom Rückübertragungsanspruch Gebrauch zu machen, um von den städteplanerischen Möglichkeiten in Bezug auf diese zentrale Liegenschaft unmittelbar am Kasinopark Gebrauch zu machen. Der Überschuss des Grundstückswerts über die zu übernehmenden Verbindlichkeiten lässt eine mindestens kostendeckende Vermarktung erwarten.

Bezüglich der zum Kauf angebotenen Grundstücke wird seitens der Verwaltung der Erwerb der Flurstücke 16/6 und 16/7 als durchaus sinnvoll angesehen, da diese auch der Erschließung des Areals von Nord-Ost dienen können. Einer baulichen Nutzung steht allerdings ggf. das aufliegende Wegerecht entgegen.

Der Erwerb des Flurstücks 16/8 wird aufgrund des aufstehenden Gebäudes mit hohem Investitionsbedarf als optional bewertet.

Ergänzung:

Nach mehreren Verhandlungsterminen zwischen Stadt und Klinikum unter Beteiligung des Verwaltungsvorstands, des Vorstands des Klinikums Osnabrück sowie der jeweiligen Rechtsanwälte wurde seitens der Klinikleitung dargelegt, dass man an dem bisherigen Angebot festhalten möchte und der Stadt die Grundstücke mit Rückübertragungsanspruch gegen Übernahme der Restvaluta der über die Grundstücke besicherten Darlehen und die frei erworbenen Grundstücke gegen einen Kaufpreis in Höhe von 201 € ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude (weder Gebäudewert noch Abraumkosten) anbiete.

Dies wäre erforderlich, um die verbleibenden Verbindlichkeiten der KOL GmbH über diese letzten Vermögenswerte zu decken. Falls eine derartige Vereinbarung nicht zustande käme, wäre die KOL gezwungen Insolvenz anzumelden und weitere Verhandlungen wären mit dem Insolvenzverwalter und den Gläubigern der KOL zu führen.

Nach Aussage der Klinikleitung ist die Sparkasse Osnabrück bereits informiert worden, dass ab Juli 2026 kein Kapitaldienst mehr auf das Darlehen geleistet wird.

Es ist nunmehr vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte zu entscheiden, ob man dieses Angebot annimmt oder ob man es darauf ankommen lässt, die Grundstücke aus der Insolvenzmasse zu erwerben bzw. lediglich über die Bauleitplanung Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung nehmen zu können oder dass die Gegenseite unter Aufgabe der bisherigen Verhandlungstaktik doch weitere Gesprächsbereitschaft zeigen könnte.

Verwaltungsseitig wird, wie oben dargelegt, weiter dringend dazu geraten, das historische Zentrum von Alt-Georgsmarienhütte unter Nutzung sämtlicher Steuerungsinstrumente städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu wäre die Sicherung des Eigentums an den bezeichneten Grundstücken ein vorrangiges Instrument zur Entwicklung des gesamten Areals.

Finanzielle Auswirkungen: Die erforderlichen Mittel wurden bereits in die Änderungslisten zum Haushalt 2026 eingestellt, dies beinhaltet die Tilgungsleistungen der zu übernehmenden Darlehen sowie die Mittel zum Erwerb der zusätzlichen Grundstücke.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Anlagen:

Angebot Diakonie - Lageplan
Aufstellung Grundstücke KV, Grundbuch, Angebot
Ergänzungs-UR 204-1993 Diakonie-Stadt
Kaufvertrag UR 126-1999 Diakonie-Stadt Grundstück 16-5 mit 768qm
Kaufvertrag UR 281-1992 Diakonie-Stadt
Kaufvertrag UR 78-2011 OBG-Diakonie mit Lageplan
KOL Bilanz 2025 Entwurf
Lageplan Grundstücke nördlich der Klinik Nr. 6, 7, 8 (1992)
Lageplan Klinikum 1983