

**Drucksache Nr.: 314/2020**

**Dezernat IV  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: -**

**Az.: 220mp**

| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Termin</b> | <b>Status</b> | <b>Behandlung</b>    |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Hauptausschuss        | 27.10.2020    | Ö             | zur Vorberatung      |
| Stadtrat              | 03.11.2020    | Ö             | zur Beschlussfassung |

**Neugestaltung Bahnhofsvorplatz inkl. Zentraler Omnibusbahnhof - Gestattungsvertrag mit der DB Station&Service AG**

---

**Antrag:**

Der Stadtrat ermächtigt die Stadtverwaltung zum Abschluss eines Gestattungsvertrages zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit dem Vertragspartner DB Station&Service AG.

**Begründung:**

**Hintergründe**

Der Bahnhofsvorplatz in Neustadt an der Weinstraße soll durch eine grundlegende Neugestaltung als moderner ÖPNV-Verknüpfungspunkt ausgebaut werden. Gleichzeitig soll der wichtige Stadtplatz durch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung seiner Bedeutung als Visitenkarte der Stadt und Übergang zur Innenstadt wieder gerecht werden. Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurde bereits im Oktober 2019 vom Stadtrat beschlossen.

In der Zwischenzeit haben umfangreiche Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG stattgefunden, die Eigentümerin des Flurstücks 1000/83 ist, auf dem sich auch der Bahnhofsvorplatz befindet. Um Fördermittel aus der ÖPNV-Förderung sowie der Städtebauförderung einwerben und das Projekt umsetzen zu können, gibt es daher zwei mögliche Ansätze:

- a) Erwerb der Fläche durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße oder
- b) Aushandlung eines Bau- und Gestattungsvertrages zwischen der DB Station&Service AG und der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Ziel der Sicherung der Nutzungen für einen Zeitraum von zunächst 25 Jahren (Zweckbindungsfrist für Fördermittel).

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte gegenüber der Zentrale der DB Station&Service AG in Berlin bereits Ende 2019 Kaufinteresse für den Bahnhofsvorplatz geäußert. Mit dem Erwerb des Platzes hätte die Stadt das ‚Heft des Handelns‘ für die Entwicklung des wichtigen Stadtplatzes bzw. der Mobilitätsdrehscheibe selbst in der Hand gehabt. Viele Abstimmungserfordernisse mit der DB AG im Planungs- und Bauablauf hätten entfallen

können, was eine einfachere und schnellere Projektabwicklung gewährleistet hätte. Nach vielfältigen Gesprächen und Verhandlungen wurde der Stadt Neustadt an der Weinstraße mitgeteilt, dass die DB Station&Service AG einem Verkauf Bahnhofsvorplatzes aus konzernstrategischen Gründen nicht zustimmt.

Im Anschluss startete ein intensiver Prozess zur Verhandlung eines Gestattungsvertrages zwischen der DB Station&Service AG und der Stadt Neustadt an der Weinstraße, vertreten durch ein Verhandlungsteam (Beigeordneter, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauwesen, Abteilung Stadtplanung, Sachgebiet Bauverwaltung).

### Wesentliche Regelungsbereiche des Gestattungsvertrages

- Gestattung der Nutzung des Bahnhofsvorplatzes entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Planung für zunächst 25 Jahre, insbesondere für
  - den Bau und Betrieb eines barrierefreien Zentralen Omnibusbahnhofs mit Linien der Regelbusse und des Schienenersatzverkehrs,
  - den Bau von Taxistellplätzen, inklusive Plätzen für das Ruftaxi und künftigen Beförderungsangeboten (z. B. Mobility on Demand [MOD]),
  - den Bau von Wegeverbindungen für den Verkehr mit Pkw, Moped, Roller und Fahrrädern, insbesondere Nextbike,
  - den Bau von Parkplätzen für Behinderte,
  - den Bau von Parkplätzen für den Gestattungsgeber,
  - die Herstellung einer zentralen Platzfläche sowie die Nutzung dieser Platzfläche für öffentliche Veranstaltungen des Gestattungsnehmers oder seiner Gesellschaften nach Vereinbarung.
- Pflichten zur Berücksichtigung der betrieblichen Interessen der DB und der mit ihr nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen sowie Einhaltung von Bau-, Sicherheits- und Unfallverhütungspflichten
- Regelungen zur Beseitigung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen
- Regelungen zur Umsetzung der Baumaßnahmen, insbesondere
  - Zustimmung der DB zur Umsetzung der Planung,
  - umfangliche Pflichten für die Stadt zur Abstimmung und Anzeige der weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte,
  - Verpflichtung der Stadt zur Beseitigung möglicher Kampfmittel sowie
  - Regelungen beim Auffinden von Leitungen während der Baumaßnahme.
- Rechte zur Veränderung betrieblicher Anlagen durch die DB
- Zustimmungspflichten der DB bei nachträglichen Änderungen durch die Stadt
- Werbung durch die Ströer DERG Media GmbH
- Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten durch die Stadt
- Haftungsregelungen und Verpflichtungen bei Vertragsende
- Vereinbarung eines Ablösebetrages für wegfallende Stellplätze.

### Erfolge und Grenzen der Vertragsverhandlungen

Von Seiten der Bahn wurde den Verhandlungen eine Art „Standardgestattungsvertrag“ zugrunde gelegt, der mit konzernweit abgestimmten Formulierungen arbeitet.

Im Verlauf der Verhandlungen ist es gelungen, den Vertragsentwurf an die konkrete Situation in Neustadt an der Weinstraße anzupassen und verschiedene städtische Interessen besser zu verankern. Die Verhandler der DB Station&Service AG (Bahnhofsmanagement) haben

hier viel Verständnis für die Belange der Stadt gezeigt und waren intensiv bemüht, gemeinsam getragene Formulierungen zu finden. Wesentliche Beispiele dazu sind:

- Werbemaßnahmen und Vermarktung des Platzes

Aus städtischer Sicht – und auch um Fördermittel nicht zu gefährden - ist es von großer Bedeutung, dass Werbemaßnahmen und Veranstaltungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes in „angemessenem Rahmen“ stattfinden. Es wurde Einigung darüber erzielt, dass solche Aktivitäten nur im beiderseitigen Einverständnis stattfinden können. Dabei dürfen der ordnungsgemäße ÖPNV-Verkehr und die Erreichbarkeit der verkehrlichen Infrastrukturen nicht beeinträchtigt werden. Die kommerzielle Nutzung des Platzes (inkl. Veranstaltungen und Werbemaßnahmen) darf der städtebaulichen Attraktivität des Bahnhofsvorplatzes nicht abträglich sein.

- Änderung von baulichen Anlagen durch die DB Station&Service AG

Entgegen der Standardformulierungen im Gestattungsvertrag konnte vereinbart werden, dass bauliche Veränderungen an der Gestattungsfläche durch die DB Station&Service AG nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen werden.

- Ablösebetrag für den Wegfall von Stellplätzen

Die DB betreibt heute auf dem Bahnhofsvorplatz 58 Stellplätze. Gemäß Planentwurf werden 43 dieser Stellplätze bei der Neuplanung wegfallen. Die Stadt muss sich verpflichten, für jeden dieser wegfallenden Parkplätze einen Nachteilsausgleich zu zahlen. In den Verhandlungen ist es gelungen, diesen Betrag von den zunächst aufgerufenen 18.500 € netto je Stellplatz auf 13.500 € netto je Stellplatz zu reduzieren. Inklusive Mehrwertsteuer ergibt sich damit ein Ablösebetrag von 690.795 €. Die Zahlung kann in 4 jährlichen Raten erfolgen. Bezugspunkt ist der 31.01. des Folgejahrs nach Beginn der Baumaßnahme. Aktuell ist von einem Baubeginn in 2022 auszugehen. Die erste Rate würde dann Ende Januar 2023 fällig werden.

Die Verhandlungsbereitschaft bzw. die Verhandlungsmöglichkeiten waren seitens der DB Station&Service AG immer dann eingeschränkt, wenn es um konzernweit feststehende Formulierungen ging, insbesondere wenn auch andere Konzernunternehmen betroffen sind. Hier wurden klare Grenzen gezogen. Intensive Verhandlungsbemühungen des städtischen Verhandlungsteams blieben hier ohne Erfolg. Wesentliche Beispiele dazu sind:

- Bodenverunreinigungen / Altlasten

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sind aktuell keine Bodenverunreinigungen oder Altlasten aktenkundig. Dennoch ist bekannt, dass der Bahnhofsvorplatz großflächig aufgeschüttet wurde. Zuvor nicht bekannte Verunreinigungen können bekanntermaßen bei jedem Projekt auftauchen. Die DB überträgt gemäß Vertragsentwurf alle ggf. anfallenden Maßnahmen zur Beseitigung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Gestattungsbereich auf die Stadt. Vorschlägen des Verhandlungsteams, diese Verantwortungsübertragung nur auf den Arbeitshorizont zu beschränken, in dem die Stadt projektbedingt ohnehin einen Bodenaustausch bzw. eine Bodenaufbereitung durchführen muss (ca. 1,00 m unter Geländeoberkante), wurde nach mehreren Anläufen nicht gefolgt.

- Leitungen

Die Stadt hatte in den Verhandlungen sehr deutlich und mehrfach ihr Bestreben geäußert, alle Leitungen im gesamten Baufeld zu erneuern, um soweit möglich zu verhindern, dass der neu gebaute Bahnhofsvorplatz zeitnah wegen Problemen an

Leistungen wieder aufgedeckt werden muss. Im Sinne eines zügigen Bauablaufs wurden stadtseits Regelungen vorgeschlagen zu 1) Bestandserfassung von Leitungen vor Baubeginn, 2) Bestandserfassung von unbekanntem Leitungen im Bauablauf sowie 3) Einverständnis zu Leitungserneuerung und Kostentragung bzw. Kostenteilung. Hier war die DB zu keinerlei Zugeständnissen bereit, die über den Standardtext im Gestattungsvertrag hinausgehen.

- Änderungen von baulichen Anlagen durch konzernverbundene Unternehmen

Im Gegensatz zu dem weiter oben beschriebenen Zugeständnis, bauliche Anlagen der DB Station&Service AG am Bahnhofsvorplatz nur in Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen, wurde einer vergleichbaren Formulierung in Bezug auf konzernverbundene Unternehmen nicht zugestimmt. Hier könnte es nach Angaben der DB z.B. um die notwendige Erneuerung von Technik für Gleisanlagen (z.B. digitale Steuerung) gehen.

Das Verhandlungsteam der Stadt ist hier zu der Einschätzung gelangt, dass in diesen Punkten keine weiteren Zugeständnisse zu erwarten sind. Eher würde der gesamte Gestattungsvertrag scheitern.

Die Verwaltung empfiehlt insofern auch mit diesen org. Einschränkungen den Abschluss des Gestattungsvertrages nachdrücklich.

Neustadt an der Weinstraße, 09.10.2020

Oberbürgermeister