



Beschlussvorlage

Nr: BV-273/2024

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Lisa Niegel

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	18.11.2024
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.11.2024
Haupt- und Finanzausschuss	28.11.2024
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Mittelheim	04.12.2024
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2024

Grunderwerb am Bahnhof Mittelheim

Beschlussvorschlag

1. Dem Erwerb der in Anlage 2 dargestellten rot markierten Fläche zum Kaufpreis von 170.000 Euro zzgl. Kaufnebenkosten wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, mit der DB InfraGo AG zu verhandeln und
 - a) einen entsprechenden Kaufvertrag (aktueller Verhandlungsstand siehe Anlage 1) und
 - b) einen Nutzungs-/Gestattungsvertrag bzgl. der in Anlage 2 grün markierten Fläche abzuschließen.

Sachverhalt

Nach bereits jahrelang andauernden Verhandlungen zwischen Stadt und DB besteht nunmehr für die Stadt Oestrich-Winkel die Möglichkeit, das Grundstück östlich des Bahnhofes inklusive ehemaliger Güterhalle zu erwerben und einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen. Die Entbehrlichkeitsprüfung wurde seitens der DB abgeschlossen. Das Grundstück wird nicht mehr zu Bahnzwecken benötigt. Nach anfänglich höheren Kaufpreisvorstellungen der für den Verkauf zuständigen DB Netz AG soll der Kaufpreis nunmehr 170.000 EUR betragen. Weil es allerdings bzgl. der ursprünglichen Annahme Veränderungen am Kaufgegenstand und der Nutzungsoptionen gegeben hat, soll vor Weiter- und Endverhandlung zunächst ein Grundsatzbeschluss über das weitere Vorgehen getroffen bzw. das seinerzeitige Bestreben im Kontext des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ bestätigt werden.

Kaufgegenstand:

Gegenstand des Kaufvertrages ist die rot umrandete Fläche in der Anlage 2. Die grün umrandete Fläche steht nicht zum Verkauf. Nach einer vorläufigen Ermittlung könnten auf der rot umrandeten Fläche ca. 13

Parkplätze sicher entstehen und die ehemalige Güterhalle einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden unter der Voraussetzung, dass das Eisenbahnbundesamt zustimmt, dass die künftige Nutzung Bahnzwecken nicht entgegen steht.

Verkäufer:

Nachdem seitens der DB Netz AG ein Kaufvertragsentwurf vorgelegt worden war und besprochen wurde, wurde in einem zweiten Termin seitens der DB Netz AG mitgeteilt, dass es Änderungen im Kaufvertragsentwurf gibt. Aufgrund von konzerninternen Änderungen wurde die DB Netz AG nun in DB InfraGo AG umbenannt und ist fortan Eigentümer des Grundstückes und Vertragspartner.

Widmung nach Eisenbahnrecht und mögliche Nutzung:

Nachdem es die Regel war, dass ehemalige Bahngrundstücke nach positiver Entbehrlichkeitsprüfung veräußert und entwidmet werden, so dass sie der kommunalen Planungshoheit unterliegen, ist aufgrund der Änderung des § 23 AEG Grundstücke eine Entwidmung nur noch wegen eines überragenden öffentlichen Interesses möglich. Diese Änderung erfolgte, um die Bahn zu stärken und z.B. die Stilllegung früherer Strecken rückgängig zu machen. Ein solches überragendes öffentliches Interesse stellt beispielsweise die Landesverteidigung dar, aber definitiv nicht die Nutzung als Parkplatz.

Nach Aussage der DB InfraGo AG ist der Verkauf und die Errichtung eines Parkplatzes dennoch möglich und die Nutzung wird begrüßt. Aufgrund der Widmung als Bahngrundstück ist es für die Bahn jedoch jederzeit möglich, das Grundstück zu entziehen und einer Nutzung zugunsten der Bahn zuzuführen. In einem solchen Fall wird der Eigentümer entschädigt. Da die Nutzung als P+R-Parkplatz allerdings bereits einem Bahnnutzen entspricht, ist das Risiko sehr hypothetisch.

Um die Einschränkungen und Konsequenzen durch diese ausbleibende Entwidmung besser einschätzen zu können, wurden zwei weitere Gespräche, einmal mit dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde und erneut mit der DB InfraGo AG, geführt. Nach dem Gespräch mit dem RP kann definitiv ausgeschlossen werden, dass eine Entwidmung unter den aktuellen gesetzlichen Bedingungen erfolgt. Es wurde allerdings auch mitgeteilt, dass es Bestrebungen gibt, das AEG in diesem Punkt wieder zu ändern. Im Übrigen gibt es dazu wohl auch eine verfassungsrechtliche Klage seitens der Landeshauptstadt Stuttgart, die sich durch diese Regelung in ihrer kommunalen Planungshoheit beeinträchtigt sieht.

In dem Gespräch mit der DB InfraGo AG wurde ausgelotet, was die künftige Nutzung angeht. Konkret ging es um

1. die Umnutzung des Bahnschuppen,
2. die nutzungsmäßige Einbeziehung der Fläche am Bahnsteig, die nicht von der DB InfraGo AG verkauft wird,
3. die Bedeutung der Freifläche der Rangierfläche

Hierzu teilte der Vertreter von der DB InfraGo AG folgendes mit:

zu 1:

Die ehemalige Güterhalle wird zu Bahnzwecken absehbar nicht benötigt und ist daher für die Bahn entbehrlich; eine Nutzung, die Bahnzwecken nicht entgegen steht, ist möglich. In der Praxis habe er noch nicht erlebt, dass solche Grundstücke seitens der Bahn wieder benötigt werden. Wenn die Nutzung so erfolgt, dass der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird, spricht aus seiner Sicht nichts gegen eine Nutzungsänderung. In diesem Fall ist ein Antrag bei der Bauaufsicht zu stellen, die dann das Eisenbahnbundesamt einbindet. Grundsätzlich könnte dazu eine Bauvoranfrage gestellt werden. Da aber seitens der Stadt noch gar keine Nutzung feststeht, ja nicht einmal, ob die ehemalige Güterhalle überhaupt erhaltenswert ist, scheidet die Möglichkeit der Bauvoranfrage zum jetzigen Zeitpunkt faktisch aus.

zu 2:

Die Flächen am Bahnsteig (grün) können nicht verkauft werden, da dort mehrere Leitungen der Bahn liegen. Es soll mit der DB InfraGo verhandelt werden, ob diese Flächen gleichwohl über einen Gestattungsvertrag mitgenutzt werden können, vorzugsweise zum Parken.

zu 3:

Die Rangierfläche ist bei Bedarf frei zu halten, so dass dies im Zuge einer vorherigen Abstimmung zwischen DB InfraGo und Stadt entsprechend sichergestellt werden kann.

Förderung:

Da das Bahngrundstück auch im Verkaufsfall weiterhin zu Bahnzwecken gewidmet ist, ändert sich die förderrechtliche Grundlage. Ursprünglich war angedacht, den Grunderwerb und ggf. – soweit Fördermittel vorhanden sind – auch den Umbau aus Mitteln des Programmes Lebendige Zentren zu finanzieren. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB. Dieses kann auf bahngewidmeten Flächen jedoch nicht ausgewiesen werden, da diese Flächen dem Fachplanungsrecht der Bahn unterliegen. Eine Anfrage beim Ministerium hat nun ergeben, dass in diesem Fall eine Förderung nicht möglich ist.

Altlasten:

Eine stichprobenartig durchgeführte Untersuchung des Untergrundes hat keinen Altlastenverdacht ergeben.

Fazit:

Auch wenn eine Entwidmung des Grundstücks rechtlich aktuell ausgeschlossen ist und selbst, wenn nur die sich potentiell im städtischen Eigentum befindende Fläche zu Parkzwecken genutzt werden kann, gibt es Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück. Vor allem sollte jetzt die seit Jahrzehnten einmalige Chance genutzt werden, (Teil-)Eigentümer der Fläche zu werden, um auf dem Bahnhofsgelände überhaupt eine Verbesserung zum Status Quo einleiten zu können. Zukünftig sich womöglich verbessernde rechtliche Rahmenbedingungen würden sich dann zu Gunsten der Stadt auswirken. Das finanzielle Risiko ist aufgrund des Kaufpreises überschaubar, der potentielle Nutzen überwiegt. Es sollte nicht der Fehler begangen werden wie beim alten Bahnhofsgebäude eine Erwerbchance verstreichen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen

170.000 zzgl. Kaufnebenkosten – Deckung über Investitionskostenansatz Lebendige Zentren (5111-0099)

Anlage(n)

1. Anlage1_Kaufvertrag_GrunderwerbAmBahnhofMittelheim
2. Anlage2_KaufgegenstandUndGewünschteNutzfläche_GrunderwerbAmBahnhofMittelheim