



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 22.04.2021

Hinweis: XVII/1505
XVII/1506

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss
Stadtrat

Neugestaltung Bahnhofsvorplatz und ZOB, hier: Darstellung des aktuellen Projektstandes

Die Verwaltung berichtet:

In Ergänzung zu den beiden Drucksachen XVII/1505 und XVII/1506 wird im Folgenden der aktuelle Sachstand des Projektes „Neugestaltung Bahnhofsvorplatz und ZOB“ dargestellt. Dabei liegen die Schwerpunkte auf dem aktuellen Sachstand bei der Planung des Bahnhofsvorplatzes, den verschiedenen Ergebnissen des intensiven Abstimmungsprozesses mit der Deutschen Bahn (DB) und deren Tochtergesellschaften sowie der weiteren Vorgehensweise / Zeitplanung.

Finanzierung Ausbau Bahnhofsvorplatz, Eisenbahnstraße und Kreisverkehrsplatz

Im Jahr 2014 wurde im Rahmen des Jahresförderantrages zur Stadtumbaumaßnahme „Westliche und östliche Umgebung des Hauptbahnhofes“ unter anderem auch die Vorentwurfplanung zur Maßnahme „Ausbau Bahnhofsvorplatz, Eisenbahnstraße, Kreisverkehrsplatz, (ZOB)“ der ADD und dem MDI zur Zustimmung vorgelegt.

Im Rahmen des Bewilligungsbescheides Nr. 0426 STU/2014 wurden auf der Grundlage der damals geltenden Förderobergrenzen sowie angenommener Einnahmen aus Ausbaubeiträgen der Anwohner (sog. „KAG-Beiträge“) Zuwendungsmittel i.H.v. insgesamt 1.080.000,00 € unter dem Vorbehalt einer erneuten Abstimmung mit der ADD für dieses Projekt bereitgestellt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen | | Kenntnisnahme: | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: | | Unterschrift: | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |

Daraus ergibt sich folgende Kostenverteilung, die der damaligen Bewilligung zugrunde lag:

Übersicht Kostenanteile Bahnhofsvorplatz, Eisenbahnstraße, Kreisverkehrsplatz inkl. Baunebenkosten (Stand 2014):

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Gesamtkosten: | 2.854.000,- € (= 100 %) |
| Anwohneranteil KAG-Beiträge | 730.000,- € (= 25 %) |
| Landeszuwendung: | 1.080.000,- € (= 38 %) |
| Anteil Stadt: | 1.044.000,- € (= 37 %) |

Diesbezüglich heißt es in den Nebenbestimmungen des Bewilligungsbescheids unter Ziffer 3.7:

„Die Planungen für die Ausbaumaßnahme „Umgestaltung Eisenbahnstraße Nord“ und „Umgestaltung Bahnhofsvorplatz, und Eisenbahnstraße Süd“ sind zu überarbeiten. Die Kosten sind im Hinblick auf die gewährten Förderobergrenzen deutlich zu reduzieren. Die Maßnahmen sind weiter mit der ADD planerisch und finanziell abzustimmen.“

Dieser Abstimmungsvorbehalt bedeutet, dass mit dem Bewilligungsbescheid Nr. 0426 STU/2014 noch keine abschließende förderrechtliche Zustimmung, die den Einsatz der Städtebauförderungsmittel ermöglicht hätte, erfolgt ist.

Es bedarf einer weiteren Konkretisierung der Planung, die sich zum Zeitpunkt der Förderantragsstellung auf den Stand einer Vorentwurfsplanung befand. Es handelt sich dabei um die Vorentwurfsplanung, die dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.10.2014 vorgestellt wurde (Drs. XVI/0185). Gemäß Drucksache XVI/0027, die im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.07.2014 behandelt wurde, wurde damals bereits von Gesamtkosten von deutlich über 6 Mio. € für die gesamte Maßnahme (ZOB, Bahnhofsvorplatz, Eisenbahnstraße und Kreisverkehrsplatz) ausgegangen, mit Einzahlungen von 3.5 Mio. € und somit von einem durch die Stadt zu tragenden Anteil von ca. 2.826 Mio. €.

Bevor die Planungen weitergeführt werden konnten, musste die Verwaltung zunächst abwarten, bis die förderrechtliche Zustimmung zum Bau des ZOB vorlag. Diese Zusage liegt seit dem 04.11.2019 vor. Danach hat die Verwaltung verschiedene Abstimmungen sowohl mit der ADD, dem Innenministerium, dem LBM als auch mit der DB vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde gemeinsam mit den Förderbehörden am 12.11.2020 im Rahmen einer Videokonferenz festgelegt, dass ZOB und Bahnhofsvorplatz gemeinsam geplant und ausgeschrieben werden sollen.

Durch die am 09.12.2020 beschlossene strategische Neuausrichtung der Städtebauförderungsmaßnahmen, für die auch die Zustimmung des Landes vorliegt (Schreiben vom 20.01.2021), ist es nun erforderlich für den Teilbereich Bahnhofsvorplatz, Eisenbahnstraße und Kreisverkehrsplatz im Rahmen eines Jahresförderantrages des Programms „Lebendige Zentren“ eine abschließende förderrechtliche Zustimmung zu beantragen.

Dazu muss die Planung nun auf den Stand einer Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung mit dazugehöriger, detaillierter Kostenberechnung konkretisiert werden, diese ist dann mit der ADD abzustimmen und durch die städtischen Gremien zu beschließen.

Bei der vorgesehenen Förderantragsstellung wird sowohl eine Beantragung von Fördermitteln für den Flächenausbau, dessen Förderung mittels Förderobergrenzen / qm Ausbaufäche durch die ADD limitiert wird, als auch für Sonderbauwerke außerhalb der Förderobergrenzen des Flächenausbaus wie z.B. die Brunnenanlage, für den Abbruch der ehem. Buswarte Halle sowie für die öffentliche Toilettenanlage erfolgen. Somit kann der städtische Kostenanteil gesenkt werden.

In diesem Zusammenhang sind auch der höhere Fördersatz von nun 90 % infolge der Fördergebietsänderung und die Anhebung der maximalen Förderobergrenze von damals 250,- € / qm auf nunmehr maximal 400,- € / qm (Steigerung um 60 %) zu beachten. Hierdurch und durch die herausgelöste Beantragung der Sonderbauwerke außerhalb der Förderobergrenzen können die zu erwartenden Kostensteigerungen, infolge der allgemeinen Baupreissteigerungen kompensiert werden.

Eine genaue Aufschlüsselung der Kostenanteile kann jedoch erst dann erfolgen, wenn die aktuelle Kostenberechnung auf Basis der zu erarbeitenden Entwurfsplanung sowie der Bewilligungsbescheid zum Jahresförderantrag der Städtebauförderungsmaßnahme „Innenstadt“ des Programms „Lebendige Zentren“ vorliegen werden.

Parallel zur Beantragung der Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung ist für die vorgesehene Digitale Fahrgastinformationsanlage ein sogenannter DFI-Antrag im Rahmen der Echtzeitinitiative nach LVFG-Kom/LFAG beim LBM-Koblenz zu stellen. Hierzu ist ein spezialisiertes Planungsbüro zu beauftragen, dass diese DFI-Anlage plant und die notwendigen Unterlagen für den Förderantrag erarbeitet. Die Verwaltung hat diesbezüglich bereits entsprechende Angebote geeigneter Fachbüros eingeholt.

Ebenso wurde eine Fördermittelanfrage an den LBM bezüglich einer möglichen Förderung der Kosten des Ausbaus der Eisenbahnstraße nach LVFG-Kom/LFAG gestellt. Derzeit handelt es sich bei der Eisenbahnstraße um eine Hauptverkehrsstraße, die grundsätzlich in das Förderspektrum des LBM nach LVFG-Kom/LFAG fallen würde. Da die vorgesehene Planung jedoch eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf dann 20-30 km/h vorsieht, entspricht die Straße nach der Umsetzung der Planung nicht mehr dem Charakter einer Hauptverkehrsstraße, weshalb in der Folge eine Förderung nach LVFG-Kom/LFAG durch den LBM abgelehnt wurde. Hierdurch ist es nun möglich diese Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung zu fördern.

Gestattungsvertrag und Abstimmungen mit der Deutschen Bahn

Bezüglich der Erlangung der Verfügungsgewalt über Teilflächen des Flurstücks 2551/34, das sich im Eigentum der DB befindet und auf dem der Bahnhofsvorplatz und der ZOB sowie ein Teil der Fahrbahn der Eisenbahnstraße errichtet werden sollen, ist der Abschluss eines langfristigen Gestattungsvertrages erforderlich, da eine entsprechende Kaufanfrage der Stadt durch die DB abgelehnt wurde. Die DB hat hierzu der Stadtverwaltung den Entwurf eines entsprechenden Gestattungsvertrages zukommen lassen, der derzeit verwaltungsintern geprüft wird.

Eine der darin enthaltenen Forderungen bezieht sich auf die Zahlung eines Nachteilsausgleichs bezüglich 36 wegfällender PKW-Stellplätze, die derzeit an die DB-BahnPark GmbH vermietet sind und von dieser bewirtschaftet werden. Für die durch die Planung wegfällenden 36 PKW-Stellplätze und den damit verbunden Ausfall an Mieteinnahmen verlangte die DB eine einmalige Ausgleichszahlung i.H.v. zunächst 18.500,- € netto / Stellplatz zzgl. Umsatzsteuer. Dies wären insgesamt 666.000,- € netto bzw. 792.540,00 € brutto gewesen.

Die Verwaltung hat diesbezüglich Verhandlungen mit der DB aufgenommen, um diese Forderung zu reduzieren. Letztlich war die Verwaltung hierbei erfolgreich, die DB hat Ihre ursprünglichen Forderungen deutlich reduziert, von 18.500,- €/Stellplatz auf nun 13.500,- €/Stellplatz. Der Nettowert reduziert sich dadurch bei 36 Stellplätzen von ursprünglich 666.000,- € auf nun 486.000,- € und der Bruttowert inkl. Umsatzsteuer von ursprünglich 792.540,- € auf nun 578.340,- €.

Die Bruttoforderung wurde somit insgesamt um 214.200,- € reduziert. Möglicherweise lässt sich dieser Betrag weiter reduzieren, bspw. durch die Übertragung von Bewirtschaftungsrechten an die DB im öffentlichen Raum, dies ist denkbar zumindest für einen Teil der 36 wegfällenden Stellplätze. Darüber hinaus werden Förderoptionen geprüft. Sollte die DB jedoch auf die Ausgleichszahlung in o.g. Umfang bestehen und der Fördermittelgeber eine Bezuschussung dieser Kosten ablehnen, so wären diese Kosten durch die Stadt zu tragen.

Weitere Forderungen der DB beziehen sich auf das Thema Großflächenwerbung im Bereich des derzeitigen ZOB. Die DB behält sich für sich selbst sowie für die Stöer DERG Media GmbH vor, die neu gestalteten Bereiche für Werbezwecke nutzen zu können. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit der DB notwendig, da aus Sicht der Verwaltung eine Plakatwerbung wie bisher vor dem Hintergrund der gestalterischen Zielsetzungen der Maßnahme nicht wünschenswert ist. Besteht die DB auf ihren Forderungen diesbezüglich, wird ggf. ein Nachteilsausgleich für den Verlust von Werbeeinnahmen an die DB notwendig.

Des Weiteren fordert die DB diverse Anpassungen der Planung insbesondere bezüglich der Positionierung der vorgesehenen Toilettenanlagen und der Fahrradabstellanlagen im Bereich des ZOB, die jedoch ohne größere Probleme umsetzbar sein sollten. So fordert die Bahn eine Verlegung der geplanten Toilettenanlage, die derzeit nördlich des Stellwerks vorgesehen ist, auf die Südseite des Stellwerks. In der Nähe des Stellwerks werden zudem 3-4 PKW-Stellplätze für DB-Mitarbeiter verlangt. Die Oberleitungsmasten sind für Instandhaltungszwecke von allen Seiten im Bereich von 1,5 m zur Mastachse frei zugänglich zu halten.

Die bisher vorgesehene Einbeziehung des Oberleitungsmasts in die überdachte Fahrradabstellanlage im Bereich des ZOB widerspricht dieser Forderung. Die Positionierung der Fahrradabstellanlagen ist daher zu überprüfen.

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zwischen Verwaltung, Planungsbüro und der DB sowie ihrer Tochtergesellschaften wurden diese notwendigen Anpassungen diskutiert und es wurde letztlich vereinbart, die Planungen entsprechend den Forderungen der DB anzupassen. Zudem wird derzeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung eingeholt.

Nach Ende der Laufzeit des Gestattungsvertrages verlangt die DB einen Rückbau der errichteten baulichen Anlagen auf Kosten der Stadt. Auch diesbezüglich besteht seitens der Verwaltung noch Gesprächs- und Abstimmungsbedarf mit der DB. Auch hat die Bahn darauf hingewiesen, dass es mehrere bestehende Gestattungsverträge für die Flächen gibt. Diese Gestattungsverträge werden jeweils durch die Verwaltung geprüft und mit den jeweiligen Gestattungsnehmern bezüglich ggf. durch die Planung eintretender Veränderungen abgestimmt.

Die Bahn verlangt weiterhin, dass die Stadt als Gestattungsnehmer alle wirtschaftlichen Nachteile ersetzt, die durch die Gestattung während der Vertragslaufzeit entstehen, insbesondere einen Nutzungsausfall (wie z.B. bei den vermieteten PKW-Stellplätzen) aber auch eine ggf. eintretende Kaufpreisminderung bei Veräußerung der Gestattungsfläche oder einen Kaufpreisausfall bei einer Unveräußerlichkeit der Gestattungsfläche.

Da das Kaufangebot der Stadt seitens der DB nicht angenommen wurde und die Stadt hier viel Geld für die Herrichtung der Flächen investiert, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt der Bahn während der Vertragslaufzeit einen Kaufpreisausfall wegen Unverkäuflichkeit entschädigen sollte, nur weil ein anderer Kaufinteressent sich bei der Bahn meldet. Hier besteht somit ein weiterer Abstimmungsbedarf mit der DB. Diese Forderung würde sich ggf. ohnehin bei dem angedachten Erbbaurechts- oder Pachtverhältnis erübrigen. Ebenso muss mit der DB verbindlich geklärt werden, dass keine Sicherheitsvorschriften der Bahn einer weiträumigen Öffnung der Bahnsteiganlagen zum Bereich des ZOB entgegenstehen, da dies ein zentrales Element der Planung ist. Es gilt zu verhindern, dass zu einem späteren Zeitpunkt Forderungen bezüglich einer Abschirmung der Bahnsteige z.B. durch einen Zaun aufkommen.

Darüber hinaus werden von der Verwaltung derzeit noch weitere wichtige Fragestellungen geklärt und zahlreiche vorbereitende Untersuchungen (bspw. Baugrundgutachten, Prüfung von möglichen Bodenbelastungen) durchgeführt.

Weitere Vorgehensweise / Zeitplanung

Ziel ist eine Beantragung der Städtebauförderungsmittel im Rahmen des Jahresförderantrages 2021, um somit nach der förderrechtlichen Zustimmung zum Bau des ZOB, auch die endgültige förderrechtliche Zustimmung zum Bau des Bahnhofsvorplatzes, der Eisenbahnstraße und des Kreisverkehrsplatzes zu erhalten. Hierzu sind nun die Anpassung und Konkretisierung der Planung samt Erstellung einer aktuellen Kostenberechnung durch das Planungsbüro Mailander Consult sowie die erforderliche Beschlussfassung durch die städtischen Gremien notwendig (vgl. Drs. XVII/1505).

Die Bewilligung der Jahresförderanträge erfolgt dann in der Regel in der zweiten Jahreshälfte. Damit wäre dann die Gesamtfinanzierung dieses Projektes gesichert. Parallel hierzu bereitet die Verwaltung die europaweite Ausschreibung der noch ausstehenden Planungsleistungen (Leistungsphasen 5-9) vor. Durch diese mit den Fördergebern abgestimmte Vorgehensweise entstehen zahlreiche Vorteile für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme in Bezug auf Abwicklung, Gewährleistung und baulich-technische Umsetzung. Darüber hinaus entsteht eine städtebauliche Planung aus einem Guss ohne die bei einer Trennung der Gesamtmaßnahme in unterschiedliche Bauabschnitte problematischen Schnittstellen.

Durch die gemeinsame Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen kann daher die Maßnahme forciert werden. Zudem erhöht sich durch diese Vorgehensweise die Wahrscheinlichkeit ein insgesamt günstigeres Ausschreibungsergebnis aufgrund des höheren Bauvolumens zu erreichen, als dies bei einer getrennten Planung und Ausschreibung der Bauarbeiten zu erwarten ist. Die Vergabe der weiteren Planungsleistungen (LPH 5-9), die Erstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauarbeiten samt deren Vergabe würde dann 2021-22 erfolgen, so dass mit einem Baubeginn 2022 zu rechnen ist.

Für den ZOB liegt wie erwähnt ein Bewilligungsbescheid des LBM über eine Zuwendung in Höhe von 1.710.200,- € vor. Im Bewilligungsbescheid des LBM vom 04.11.2019 nach LVFG-Kom/LFAG wurde eine Frist benannt, wonach mit den Bauarbeiten für den ZOB innerhalb von zwei Jahren also bis zum 03.11.2021 zu beginnen ist. Um diese Frist einzuhalten und dem Verfall von Fördermittel entgegenzuwirken kann nach Abstimmung mit dem LBM entweder ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt werden (bspw. für vorgezogene Abrissarbeiten) oder es kann eine Fristverlängerung beantragt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister