Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage **318/2009**
Dezernat II, gez. Backes

Federführung:	Datum:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr	24.11.2009

Produkt:

60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2009	Entscheidung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Verhandlungen zum Kauf des Bahnhofsgebäudes

Beschlussvorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Verhandlungen mit der Bahn zu führen mit dem Ziel, das Bahnhofsgebäude käuflich zu erwerben.

Sachverhalt:
Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird vorgelegt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld und ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:
In den Jahren 2004 bis 2008 hat die Stadt Coesfeld gemeinsam mit dem Verein „Interkulturelle Begegnungsprojekte e.V." (IBP) intensive Gespräche mit der DB Station& Service AG zur Nutzung des Bahnhofsgebäudes geführt. Ziel der Verhandlungen war der Abschluss eines Mietvertrages zwischen DB Station&Service und dem IBP e.V.. Durch Kooperation der drei Gesprächspartner sollte der Bahnhof Coesfeld zu einem attraktiven Ort im Stadtbild entwickelt werden. Hauptbestandteil des Nutzungskonzeptes sollte das durch den IBP betriebene Besucherzentrum sein. Die Verhandlungen scheiterten zunächst an grundsätzlich unterschiedlichen Auffassungen der beiden Verhandlungspartner zur Vertragsgestaltung.

Um die ins Stocken geratenen Verhandlungen wieder voran zu bringen, stieg die Stadt Coesfeld in die Vertragsverhandlungen ein. Im Februar 2008 unterbreitete die Stadt Coesfeld DB Station&Service erstmals ein mit dem IBP abgestimmtes konkretes Angebot zur Anmietung des Bahnhofsgebäudes. Dies geschah unabhängig davon, ob die Stadt Coesfeld das Gebäude anmietet mit dem IBP als Untermieter oder ob der IBP direkt ein Mietverhältnis mit DB Station&Service eingeht. In weiteren Verhandlungen wurde schließlich vereinbart, die Positionen und Schritte für einen möglichen Mietvertrag zunächst intern zwischen DB Station&Service und der Stadt abzustimmen. Erst wenn eine gemeinsam zu vertretende Linie gefunden sein sollte, sollte diese mit dem unmittelbaren Projektpartner IBP verhandelt werden. Grundlage aller Überlegung war, dass Stadt und IBP die notwendigen Grundinstandsetzungen und Umbauten mit eigenen Finanzmitteln zunächst durchführen. Soweit diese der Sphäre des Eigentümers DB AG zuzurechnen sind und nicht die in normalen gewerblichen Mietverhältnissen üblichen Mietereinbauten bzw. im Bereich der Wohnungen üblichen

Schönheitsreparaturen darstellen, sollten sie über die Mietfreistellung „abgewohnt“ werden. Auf dieser Basis wurde zwischen DB AG und Stadt ein Mietvertragsentwurf praktisch endverhandelt.

Mit Schreiben vom 17.10.2008 teilte der IBP der Stadt mit, dass die für die Stadt Coesfeld erfreulichen Entwicklungen im Bahnhofsumfeld und der Innenstadt eine weitere Umfeldanalyse vor dem Hintergrund des bisherigen Betriebskonzeptes erforderlich machen. Als wichtige Faktoren wurden genannt:

- veränderte Konkurrenzsituation durch mittlerweile im Bahnhofsumfeld angesiedelte Lokalitäten (Kiosk, Cafe, kleinere Gastronomie)
- zusätzliche Konkurrenz durch ein weiteres großes Cafe in der Innenstadt
- reduzierte Besucherzahl durch den Bau des Haltepunktes Schulzentrum
- Beeinträchtigungen durch die anstehenden Umbaumaßnahmen (Bahnsteige, Personentunnel etc.)

Diese Umstände machten aus Sicht des IBP eine Konzeptüberarbeitung nötig.

In den langwierigen Verhandlungen zeigte sich außerdem, dass ein direkter Vertrag zwischen DB Station&Service und dem IBP wegen unterschiedlicher Herangehensweisen nicht realisierbar ist, dass aber auch eine Anmietung durch die Stadt und Untervermietung an den IBP trotz Klärung vieler Punkte am Ende nicht zu bewerkstelligen ist. So war die DB trotz der von IBP und Stadt angestrebten erheblichen Investitionen und Instandsetzungen am Innenausbau wegen fehlender Unterhaltungsmittel nicht in der Lage, notwendige Reparaturen an Dach und Fach und einen Anstrich der Außenfassade vertraglich zuzusagen.

In den Gesprächen wurde seitens der Stadt daher auch ein Verkauf des Bahnhofsgebäudes an die Stadt Coesfeld angeregt. DB Station&Service zog sich immer wieder auf den Standpunkt zurück, dass ein Verkauf aufgrund der Bedeutung und der bahninternen Nutzungen nicht möglich sei. Erst in der Endphase der oben beschriebenen Verhandlungen und im Rahmen der Gespräche zum Verkauf der benachbarten Güterabfertigung wurde angedeutet, dass ein Verkauf aufgrund veränderter Rahmenbedingungen unter Umständen doch in Frage käme. Da die Erarbeitung eines völlig neuen Nutzungs- und Betriebskonzeptes für den IBP mit einem erheblichen Aufwand verbunden wäre und der Ankauf deutliche Vorteile gegenüber der Anmietung auch im Hinblick auf eine Revitalisierung bietet, wurde entschieden, zunächst die Möglichkeiten eines Ankaufes durch die Stadt eingehend zu prüfen. Mit Schreiben vom 08.01.2009 wurde der Bahn dieser Standpunkt erläutert. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt. Ein Ergebnis der Prüfungen durch die DB AG steht nach wie vor aus.

Die Erläuterungen lassen erkennen, dass die Stadt in ständigen Verhandlungen mit der DB AG über eine veränderte Nutzung des Bahnhofsgebäudes steht. Ziel ist eine weitere Revitalisierung des gesamten Bahnhofsumfeldes. Aus Sicht der Stadt bietet der Ankauf des Gebäudes hierfür die besten Möglichkeiten.

Es ist allerdings auch auf die vom Rat (zuletzt mit dem Haushalt 2009) beschlossenen Ziele zum Produkt 70.10 Gebäudemanagement hinzuweisen. Der Flächenbestand der im Eigentum der Stadt Coesfeld befindlichen Gebäude soll entsprechend dem Wirkungsziel 1 um 4,5 % zum Jahr 2010 reduziert werden. Ein Ankauf des Bahnhofs steht im Gegensatz zu diesem Ziel. Die zunehmend schwierigere Finanzsituation lässt im Übrigen nur noch geringe Spielräume für neue Investitionen. Insofern hat sich die Ausgangslage gegenüber dem Beginn der Verhandlungen erheblich verschlechtert.

Einer Beauftragung der Verwaltung durch den Rat zu weiteren Verhandlungen bedarf es daher aus Sicht der Verwaltung nicht. Es ist allerdings zu beraten, ob angesichts künftiger finanzieller Belastungen der Stadt das Ziel eines Ankaufs überhaupt weiterverfolgt werden kann.

Anlagen:
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Schreiben der Stadt Coesfeld an DB Station&Service vom 08.01.2009