

Stuttgart, 14.04.2021

Stuttgart 21: Kurt-Georg-Kiesinger-Platz Vertrag über die zukünftige Bewirtschaftung und Entschädigungszahlungen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	23.04.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.05.2021
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.05.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2021

Beschlussantrag

1. Dem Abschluss eines Vertrages mit der DB Station&Service AG und der DB Netz AG über die Bewirtschaftung des Kurt-Georg-Kiesinger-Platzes sowie zur Regelung entschädigungsrechtlicher Fragen für dessen bauzeitliche und dauerhafte Inanspruchnahme für das Projekt Stuttgart 21 mit dem in der Begründung dargestellten Inhalt wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss einer Dienstbarkeitsvereinbarung mit der DB Station&Service AG, DB Netz AG und der Stuttgarter Straßenbahnen AG für das künftige Ver- und Entsorgungsgebäude mit dem in der Begründung dargestellten Inhalt wird zugestimmt.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Am 22. November 2018 hat der Gemeinderat dem Vertrag mit der Bahn über die Verkehrssicherung und Erhaltung/Unterhaltung des Manfred-Rommel-Platzes zugestimmt (GRDrs 883/2018)

I. Gesamtkontext und Gegenstand der Beschlussfassung

Im Zuge des Projekts Stuttgart 21 werden die Flächen in der Umgebung des neuen Bahnhofs auf Basis der Planfeststellungsbeschlüsse für den PFA 1.1 neu gestaltet. Die Deutsche Bahn und die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) beabsichtigen, die Betreiber-grenzen für diese Flächen in der Umgebung des Bahnhofs einvernehmlich festzulegen, um dadurch klar abgrenzbare Zuständigkeiten nebst Kostentragungspflichten zu schaffen und etwaige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Darüber hinaus ist zu regeln, wie die LHS für die bauzeitliche und dauerhafte Inanspruchnahme der Flächen für das Projekt Stuttgart 21 zu entschädigen ist.

Zu den besagten Flächen gehören insbesondere

- der Manfred-Rommel-Platz (bereits geregelt, siehe GRDRs 883/2018),
- der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz (nachstehend: KGK-Platz),
- der zukünftige Platz am Turm,
- der zukünftige Zugang Europaplatz,
- der zukünftige Zugang Südkopf im Bereich der Staatsgalerie.

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist der Bereich des KGK-Platzes. Dieser umfasst die Flächen zwischen dem heutigen Bonatzbau, der Anbindung an den Karoline-Kaulla-Weg, der nördlichen Begrenzung der Kreisvorfahrt, dem Arnulf-Klett-Platz und der Heilbronner Straße und grenzt unmittelbar an den Manfred-Rommel-Platz.

II. Rechtliche Ausgangssituation

Ausgangssituation vor Stuttgart 21:

Vor der Umsetzung des Projekts Stuttgart 21 war die LHS Eigentümerin und Verwalte-rin des KGK-Platzes (Flurstücksnummer Gemarkung Stuttgart 436/1). Auf diesem Grundstück befanden sich bis 2010 öffentlich gewidmete Wege sowie auf einer nicht öf-fentlich gewidmeten Teilfläche des Grundstücks ein Kurzzeitparkplatz mit 106 Stellplät-zen (Betrieb gewerblicher Art, Fiskalfläche). Die Anlagenverantwortlichkeit lag bei der LHS (Tiefbauamt).

Planfeststellung zu Stuttgart 21:

Mit Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamts vom 28.01.2005 für den Umbau des Bahnknotens Stuttgart „Projekt Stuttgart 21“ Planfeststellungsabschnitt 1.1 (Talquerung mit neuem Hauptbahnhof) wurden sämtliche künftigen ober- und unterirdi-schen Anlagen auf dem gesamten Flurstück als Eisenbahn-Betriebsanlagen festgelegt.

Die Anlagenverantwortlichkeit bzw. die Erhaltungs- / Unterhaltungspflicht für diese Ei-senbahn-Betriebsanlagen obliegt damit der Deutschen Bahn. Die Deutsche Bahn ist danach berechtigt, die vertragsgegenständliche Fläche gemäß Planfeststellung wie folgt in Anspruch zu nehmen:

- Dauerhafte unterirdische Inanspruchnahme mit Trogbauwerk, Technikgebäude, Ver- und Entsorgungsgebäude (nachstehend: VEG) einschließlich der Rampe.
- Dauerhafte oberirdische Inanspruchnahme mit einer Fläche auf dem Trogbauwerk, 3 „Lichtaugen“, Flächen für Taxivorfahrten & Taxinachrucker- Flächen für „Kiss & Ride“, Zu- und Abfahrt zum VEG einschließlich der Rampe sowie insgesamt 77 Kurzzeitstellplätze
- Herstellung des Endzustands der Oberflächengestaltung (Anlage 2)

Gemäß Planfeststellung verfügt die Deutsche Bahn für das Grundstück Flurstücknummer 436/1 hinsichtlich der vorstehend genannten dauerhaften Inanspruchnahmen über ein Recht auf dingliche Sicherung.

Vor dem Hintergrund der besagten Anlagenverantwortlichkeit bzw. der Erhaltungs- / Unterhaltungspflicht für die Eisenbahn-Betriebsanlagen in Verbindung mit dem Recht auf dingliche Sicherung steht der Deutschen Bahn zugleich ein Recht auf Einnahmenerzielung aus der Vermietung / Verpachtung der künftigen 77 Kurzzeitstellplätze durch die LHS zu (Die Erträge sollen im Rahmen der hier zu beschließenden Vereinbarung bei der Stadt verbleiben / Siehe Ziffer III. Vorgesehene vertragliche Regelungen).

Die Deutsche Bahn hat gemäß enteignungsrechtlichen Grundsätzen der LHS die bauzeitlichen und die vorgesehenen dauerhaften Inanspruchnahmen resp. dinglichen Sicherungen zu entschädigen.

Ver- und Entsorgungsgebäude (VEG):

Mit dem 17. Planänderungsverfahren zum PFA 1.1 hat die Deutsche Bahn das unterirdische VEG für die künftige Ver- und Entsorgung des Bonatzgebäudes und der Klett-passage planfeststellen lassen. Auch für das VEG ist eine dingliche Sicherung erforderlich, die mit einer entsprechenden Vereinbarung über die Bestellung einer Dienstbarkeit zu regeln ist.

Das VEG dient insbesondere der Ver- und Entsorgung des Stuttgarter Hauptbahnhofs. Ein unterirdischer Gang verbindet das VEG mit dem angrenzenden Bahnhofsgebäude. Zudem ist die Klett-passage an das VEG angebunden und kann mit ver- und entsorgt werden. Nach Errichtung des VEG werden 77 Stellplätze, 4 davon mit einer eingeschränkten Nutzbreite von 2,30 m, auf dem KGK-Platz hergestellt. 23 ursprünglich ebenfalls dort geplante Stellplätze können aufgrund der Zufahrtsrampe für das VEG nicht realisiert werden und werden entschädigt.

Hierfür wird eine Teilfläche von ca. 1.900 m² der städt. Grundstücke der Gemarkung Stuttgart

Flst. Nr. 436	Arnulf-Klett-Platz	16.366 m ²
Flst. Nr. 436/1	KGK-Platz 7/1 und 7/2	7.908 m ²
Flst. Nr. 675	Schillerstraße	11.669 m ²
Flst. Nr. 8642	Heilbronner Straße	8.716 m

mit der erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Unterbaurecht) belastet. Die Teilfläche ist in beiliegendem Lageplan (Anlage 3) rot gestrichelt gekennzeichnet.

Eigentümerin des VEG samt Zufahrtsrampe wird die DB, die dieses Bauwerk errichtet, betreibt und unterhält.

Als Entschädigung für die Dienstbarkeit erhält die LHS 3.900.000 Euro für den dauerhaften Entfall von ursprünglich auf der Fläche vorhandenen 23 PKW-Stellplätzen und 166.000 Euro für eine anteilige, bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstückes ab dem Jahr 2010 bis 2023. Für diese Beträge fällt zusätzlich Umsatzsteuer an. Darüber hinaus hat die DB eine Entschädigung von 65.000 Euro für die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch zu zahlen (sogenannte „Grundbuchverschmutzung“). Dieser Betrag ist Umsatzsteuerfrei. Insgesamt sind somit als Entschädigung von der DB **4.131.000 EUR** zu zahlen.

Die Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge des Stadtmessungsamts hat bestätigt, dass sich diese Entschädigung innerhalb der für Wertermittlungen üblichen Toleranzspanne bewegt.

Zur Sicherung des Verhandlungsergebnisses wurde die Dienstbarkeitsvereinbarung unter einem Gremienvorbehalt bereits im Dezember 2020 abgeschlossen.

Entschädigung für bauzeitliche und dauerhafte Inanspruchnahme:

Zur Realisierung des Bauvorhabens Stuttgart 21 nimmt die Deutsche Bahn das Grundstück Flurstücksnummer 436/1 der LHS seit Oktober 2010 bauzeitlich in Anspruch. Die Inanspruchnahme erfolgt gemäß dem „Vertrag zur Nutzung des KGK-Platzes während der Bauzeit des Großprojekts Stuttgart 21 - Abschnitt Talquerung mit Hauptbahnhof“ vom 20./24.09.2010 und dem „Vertrag zur Nutzung einer Fläche der LHS im Bereich der Verkehrsflächen Heilbronner Straße, Kriegsbergstraße, Arnulf-Klett-Platz und Straße am Schlossgarten während der Bauzeit des Großprojekts Stuttgart 21, Abschnitt Talquerung mit Hauptbahnhof“ vom 24./25.01.2012 in Verbindung mit der Planfeststellung PFA 1.1.

Die Deutsche Bahn und die LHS haben am 19. / 20.12.2012 eine Rahmenvereinbarung zur Inanspruchnahme von Flächen der LHS abgeschlossen (RaV Fläche), siehe GRDRs 1375/2011). Gemäß den vorstehend genannten Verträgen vom 20./24.09.2010 und 24./25.01.2012 erfolgt die Entschädigung der Inanspruchnahme des Grundstückes Flurstücksnummer 436/1 durch die Deutsche Bahn nach den Regelungen der RaV Fläche. Die Deutsche Bahn geht derzeit von einer Fertigstellung der Oberflächen bis Ende 2023 aus.

Die dauerhafte Inanspruchnahme erfolgt gemäß entschädigungsrechtlichen Grundsätzen.

Die Höhe des Gesamtentschädigungsbetrags beträgt bis Ende 2023 **4.671.000 EUR**.

III. Vorgesehene vertragliche Regelungen

Die Deutsche Bahn und die LHS haben zur künftigen Verantwortlichkeit für die verschiedenen Anlagen auf dem KGK-Platz sowie zu den entschädigungsrechtlichen Fragen Verhandlungen aufgenommen. Mittlerweile liegt ein ausgehandelter Vertragsentwurf vor.

Bezüglich der künftigen Anlagenverantwortlichkeit für die Flächen lag das Interesse der LHS vor allem darin

- die Nutzungsmöglichkeit der vereinbarungsgegenständlichen Flächen durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten,
- die künftigen Nutzungen der Flächen im Bahnhofsumfeld als Entree in die Stadt maßgeblich bestimmen zu können,
- den Kurzzeitparkplatz auch künftig betreiben zu können,
- die künftige Wegebeziehung ins Europaviertel zu sichern und
- eine einheitliche Zuständigkeit im Bahnhofsumfeld (siehe auch GRDRs 883/2018 zum künftigen Manfred-Rommel-Platz) zu gewährleisten,

Vor diesem Hintergrund sieht der Vertragsentwurf folgende Zuständigkeiten vor.

Eigentum der Fläche:

Das Grundstück Flurstücknummer 436/1 (Gemarkung Stuttgart) der LHS verbleibt im Eigentum der Stadt.

Anlagen der Deutschen Bahn:

3 Lichtaugen, die Zu- und Abfahrt zum VEG einschließlich der Rampe sowie die unterirdischen Anlagen mit Trogbauwerk, Technikgebäude, VEG einschließlich der Rampe bleiben in der Anlagenverantwortung und Verkehrssicherungspflicht der Deutschen Bahn (Anlage 3, 4). Bei diesen Anlagen handelt es sich um Eisenbahn-Betriebsanlagen. Für diese werden aufgrund separaten Vereinbarungen Grunddienstbarkeiten/dingliche Sicherungen zu Gunsten der Deutschen Bahn eingetragen. Die Entschädigungsbeträge für die dinglichen Sicherungen betragen exklusive des VEG **180.850 EUR** umsatzsteuerbefreit.

Anlagen der Landeshauptstadt Stuttgart:

Die Bahnhofsvorfahrt mit Flächen für Taxivorfahrten & Taxinachrucker und Flächen für „Kiss & Ride“, der Parkplatz mit 77 Kurzzeitstellplätzen (4 davon mit einer eingeschränkten Nutzbreite von 2,30 m), die sonstigen oberirdischen vertragsgegenständliche Flächen (sofern nicht wie oben dargestellt in der Anlagenverantwortlichkeit und Verkehrssicherungspflicht der Deutschen Bahn) liegen in der Anlagenverantwortung und der Verkehrssicherungspflicht - anders als in PFB 1.1. vorgesehen - bei der LHS (Anlage 4). Als Ablöse für die Instandhaltungsmehraufwendungen erhält die Stadt von der Bahn einen Entschädigungsbetrag in Höhe von **1.017.150 EUR**.

Durch die jetzt getroffenen vertraglichen Regelungen liegt die Bewirtschaftung der Kurzzeitstellplätze bei der LHS.

Herstellkosten:

Sämtliche genannten Anlagen werden von der Deutschen Bahn errichtet. Die Herstellungskosten dieser Anlagen sind vollumfänglich von der Deutschen Bahn (oder Dritten) zu tragen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anlagen künftig Eisenbahn-Betriebsanlagen sind oder nicht.

Der Deutschen Bahn bleibt vorbehalten, die Frage des Bestehens eines Ausgleichsanspruchs für Vorteilsausgleich für die genannten künftigen oberirdischen Anlagen der LHS bzw. dessen Höhe gerichtlich prüfen zu lassen. Die Verwaltung hat diesen möglichen Anspruch mit Unterstützung einer externen Rechtsberatung geprüft und für nicht begründet bewertet, so dass ein diesbezügliches finanzielles Risiko für LHS von der Verwaltung als gering bewertet wird.

Widmungen und erforderliches Planänderungsverfahren:

Die Bahnhofsvorfahrt mit Flächen für Taxivorfahrten & Taxinachrucker und Flächen für „Kiss & Ride“ soll als öffentliche Straße gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) gewidmet werden.

Auch ein Teil des künftigen KGK-Platzes mit ca. 2.079 m², welcher den Bereich Nordausgang des Bonatzbaus mit dem Karoline-Kaulla-Weg verbindet, wird als öffentlicher Weg gemäß dem StrG hergestellt.

Diese Widmungen sollen ebenso wie die oben dargestellte Anlagenverantwortung einschließlich Er- und Unterhaltungslast der Stadt im Wege einer Planänderung in den Planfeststellungsbeschluss zum PFA 1.1. eingetragen werden. Dies gilt auch für das Eigentum der LHS am Parkplatz mit 77 Kurzzeitstellplätzen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Deutsche Bahn entschädigt für die bauzeitliche und die dauerhafte Inanspruchnahme (dingliche Sicherungen der verbleibenden Eisenbahnbetriebsanlagen) gemäß enteignungsrechtlichen Grundsätzen resp. RaV-Fläche.

Die Verwaltung hat zur Klärung von Entschädigungsfragen entsprechende Wertermittlungen durch die Abteilung Immobilienbetreuung und Beiträge bei Stadtmessungsamt (62-3) erstellen lassen. Bei diesen Wertermittlungen wurde das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Auf Basis dieser Wertgutachten wurde die Höhe der bauzeitlichen Entschädigung und die Entschädigung für die dauerhafte Nutzung des städtischen Grundstücks durch die Anlagen der DB einschließlich ihrer dinglichen Sicherung festgelegt.

Zur Abgeltung der Ansprüche der LHS aufgrund der beschriebenen bauzeitlichen und dauerhaften Nutzung, einschließlich der erforderlichen dinglichen Sicherungen sowie aufgrund der Neuuzuordnung von Verantwortlichkeiten für die vereinbarungsgegenständlichen Flächen bezahlt die Deutsche Bahn einen Betrag in Höhe von 10 Mio. EUR (nach Abzug der Umsatzsteuer) an die LHS.

Mit diesem Betrag sind auch die von der LHS an ihren künftigen Anlagen durchzuführenden Er-/Unterhaltungsmaßnahmen, insbesondere auch die wegen den hochwertigen Belägen erhöhten Er- und Unterhaltungskosten für die Oberflächen für 60 Jahre, einmalig abgelöst.

Der Gesamtbetrag in Höhe von 10 Mio. EUR netto (nach Abzug der Umsatzsteuer) setzt sich wie folgt zusammen:

	Jahr	EUR netto	EUR brutto	Betriebsein- nahme BgA
1. Entschädigung für den Wegfall von Parkplätzen				
Entschädigung für den Wegfall von 23 PKW-Stellplätze im Bereich Ver- und Entsorgungsgebäude (Fiskalflächen)	2020	3.900.000	*4.524.000	3.900.000
2. Entschädigung für Dienstbarkeiten (umsatzsteuerbefreit)				
2.1 Ver- und Entsorgungsgebäude und Technikgebäude	2020	65.000		65.000
2.2 Bahntunnel mit Lichtaugen	2023	85.250		-
2.3 Technikgebäude	2023	95.000		95.000
2.4 Fernheizmedienkanal	2023	600		-
3. Entschädigung für bauzeitliche und dauerhafte Inanspruchnahme				
3.1 Bauzeitliche Inanspruchnahme Fläche VEG (Fiskalfläche)	2020	166.000	*192.560	166.000
3.2 Bauzeitliche und Dauerhafte Inanspruchnahme Parkplatz (Fiskalfläche)		4.671.000	5.558.490	4.671.000
	2012	(1.500.000)	(1.785.000)	
	2013	(1.000.000)	(1.190.000)	
	2023	(2.171.000)	(2.583.490)	
4. Ablösebetrag für Instandhaltungsmehraufwendungen (Entschädigung)	2023	1.017.150		
davon 75 % hoheitlich		762.863		
25 % BgA		254.287	302.602	254.287
Summe		10.000.000		9.151.287

* unter Berücksichtigung des Umsatzsteuersatzes von 16 %

Die Erstattung der Eintragungskosten der Dienstbarkeit (Ziffer 2.1) in Höhe von 65.000 EUR wird im Jahr 2020 im Teilhaushalt 660 Tiefbauamt, Amtsbereich 6605460 Parkierungseinrichtungen, Kontengruppe 348 Kostenerstattungen und -umlagen vereinnahmt.

Die Entschädigung für die bauzeitliche Inanspruchnahme der Fläche VEG und Zufahrtsrampe (Ziffer 3.1 - 166.000 EUR netto) und Dienstbarkeit einschließlich Entschädigung für den Wegfall von 23 PKW-Stellplätze (Ziffer 1 - 3.900.000 EUR netto) in Höhe von insgesamt 4.066.000 EUR netto wird im Jahr 2020 im Teilhaushalt 660 Tiefbauamt, Amtsbereich 6605460 Parkierungseinrichtungen, Kontengruppe 348 Kostenerstattungen und -umlagen vereinnahmt.

Die Entschädigung für die bauzeitliche Inanspruchnahme der Flächen (Ziffer 3.2) wurden bzw. werden im Teilhaushalt 660 Tiefbauamt, Amtsbereich 6605460 Parkierungseinrichtungen, Kontengruppen 340 Privatrechtliche Leistungsentgelte und 348 Kostenerstattungen und -umlagen wie folgt vereinnahmt:

2012	1.500.000 EUR netto
2013	1.000.000 EUR netto
2023	2.171.000 EUR netto

Die Einzahlungen im Jahr 2023 aus der Ablösevereinbarung für Instandhaltungsmehraufwendungen (Ziffer 4 – 1.017.150 EUR netto) und den Entschädigungszahlungen für die Dienstbarkeiten Bahntunnel Lichtaugen, Technikgebäude und Fernheizmedienkanal (Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4 – 180.850 EUR) in Höhe von insgesamt 1.198.000 EUR netto werden im Teilhaushalt 660 – Tiefbauamt vereinnahmt.

Die Betriebseinnahmen in Höhe von 9.151.287 EUR netto unterliegen beim bestehenden BgA Parkierung der Ertragssteuerpflicht (rund 30 %).

Das Stadtmessungsamt (62-3, Grundstückbewertung) hat die oben genannten Entschädigungsbeträge als dem Verkehrswert entsprechend bestätigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

L/OB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan Kurt-Georg-Kiesinger-Platz

Anlage 3: unterirdische Anlagen Bahn

Anlage 4: oberirdische Anlagen Bahn

