



Abb. 1: EG Lennestadt-Altenhundem mit Vorplatz, nach Erwerb und Sanierung

"Die beste Entscheidung meiner Amtszeit!" Evaluation von Empfangsgebäude- Verkäufen in Nordrhein-Westfalen

Warum die Deutsche Bahn wenig in ihre Empfangsgebäude an kleinen und mittleren Bahnhöfen investiert – und unter welchen Bedingungen es sich für Städte und Gemeinden lohnen kann, diese Aufgabe zu übernehmen: Eine Evaluation von 50 abgeschlossenen Verkaufsfällen in Nordrhein-Westfalen hat jetzt wissenschaftlich fundierte Klarheit zu den Chancen und Herausforderungen dieses Spezialimmobilien-Erwerbs gebracht.

„Es ist einfach schmutzig - ich warte lieber im Regen als in diesem Bahnhofsgebäude. Es ist kein Wunder, dass die Bahn ein schlechtes Image hat.“ Äußerungen solcherart würden regelmäßig an ihn herangetragen, berichtet der Bürgermeister* einer niederrheinischen Kleinstadt. Zumindest er wisse ja, dass es

nicht mehr Kernaufgabe der Deutschen Bahn sei, sich um attraktive Wartebereiche für Reisende zu kümmern. Bundesweit werden Empfangsgebäude veräußert, oftmals kaufen Immobilienfonds oder private Investoren sie auf. Übernimmt die Kommune diese Aufgabe selbst, ist eine hohe Zufriedenheit mit dem

Ergebnis zu erwarten. Darauf deutet eine aktuelle Erhebung des Dortmunder Forschungsinstitutes für Landes- und Stadtentwicklung, ILS gGmbH, hin. Eines der Kernergebnisse lautet, dass 92% der Bürgermeister ihr Empfangsgebäude wieder kaufen würden. Zum Hintergrund: Das Bau- und Verkehrsministerium des Landes NRW beteiligt sich an rund 120 Bahnhofs-Verkäufen im Rahmen der "EmpfangsgebäudePakete NRW" mit der Deutschen Bahn AG (DB AG), um eine Weiterentwicklung der Immobilie im Sinne der Kommunen zu ermöglichen.

Mittels der wissenschaftlichen Evaluierung wurde nun überprüft, ob der gewünschte Erfolg auch in der Praxis eingetreten ist.

Kooperationsmodell kommt Kommunen entgegen

Die niederrheinische Kleinstadt stehe bereit, um über einen Ankauf zu verhandeln, so ihr Bürgermeister, doch die Bahn prüfe ihre Verkaufsbereitschaft noch. Der betreffende Bahnhof zähle bislang nicht zu dem Empfangsgebäude-Portfolio, welches die Deutsche Bahn in NRW im Paket veräußere.

Die insgesamt drei EmpfangsgebäudePakete in NRW stehen für ein Kooperationsmodell, zu dem sich das Düsseldorfer Bauministerium und die DB AG im Jahr 2002 abgeschlossen haben. Bis dato entsprach es der Praxis, die abgeschriebenen Objekte als Mieten-Bringer im Bestand zu halten, ohne weitere Instandhaltungs-Aufwendungen zu tätigen, oder aber Objekte zum gleichen Zweck an Immobilienfonds zu übertragen. Anstelle dessen trat ein kooperatives Vorgehen mit der Absicht, den Städten und Gemeinden mehr Einfluss auf die weitere Entwicklung ihrer häufig stadtbildprägenden Empfangsge-



Abb. 2: EG Schwerte, gleisseitig, vor Erwerb

Exkurs: EmpfangsgebäudePakete NRW

Die Deutsche Bahn ist daran interessiert, die in den EmpfangsgebäudePaketen NRW zusammengefassten Immobilien zu verkaufen - das Land NRW daran, dass dieses einvernehmlich mit den Städten und Gemeinden geschieht. Die beiden Kooperationspartner haben sich daher auf einen Qualitätsstandard bezüglich Information, Begutachtung und konzeptioneller Beratung geeignet. Ziele sind ein plausibles Kaufpreisangebot und ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept für kaufinteressierte Kommunen.

Ein/e projektleitende/r Koordinator/in begleitet fachlich, indem

- diese/r konzeptionell zu fachplanerischen, bahntechnischen und kaufmännischen Belangen rund um den Erwerb und die Sanierung einer Bahnimmobilie berät,
- diese/r die Fördermittel aus den Bereichen Städtebau, Wohnen und Verkehr koordiniert sowie
- diese/r die Bausubstanzgutachten und Wertermittlungen durch öffentlich vereidigte Sachverständige zur Kaufpreisfindung veranlasst.

Diese Leistungen finanzieren das Land NRW und die DB AG gemeinsam, ergänzt um einen pauschalen, kommunalen Eigenanteil in Höhe von 1.000 Euro.



bäude einzuräumen. Bis heute einigten sich Land und Bahn auf insgesamt 120 Objekte, für die die Paket-Konditionen gelten.

Entscheidungsträger telefonisch befragt

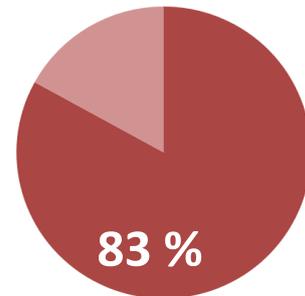
"Die beste Entscheidung meiner Amtszeit" nennt ein Bürgermeister* in Ostwestfalen den Erwerb "seines" Empfangsgebäudes im Zentrum der Stadt. "Um die Innenstadt- und Flächenentwicklung sinnvoll und aus einem Guss zu gestalten, kommen Sie nicht darum herum, den Bahnhof einzubeziehen. Ohne die fachliche Beratung seitens des Landeskoordinators BEG wäre uns das nicht gelungen." äußert er Andrea Dittrich-Wesbuer gegenüber, Forschungsgruppen-Leiterin im ILS.

In 50 stichprobenhaft ausgewählten Verkaufsfällen der vergangenen 14 Jahre haben sie und ihre Mitarbeiter zwei Monate Telefon-Interviews durchgeführt: etwa 30-minütige Gespräche entlang eines standardisierten Fragenkatalogs. Der O-Ton eines Münsterländer Baudezernenten* weist auf eine andere Wertung hin: "Auch und gerade nach dem Verkauf der Bahnliegenschaften und des Empfangsgebäudes ist eine fortführende Unterstützung notwendig. Diese Unterstützung ist noch ausbaufähig."

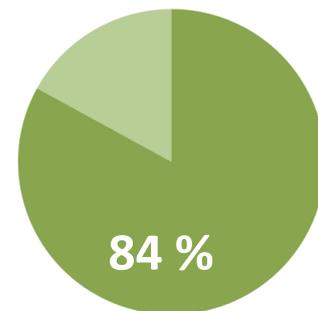
Statistisch zeigt sich: **92 % der kommunalen Entscheider würden das Verfahren anderen Kommunen weiterempfehlen.** 83 % der Gesprächspartner bewerten den vorherigen Zustand der Immobilie als "ausreichend" oder "mangelhaft", 72 % den heutigen Zustand hingegen als "gut" oder "sehr gut". 84 % der Interviewten sind mit dem heutigen Einfluss des Bahnhofs auf das gesamte städtebauliche Umfeld sehr zufrieden, 79 % benoten die heutige Nutzung des Gebäudes als "gut" oder "sehr gut". Darüber hinaus haben 68 % der

Befragte Kommunenverantwortliche,

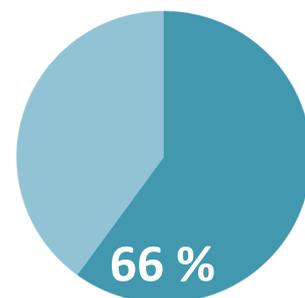
die den Zustand des EG's vor dem Erwerb als „ausreichend“ oder mangelhaft“ beurteilen:



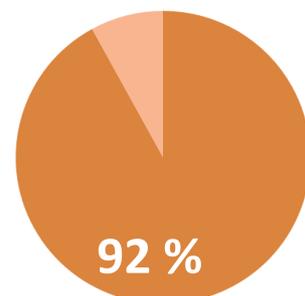
die mit dem heutigen Einfluss des EG's auf das gesamte, städtebauliche Umfeld **sehr zufrieden** sind:



die vor dem Kaufangebot keine eigenen Überlegungen zum Erwerb verfolgt haben, mit der Begründung, weder Möglichkeit noch Ablauf dazu seien bekannt gewesen:



die das Verfahren anderen kommunalen Entscheidern **weiterempfehlen** würden:



Befragten vor dem Kaufangebot durch die Kooperationspartner Land NRW und Deutsche Bahn keine eigenen Überlegungen zum Erwerb verfolgt, mit der Begründung, weder Möglichkeit noch Ablauf dazu seien bekannt gewesen.

Ebenso wie der Münsterländer Baudezernent halten allerdings 54 % der Befragten eine längerfristige Begleitung der Bahnhofsentwicklung für wünschenswert, insbesondere wenn ehemalige Bahnflächen im Umfeld mitveräußert werden. Der zentrale Ansprechpartner, der im Rahmen des Kooperationsmodells für die Kommunen bereit steht, fehle bei Problemen im Nachgang, stellten mehrere Gesprächspartner fest. Auch die Langwierigkeit der Bahnprozesse sei problematisch und kommunalpolitisch schwer vermittelbar, äußerte rund ein Drittel - ohne dass dieser Aspekt Bestandteil des Fragenkatalogs gewesen sei.

Als Verbesserungswunsch wurde mehrfach eine weitere Stärkung und Ausbau des Kooperationsmodells genannt.

Aktiv werden lohnt (meistens)

"Ich habe hier heute wieder ein Tor zur Stadt stehen, das den Namen verdient, und ich habe Nutzungen im Gebäude, die die Fahrgäste und Bürger gerne annehmen." äußert der Bürgermeister* einer Mittelstadt im Sauerland im Telefoninterview mit dem ILS. "Diese Einschätzung klang bei den meisten Befragten an", fasst Projektleiterin Andrea Dittrich-Wesbuer zusammen.

Unverständnis herrsche vor allem über die bahnseitigen Anforderungen und Zeitschienen. Auch seien Einzelfälle zu verzeichnen, in denen es nicht gelang, ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und trotz Unterstützung über Jahre weder Investor noch Mieter gefunden wurde. Die statistische Auswertung sowie die qualitativen Aussagen im Rahmen der ILS-Evaluation zeigen jedoch deutlich, dass es sich für den Großteil der Befragten als positiv erwiesen hat, das Empfangsgebäude begleitet durch die Bahn-Land-Kooperation zu erwerben und zu sanieren. Die Funktion des Bahnhofs als "attraktives Tor zur Stadt" war



Abb. 3: EG Soest, nach Erwerb und Sanierung



vormals nicht mehr erfüllt und hat sich durch die gemeinsame Herangehensweise deutlich verbessert.

Bahnhöfe wurden zum Synonym für Misstand

Wie kam es zu dem baulichen Verfall an vielen Bahnhöfen? Errichtet wurden die meisten Empfangsgebäude vor 80 bis 100 Jahren als architektonisch aufwändige und gefeierte Kathedralen des Fortschritts. In den letzten Jahrzehnten hat der Schienenpersonenverkehr jedoch seinen gesellschaftlichen Stellenwert und das Empfangsgebäude seine eisenbahnbetriebliche Funktion verloren. Platzsparende EDV-Systeme haben Stellwerktechnik und den Fahrkartenverkauf ersetzt – ebenso wurden Büros und Bedienstewohnungen im Gebäude entbehrlich. Ausbleibende Instandhaltungsarbeiten führten zu einer Kettenreaktion, die im schlechten Ruf ganzer Stadtviertel mündete; der Begriff "Bahnhof" wurde zunehmend zum Synonym für Misstand.

Mit der Privatisierung der Deutschen Bundesbahn in den 1990er Jahren übernahm die DB Station & Service AG das Geschäftsfeld Empfangsgebäude. Die erforderlichen Investitionen und Unterhaltungskosten ließen sich in vielen Fällen kaum durch Mieteinnahmen decken. In Folge wurden bundesweit hunderte Empfangsgebäude als nicht mehr betriebsnotwendig" eingestuft und zum Verkauf gestellt.

Nicht nur für die Bürger der niederrheinischen Kleinstadt sei erwähnt, dass die kommunalen Zweckverbände mit dem Regionalisierungsgesetz von 1993 Trägerinnen des Schienenpersonennahverkehrs wurden. Je mehr Bahnfahrer, desto höhere Einnahmen

fließen auch in die kommunalen Haushalte: Das Interesse an einem attraktiven Bahnhof zur Steigerung der Fahrgastzahlen liegt demnach mindestens ebenso bei der Stadt wie auf Seiten der Deutschen Bahn.

(*) Die Anonymisierungen im Text folgen aus der im Rahmen der Evaluation zugesicherten Vertraulichkeit aller Angaben.

Weiterführende Informationen

- ILS gGmbH {2016): Evaluationsbericht. Bewertung der EmpfangsgebäudePakete NRW aus Praxissicht. Dortmund
- www.beg.nrw.de
- www.deutschebahn.com
- www.ils-forschung.de
- www.mbwsv.nrw.de

Kontakt

Carsten Kirchhoff
// Projektleiter
Tel.: 02 01 – 7 47 66 – 16
carsten.kirchhoff@beg.nrw.de

Jennifer Müller-Freckmann
// Öffentlichkeitsarbeit
Tel.: 02 01 – 7 47 66 – 22
jennifer.mueller-freckmann@beg.nrw.de