

# Bahnhöfe als Bausteine der Stadtentwicklung - Das Handbuch für die kommunale Bahnhofsentwicklung

## VORWORT

Ungeachtet der öffentlichen und politischen Diskussion findet die Privatisierung der Bahn seit langem statt: Von vormals rund 3.000 Bahnhofsgebäuden im Eigentum der Deutsche Bahn AG (DB AG) wurden bisher bundesweit rund 1.500 Gebäude veräußert. Die DB AG besitzt derzeit noch rund 1.500 Empfangsgebäude; der Verkauf von weiteren rund 900 Bahnhofsgebäuden ist beabsichtigt, da die DB AG lediglich ein Kernportfolio von etwa 600 Gebäuden behalten will.

Diese „Portfoliobereinigung“ betrifft vor allem viele kleine und mittlere Städte und Gemeinden. Hier sind die Gebäude für den eigentlichen Bahnbetrieb nicht mehr notwendig – für den Zugverkehr benötigt man nicht unbedingt ein Bahnhofsgebäude – und die Unterhaltungskosten refinanzieren sich nicht. Da die DB AG in den Bahnbetrieb und die aktive Bahninfrastruktur investieren möchte, wurden die Empfangsgebäude oftmals jahrelang vernachlässigt. So ist ein zum Teil erheblicher Investitionsrückstau entstanden. Aus Sicht der DB AG ist ein Verkauf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher die nächstliegende Lösung.

Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort betrachten den zunehmenden Verfall und den Verkauf „ihres“ Bahnhofsgebäudes wesentlich emotionaler. Ein unattraktives und in weiten Teilen leer stehendes Gebäude belastet den Aufenthalt am Bahnhof. Nicht nur wird der Zugang zum Verkehrsträger „Schiene“ erschwert, sondern mit einem Verlust des Bahnhofsgebäudes geht auch ein wichtiger Identifikationspunkt im Stadtgefüge verloren.

Der Verkauf des Bahnhofsgebäudes bedeutet gleichwohl keine Katastrophe. Vielmehr eröffnet dies den Kommunen die Möglichkeit, endlich den Schlüssel für das gesamte Bahnhofsquartier in die Hand zu bekommen. Sich selbst um das Empfangsgebäude und seine Nutzung zu kümmern und mit ihm eine maßgeschneiderte Lösung zur Aufwertung des Bahnhofsquartiers umsetzen zu können, ist eine Chance. Ein für die DB AG funktionslos gewordenes, unrentables Objekt kann unter kommunaler Ägide zum Schmuckstück werden und für die Kommune auch noch wirtschaftlich sein.

Wie das funktioniert, welche Rahmenbedingungen bestehen und welche Herangehensweisen sich bewährt haben, möchten wir mit dieser Broschüre zeigen. Dazu stellen wir ein breites Spektrum von gelungenen Beispielen der Bahnhofsentwicklung in Nordrhein-Westfalen vor, die aus den beiden Empfangsgebäudepaketen NRW hervorgegangen sind. Diese exemplarisch dargestellten Projekte sollen anderen Städten und Gemeinden Mut machen, sich um „ihr“ Bahnhofsgebäude zu kümmern und es (wieder) zu einem attraktiven Baustein im Stadtgefüge zu machen.

Der Erfolg der beiden Empfangsgebäudepakete NRW – sowohl für Kommunen wie für die DB AG – fußt nicht zuletzt darauf, dass die Zusammenarbeit mit der DB AG und den Kommunen im Forum Bahnflächen NRW die entsprechende Vertrauensbasis geschaffen hat, auf der neue – lohnende – Wege beschritten werden können. Hier gilt der Dank allen Beteiligten.

Jenz Rother	Stefan Raetz
Bürgermeister der Gemeinde Holzwickede Vorsitzender des Forum Bahnflächen NRW	Bürgermeister der Stadt Rheinbach Geschäftsführer des Forum Bahnflächen NRW

1	KOMMUNALER ANKAUF – GUTE GRÜNDE DAFÜR .....	13
1.1	Die eine Seite: DB Station&Service AG .....	13
1.1.1	Erhalt von Bahnhofsgebäuden ist keine Kernaufgabe (mehr) .....	13
1.1.2	Bahnhofsgebäude als Wirtschaftsfaktor .....	14
1.1.3	Portfoliostrategie der DB Station&Service AG .....	14
1.2	Die andere Seite: Städte und Gemeinden .....	14
1.2.1	Kommunen als Aufgabenträger im Regionalverkehr .....	14
1.2.2	Bahnhofsgebäude als Baustein der Stadtentwicklung .....	14
1.2.3	Kommunaler Erwerb sichert Entwicklung .....	14
1.3	Empfangsgebäudepakete Nordrhein-Westfalen - Gemeinsames kommunales Handeln .....	14
1.3.1	Empfangsgebäude ohne Funktion .....	14
	Bahn plante kurzfristigen Verkauf von 100 Bahnhofsgebäuden in NRW .....	17
1.3.2	Paketlösung - Perspektiven für einen kommunalen Ankauf .....	17
	Standardisiertes Verfahren ermöglichte Erwerb zu fairen Bedingungen .....	18
	Erfolgreiches Konzept war Basis für ein weiteres Paket .....	18
2	BAHNHOFSGEBÄUDE IN KOMMUNALER VERANTWORTUNG – ES LOHNT SICH .....	20
2.1	25 Beispiele aus Nordrhein-Westfalen .....	20
	Gelungene Umnutzung durch kreative und maßgeschneiderte Konzepte .....	20
	Finanzielle und wirtschaftliche Effekte in den Kommunen bestätigen Kaufentscheidung .....	20
2.2	Erwerb und Betrieb durch eine Kommune .....	23
	Bad Sassendorf .....	23
	Detmold .....	24
	Emsdetten .....	24
	Eschweiler Hbf. ....	33
	Espelkamp .....	37
	Gummersbach Dieringhausen .....	41
	Havixbeck .....	44
	Kevelaer .....	44
	Rheda-Wiedenbrück .....	53
	Wetter (Ruhr) .....	57
2.3	Erwerb und Betrieb durch eine kommunale Tochter .....	61
	Kall .....	61
	LenneStadt Altenhundem .....	64
	LenneStadt Grevenbrück .....	64
	Moers .....	73
	Plettenberg .....	77
2.4	Zwischenerwerb durch eine Kommune .....	81
	Reken .....	81
	Unna .....	84
	Hennef .....	104
	Rheinbach .....	104
	Schwerte-Ergste .....	113
	Selm Beifang .....	117
2.6	Projekte in Planung .....	114
	Bad Berleburg .....	114
	Bad Laasphe .....	114
	Bergheim .....	114
	Bergheim Quadrath Ichendorf .....	114
	Borken .....	114
	Geilenkirchen .....	114
	Geldern .....	114
	Gronau .....	114
	Jüchen Hochneukirch .....	130
	Lünen .....	120
	Olpe .....	120
	Rahden .....	120
	Soest .....	121
	Viersen .....	121
	Werdohl .....	121