

Sitzung:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, 23.09.2025	TOP Nr. 2 wird von 110 ausgefüllt
<input checked="" type="checkbox"/> Anfrage <input checked="" type="checkbox"/> Antrag der	FDP Stadtratsfraktion	
Gegenstand:	Klarheit statt Krisenmanagement – Anfrage / Antrag zu drohenden Rechtsstreitigkeiten zum Projekt „Schipka-Pass“	
Berichterstatter(in):	Fr. Bohlender / Hr. Nolasco	
Fachbereich/Abteilung:	FB 1 und FB 5	
Bearbeitungsaufwand:	60 Minuten, A 14 BesGr/EGr Abt. 140	
	10 Minuten, A 15 BesGr/EGr Abt. FBL 5	
	20 Minuten, E13 BesGr/EGr Abt. 540	

Nr. 1	Frage/Inhalt:	1a. Auf welcher Rechtsgrundlage und aufgrund welcher Belege wurden die bisherigen Zahlungen in Höhe von 25.000 EUR, 45.000 EUR und weiteren zugesagten Beträgen an den Betreiber des Guesthouse geleistet? 1b. Wie setzen sich diese Summen zusammen (Positionen, Zeitraum, Grundlage der Berechnung)?
Antwort – FBL 5		
Zu 1a Das Hammerschlags- und Leiterrecht in Rheinland-Pfalz sieht u.a. vor, dass bei längerer Nutzung eines Nachbargrundstück eine Entschädigung gezahlt werden muss. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach Art, Umfang und Dauer der Nutzung sowie der damit verbundenen Beeinträchtigung. In der sinngemäßen Anwendung der §§ 21 ff. des Landesnachbarrechtsgesetzes wurden um Rechtssicherheit zu erlangen im gegenseitigen Einvernehmen 2 Entschädigungsvereinbarungen zwischen den Beteiligten geschlossen. Laut der ersten Vereinbarung vom 02.03.2021 wurde GuestHouse Speyer 25.000,00 Euro zzgl. MwSt. zur Abwicklung und zum Ausgleich durch die Baustellenbeeinträchtigungen gezahlt. Mit Vereinbarung vom 24.09.2024 kam es zu einer zweiten Entschädigungsvereinbarung zwischen den Beteiligten und einer Entschädigungszahlung in Höhe von 45.000,00 Euro zzgl. MwSt., die sofort zur Zahlung fällig gewesen ist sowie weiteren 12.500,00 Euro nach Einheben der Brücke. Aufgrund von Verschiebungen in den Sanierungsabläufen der Brücke haben die Eigentümer erneute Zahlungsansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht, denen die Verwaltung dann nicht mehr nachkommen konnte.		
Zu 1b Die Gesamtbeträge sind nicht aufgeschlüsselt nach Einzelpositionen. Vielmehr wurden für alle in den Verträgen getroffenen Regelungen die o.g. Pauschalbeträge vereinbart.		
Nr. 2	Frage/Inhalt:	2a. Seit wann wurden die Parkplätze auf dem Nachbargrundstück angemietet und welche Kosten sind hierfür bislang angefallen? 2b. Welche vertraglichen Vereinbarungen liegen diesen Anmietungen zugrunde?
Antwort – FBL 5		
Zu 2a		

Die Parkplätze sind bei der Firma ParkConnect, Armbruststraße 25,67346 Speyer angemietet. Es liegt ein Mietvertrag über 15 Stellplätze in der Bahnhofstraße 39, direkt angrenzend an die durch die Arbeiten an der Brücke in Anspruch genommenen Hotelparkplätze.
Die Stellplätze wurde 2021 für die Phase des Abbaus erstmals angemietet.
Die aktuelle Mietphase für den Wiederaufbau läuft seit August 2024.
Insgesamt sind hierfür 37.166,03 EUR angefallen.

Zu 2b

Die Parkplätze wurden zum Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen, welche notwendig für den Hotelbetrieb sind, von ParkConnect angemietet. Die zuletzt durch die Denkmalschutzbehörde erlassene Duldungsverfügung (vom 16.07.2025) musste aufgrund der Inanspruchnahme der sich im Eigentum der GbR Alter Güterbahnhof befindlichen Fläche (Brückenrampe) ermessensgerecht erlassen werden. Der hierdurch erfolgte Wegfall der Parkplatzfläche musste durch andere Parkflächen kompensiert werden, um im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu handeln (vgl. auch Beschluss des VG NW).

Nr. 3 Frage/Inhalt: **3a. Sind weitere Kosten / Zahlungen über die bisher bekanntgewordenen Summen hinaus gezahlt worden?**
3.b Falls ja, bitte vollständige Aufstellung (Betrag, Zweck, Empfänger, Datum).

Antwort – FBL 5

Zu 3a

Nein.

Zu 3b

Nr. 4 Frage/Inhalt: **4a. Wie wurden diese Kosten in der Haushalts- bzw. Kernalistik verbucht?**
4b. Welche Haushaltsstellen waren bzw. sind betroffen?

Antwort – FBL 5

Zu 4a

Die Kosten bis zum Abbau der Brücke wurden im Ergebnishaushalt verbucht, da die ursprüngliche Instandsetzungsplanung keinen Eingriff in die Konstruktion vorsah. Damit handelte es sich haushaltsrechtlich um Instandhaltung.

Die nachfolgenden Untersuchungen haben gezeigt, dass eine „teilweise Wiederherstellung“ notwendig wird. Die Restnutzungsdauer wird damit beeinflusst, was haushaltsrechtlich als Investition anzusehen ist. Ab 2023 wurden die Kosten dann im Finanzhaushalt verbucht.

Zu 4b

Bis 2022: 54100.5233100 Unterhaltung Gemeindestraßen

Ab 2023: 51130.0960003-5015 Städtebauförderung, Anlagen im Bau, Viadukt

Nr. 5 Frage/Inhalt: **5a. Bitte legen Sie einen detaillierten Zeitstrahl vor, der dokumentiert, wann zwischen der Stadt Speyer als Bauträger und den beteiligten Partnern welche Themen besprochen wurden (Inhalte, Ergebnisse, Beschlüsse, Fristen).**
5b. Welche offenen Punkte bestehen noch und welche nächsten Schritte sind vorgesehen?

Antwort – FBL 5

Zu 5a

Ein tagesgenauer Zeitstrahl wann welche Besprechung stattgefunden hat, lässt sich nicht mehr ohne weiteres rekonstruieren, insbesondere, da es bereits beim Bau des Guesthouse Gespräche zwischen Stadt und Eigentümer gab, bei denen eine spätere Instandsetzung der Brücke angesprochen wurde. Erste konkrete Gespräche bzgl. der Instandsetzung haben ab Juni 2020 zwischen den Herren Kranich (Guesthouse) und Benner (540) stattgefunden.

Zu 5b

Aufgrund der denkmalrechtlichen Verfügung bestehen derzeit keine offenen Punkte.

Die Zeiträume, wann das Grundstück betreten werden muss, um Arbeiten durchzuführen, werden seitens der Abteilung 140 mit entsprechendem Vorlauf angekündigt,

Nr. 6 Frage/Inhalt: **6a. Welche konkreten Vereinbarungen gibt es hinsichtlich Ausgleichsmodalitäten für potenzielle wirtschaftliche Einbußen des Betreibers eventuell noch zu leisten?**
6b. Inwieweit sind diese Vereinbarungen vertraglich festgehalten?

Antwort – FBL 5

Zu 6a: Es sind keine weiteren Ausgleichszahlungen an die Betreiberin GuestHouse oder die GbR Alter Güterbahnhof veranschlagt oder geplant. Nach der Forderung weiterer Entschädigungszahlungen wurde als letztmöglicher Schritt eine denkmalrechtliche Duldungsverfügung gegen die Grundstückseigentümerin sowie die GuestHouse als Pächterin erlassen.

Ggf. sind Erstattungszahlungen an die Stadt durch die Grundstückseigentümerin als Miteigentümerin am Kulturdenkmal für die Instandsetzung zu prüfen. Zudem werden etwaige Kosten, welche durch die GbR herbeigeführte Verzögerungen der Baustelle, nach Abschluss der Bauarbeiten und Rechnungsstellungen durch die am Bau tätigen Firmen zu beurteilen sein und ggf. dieser in Rechnung gestellt werden. Dies kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten kalkuliert und geprüft werden.

Zu 6b: Aufgrund der **Vereinbarung vom 2. März 2021** wurde der GuestHouse zum Ausgleich aller vereinbarten Grundstücksflächen und zum Ausgleich der nach der Vereinbarung zulässigen Eingriffe in den Geschäftsbetrieb ein einmaliger Betrag in Höhe von 25.000,00 € (zzgl. 19 % Umsatzsteuer) zuerkannt.

Mit **Vereinbarung vom 24.09.2024** kam es zu einer zweiten Entschädigungsvereinbarung zwischen den Beteiligten und einer Entschädigungszahlung in Höhe von 45.000,00 Euro plus Umsatzsteuer, die sofort zur Zahlung fällig gewesen ist, sowie weiteren 12.500,00 Euro nach Einheben der Brücke. In der Präambel wurde dabei festgehalten, dass alle Ansprüche mit dieser Geldzahlung abgegolten sind.

Nr. 7 Frage/Inhalt: **7. Welche verhandelnden Gremien, Ausschüsse oder Arbeitskreise waren an den Abstimmungsprozessen beteiligt, und wie war deren Beschlusslage bzw. Abstimmungsergebnis?**

Antwort – FBL 5

Bei der Vereinbarung von 2021 waren neben dem Guesthouse die Abteilungen 510 und 540, sowie die Fachbereichsleitungen 5 und 1 beteiligt.

Die Vereinbarung von 2024 wurde von der Abteilung 140, sowie den Fachbereichsleitungen 1 und 5 verhandelt. **Ein Einbezug der Gremien erfolgte nicht.**

Nr. 8 Frage/Inhalt: **8. Welche Maßnahmen sind geplant, um weitere Krisen oder Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden (z. B. transparente Verhandlungen, Rechtsgutachten, unabhängige Moderation)?**

Antwort – Abt. 140

Die Grundstückseigentümerin hat bereits eigene Klageverfahren angestoßen (es wurden sowohl zivilrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Verfahren bei den Gerichten im Eilrechtsschutz erhoben).

Nachdem alle Möglichkeiten und Kommunikationsversuche zwischen den Beteiligten leider fruchtlos blieben, hat sich herauskristallisiert, dass es der GbR und GmbH lediglich um weitere Entschädigungszahlungen geht, welche jedoch aufgrund der Miteigentümerschaft der GbR am Kulturdenkmal dieser vermutlich nicht zustehen bzw. durch bereits geleistete Entschädigungen sowie der geschlossenen Vereinbarungen abgegolten sind.

Nachdem die denkmalrechtlichen Duldungsverfügungen in den gerichtlichen Eilverfahren bestätigt wurden, ist an eine Einigung bzw. Einlenken der Gegenseite leider nicht zu denken, zumal alle Möglichkeiten wie z.B. Kaufangebot, Kompensation der betroffenen Parkplätze etc. bisher ausgeschöpft wurden, bevor eine solche Verfügung erlassen werden musste.

Nr. 9 Frage/Inhalt: **9. Welche Kriterien werden künftig bei ähnlichen Projekten zur Vermeidung ähnlicher Konflikte angewendet (Zeitplan, Transparenz, frühzeitige Einbindung, Kostenkontrolle)?**

Antwort – Abt. 140

Grundsätzlich könnte eine externe Projektsteuerung den Planungs- und Umsetzungsprozess begleiten. Die Kosten lägen voraussichtlich im mittleren fünfstelligen Bereich. Die sich im Projektverlauf abzeichnende fehlende Mitwirkungsbereitschaft und die stetig steigenden finanzielle Forderungen seitens der Grundstückseigentümer könnte nach Auffassung der Verwaltung aber nicht beeinflusst werden.

Nr. 10 Frage/Inhalt: **10. Bitte um Offenlegung aller relevanten Unterlagen (Verträge, Protokolle, Verhandlungsentscheide, Gutachten) im Sinne von Transparenz gegenüber dem Stadtrat und der Öffentlichkeit.**

Antwort – Abt. 140

Es handelt sich um ein laufendes Verwaltungsverfahren. Die Pressemitteilung sowie der Beschluss des VG Neustadt an der Weinstraße wird dem Protokoll der Sitzung beigefügt und sind aktuell auf der Internetseite des Gerichts abrufbar. Die Rechtsangelegenheit wurde ebenfalls in der öffentlichen Sitzung des Stadtrechtsausschusses verhandelt. Die weiteren Unterlagen müssten von der Gegenseite freigegeben werden, da es sich hier um interne privatrechtlich Verträge handelt.

Nr. 11 Frage/Inhalt: **11. Welche konkreten Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Verträge) haben die Grundlage für die Aufforderung an den Hoteleigentümer gebildet, das Grundstück zu verkaufen oder sich an der Brückensanierung zu beteiligen? Bitte nennen Sie die einschlägigen Paragraphen bzw. Rechtsnormen sowie die jeweilige Rechtsquelle (z. B. kommunales Bau-recht, Grundstücksverkehrsrecht, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen, Enteignungs-/Verschaffungsrecht).**

Antwort – Abt. 140

Die denkmalrechtliche Verfügung, die Sanierungsarbeiten am Kulturdenkmal auf dem Grundstück der GbR durch die Stadt Speyer zu dulden wird mit § 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz begründet, indem Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte sowie Besitzer verpflichtet sind, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Das Einzeldenkmal befindet sich zu 1/3 in Miteigentümerschaft der GbR, sodass diese folglich im Rahmen des Zumutbaren ebenso wie die Stadt verpflichtet ist, den Schipkapass zu pflegen und zu erhalten.

Aufgrund der Weigerungshaltung und des ausgesprochenen Betretungsverbot es steht die Sanierungsmaßnahme als Ganzes in Gefahr.

Konkret stützt die Stadt die Duldungsmaßnahmen auf § 14 DSchG.

Eine Aufforderung zur aktiven Erfüllung der Pflege und Erhaltungspflicht an die Widerspruchsführerin war allerdings nicht zielführend und auch nicht zumutbar, da sich die Gesamtmaßnahme bereits in

Ausführung durch die Stadt befand. Hinzu kamen die permanente Weigerungshaltung der Widerspruchsführerin und das Betretungsverbot, welches die Stadt wiederum an ihrer eigenen Pflichtenerfüllung hinderte.

Die Regelung des § 14 II DSchG knüpft an eine Verletzung der in § 2 I RhPfDenkmSchG umschriebenen Grundpflicht des Eigentümers eines Denkmals an, das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

Eine solche Aufforderung mitten im Projekt würde den Aspekt des Zumutbaren überschreiten, weshalb sich die Stadt auf eine Duldungsverfügung der durch die Stadt Speyer als Miteigentümerin ausführenden Maßnahmen beschränkte.

Das Kaufangebot wurde als mildere, gleichgeeignete Maßnahme unterbreitet um die Duldungsverfügung im Rahmen der Ermessensausübung erlassen zu können. Das Kaufangebot wurde mit realistischen Zahlen und Bodenrichtwerten berechnet und unterbreitet. Aufgrund der ablehnenden Haltung konnte dies als milderes Mittel zur Durchsetzung der Instandsetzungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und der Duldungszwang auferlegt werden. Eine Enteignung stellt die letzte Möglichkeit und ein in das Eigentum schweren Eingriff dar. Zudem muss auch bei einer Enteignung des Grundstücks eine Entschädigung geleistet werden, die sich im ähnlichen Rahmen (Bodenrichtwert) befunden hätte.

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Nr. 12 Frage/Inhalt: **12. Auf welche vertraglichen oder administrativen Vereinbarungen stützt sich die Formulierung im Schriftsatz?**

Antwort – Abt. 140

Die Duldungsverfügungen vom 09.04 und 12.05.2025 stützen sich auf das DSchG RLP, angewandt auf den konkreten Sachverhalt und Fall. Das Kaufangebot vom 20.03.2025 wurde im Rahmen der Vorbereitung einer solchen Duldungsverfügung mit dem Ziel, letztmöglich eine mildere Maßnahme durch Kauf des Grundstücks, im Rahmen der Ausübung des Ermessens verschriftlicht und angeboten.

Nr. 13 Frage/Inhalt: **13. Welche Verfahrensschritte wurden vor Versand der Schriftsätze unternommen (Dialogversuche, Verhandlungen, Rechtsgutachten)?**

Antwort – Abt. 140

Alles, von jahrelangen Dialogen und Verhandlungen bis zum Versuch der Einigungen durch die in der Vergangenheit eingegangenen Entschädigungsvereinbarungen.

(die beiden Zeilen: Nr./Antwort sind beliebig kopierbar für mehrere Fragen bzw. löschar bei nur einer Antwort)