

Zweckverband
Verkehrsverbund Mittelsachsen
Der Verbandsvorsitzende

Informationsvorlage Info-01/25

für die 107. Sitzung der Verbandsversammlung am 7. März 2025

- öffentlich -

Gegenstand: **Pachtvertrag Strecken 6636, 6637 und 6638**

Erläuterung: siehe Anlage 1

Ergebnis: Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstand zur Kenntnis.



Sven Schulze

Anlagen

1. Ausgangslage

Der ZVMS hat mit Beschluss ZVMS-21/09 am 4. Dezember 2009 dem weiteren Ausbau des Chemnitzer Modells mit den Stufen 1 bis 5 bis zur Leistungsphase 4 HOAI zugestimmt. Mit Beschluss ZVMS-47/23 vom 24. November 2023 wurde die Fortführung des Projektes Chemnitzer Modell, Stufe 4 über die Leistungsphase 4 HOAI hinaus beschlossen. Auf Grundlage dieser beiden Beschlüsse werden für die Stufe 4 des Chemnitzer Modells die notwendigen Leistungsverträge geschlossen und die Planungen vorangebracht.

Das Projekt Chemnitzer Modell unterteilt sich in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt Chemnitz in fünf PFA. Während es sich bei den PFA 1 bis 3 um die Errichtung von Straßenbahninfrastruktur zwischen dem Stadtzentrum und dem Chemnitz Center handelt, umfasst der PFA 4 den Abschnitt zwischen Chemnitz Center und der Einbindung in die Eisenbahnstrecke 6636 (Limbach [Sachs.] – Wittgensdorf Oberer Bahnhof) in Höhe Hartmannsdorf sowie der PFA 5 den Bereich der Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 (Limbach [Sachs.] – Oberfrohna).

Durch die Stadt Chemnitz erfolgte ab März 2020 eine Untersuchung zur Linienbestimmung innerhalb der PFA 3 bis 5. Mit Stadtratsbeschluss B-154/2022 vom 12. Oktober 2022 wurde Variante 7 nördlich der BAB 4 zur Vorzugsvariante erklärt, welche vom Chemnitz Center über die Wildpark-, Leipziger- und Alte Herrenhaider Straße bis zur Eisenbahnstrecke 6636 führt.

Aufgrund dessen steht fest, dass für den PFA 4 eine Verbindung vom Chemnitz Center bis zur Eisenbahnstrecke 6636 (Limbach [Sachs.] – Wittgensdorf Oberer Bahnhof) neu errichtet und für den PFA 5 die stillgelegte Eisenbahninfrastruktur der Strecken 6636 und 6637 (Limbach [Sachs.] – Oberfrohna) reaktiviert und ertüchtigt werden soll. Zur Sicherung des Zugriffs auf die Eisenbahninfrastruktur der Strecken 6636 und 6637 und zur frühzeitigen Klärung der Grundstücksfragen im Sinne einer Sicherung der für die Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen an der Eisenbahninfrastruktur erforderlichen Grundstücke zugunsten der VMS GmbH ist mit Schreiben vom 16. Januar 2024 beim Eigentümer dieser Eisenbahninfrastruktur, der DB InfraGO AG, eine Anfrage zum Erwerb der Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 gestellt worden.

Mit E-Mail-Schreiben vom 16. April 2024 teilte die Deutsche Bahn AG, Bereich DB Immobilien, mit, dass dem Kaufinteresse der VMS GmbH an den Liegenschaften nach Prüfung unter Beteiligung der zuständigen Fachbereiche aktuell nicht entsprochen werden kann, da der Grundstückseigentümer derzeit keine Verwertung vorsieht. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass die Deutsche Bahn AG, Bereich DB Immobilien, den (zeit)intensiven Prüfprozess zur Vorbereitung für einen Verkauf veranlasst. Dabei erfolgt die Prüfung der Veräußerbarkeit unter Berücksichtigung aller technischen und fachlichen Belange der Deutschen Bahn AG. Der Abschluss dieses Prüfprozesses (vgl. 4. Quartal 2025) ist Voraussetzung für den sich anschließenden Veräußerungsprozess. Nach Vorliegen aller notwendigen Verkaufsunterlagen sowie vorbehaltlich der Zustimmung aller Gremien zur Freigabe, beginnen die Verkaufsaktivitäten, wobei eine solche Veräußerung stets über öffentliche Ausschreibungen erfolgt.

Infolgedessen stehen dem Ziel (Sicherung bzw. Zugriff auf die vorgenannten Eisenbahnstrecken 6636 und 6637) folgende Risiken gegenüber:

- Risiko Verkaufsprozess
Das Ergebnis der intensiven Prüfung der Veräußerbarkeit ist offen: der Prozess kann auch mit einem negativen Resultat, also mit der Ablehnung der Veräußerung, enden.
- Risiko Vergabeverfahren
Soweit nach Prüfung ein Verwertungsinteresse besteht und der Verkaufsprozess beginnen kann, erfolgt eine solche Veräußerung über eine öffentliche Ausschreibung, sodass die

VMS GmbH mit anderen Kaufinteressen in den Wettbewerb treten muss. Der Ausgang einer solchen Ausschreibung ist offen.

2. Aktueller Stand

Aufgrund der erforderlichen Zeiträume des Prüfprozesses innerhalb der Deutschen Bahn AG, Bereich DB Immobilien, haben die DB InfraGO AG und die VMS GmbH Verhandlungen über einen Pachtvertrag für die Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 aufgenommen, um die Möglichkeit der Sicherung bzw. des Zugriffs auf die vorgenannten Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 für die VMS GmbH zu erhalten. Im Zuge der Verhandlungen zum Pachtvertrag wurde seitens der DB InfraGO AG mitgeteilt, dass aktuell die beiden Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 zusammen mit der Eisenbahnstrecke 6638 (Limbach [Sachs.] – Wüstenbrand) im Paket an den Eisenbahnfreunde Hartmannsdorf e.V. verpachtet sind. Trotz intensiver Verhandlungsgespräche war es nicht möglich den Pachtgegenstand auf die Eisenbahnstrecken 6636 und 6637 zu reduzieren, da die DB InfraGO AG als Verpächterin nur bereit war, alle drei Eisenbahnstrecken (6636, 6637 und 6638) in Gänze weiter zu verpachten.

Der Pachtvertrag ist in der zweiten Jahreshälfte 2024 zwischen der DB InfraGO AG und der VMS GmbH final verhandelt und von Seiten der VMS GmbH bereits unterzeichnet worden. Der Rücklauf der DB InfraGO AG steht noch aus. Anschließend erfolgt die Übergabe der Pachtsache an die Pächterin inkl. einer gemeinsamen Streckenbegehung.

Im November 2024 hat die Deutsche Bahn AG, Bereich DB Immobilien, im Rahmen des Produktionsprozesses zur Immobilienverwertung eine Machbarkeitsprüfung begonnen und hieran auch die VMS GmbH als Kaufinteressentin und potenzielle Pächterin beteiligt. Eine Stellungnahme war bis spätestens 2. Januar 2025 abzugeben. Zu dieser Prüfungsanfrage hat die VMS GmbH mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 Stellung genommen. Wesentliche Inhalte dieser Stellungnahme sind:

- Bitte um einzelfallbezogene und gesonderte Prüfung, ob bei der Veräußerung der bereits stillgelegten Eisenbahnstrecken 6636, 6637 und 6638 von der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung abgewichen werden kann (unter Hinweis auf das Chemnitzer Modell als Vorhaben von öffentlichem Interesse und besonderer landespolitischer Bedeutung)
- **keine** Zustimmung zur Veräußerung an Dritte
- Zustimmung zur Veräußerung der Eisenbahnstrecken 6636, 6637 und 6638 unter dem Vorbehalt des Erwerbs dieser Strecken durch die VMS GmbH

3. Eckpunkte des Pachtvertrages

Der Pachtvertrag zwischen der DB InfraGO AG als Verpächterin und der VMS GmbH als Pächterin beinhaltet nicht nur die von der VMS GmbH angefragten Eisenbahnstrecken 6636 und 6637, sondern auch die Eisenbahnstrecke 6638.

Der Pachtvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2040.

Die Übergabe der Pachtsache an die Pächterin erfolgt im stillgelegten Zustand, eine eventuelle Rückgabe an die Verpächterin hat ebenfalls im stillgelegten Zustand zu erfolgen.

Der Umgriff der Pachtsache ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:

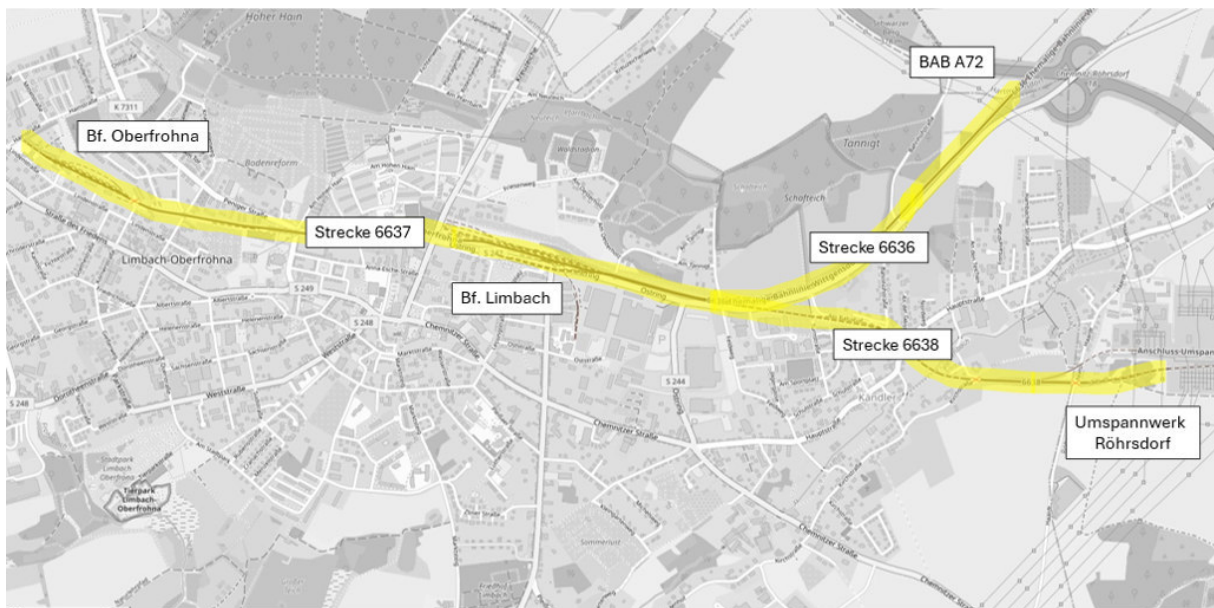


Abbildung: Übersichtskarte Pachtumfang

Innerhalb dieses Umgriffs werden 29 Grundstücke, bzw. Grundstücksflächen der Strecken 6636, 6637 und 6638, zwischen der BAB 72 im Nordosten, dem Umspannwerk Röhrsdorf im Südosten und dem Bf. Oberfrohna im Westen einschließlich aller darauf befindlichen Gebäude sowie alle im Eigentum der Verpächterin stehenden Ingenieurbauwerke, Durchlässe und übrigen Eisenbahnbetriebsanlagen und Eisenbahnsachanlagen verpachtet.

Die VMS GmbH als Pächterin übernimmt alle grundsätzlichen Rechte und Pflichten der Verpächterin.

Für weitere Details zu Regelungsinhalten des Pachtvertrages wird auf Anlage 2 (nicht öffentlich) Bezug genommen.

Eine Beschlussfassung zum Abschluss des Pachtvertrages zwischen DB InfraGO AG und der VMS GmbH ist nach den Regularien der Verbandssatzung des ZVMS nicht erforderlich, da es aktuell (noch nicht) um Grunderwerbsvorgänge geht und auch die maßgeblichen Wertgrenzen nicht erreicht sind. Entsprechende Grunderwerbsvorgänge werden zu gegebener Zeit rechtzeitig zur Befassung und Beschlussfassung in die Versammlung des ZVMS eingebracht.

4. Ausblick

Die VMS GmbH tritt bei bestimmten Infrastrukturen als EIU gemäß § 6 AEG auf. Im Sinne dieser bereits praktizierten Vorgehensweise ist beabsichtigt, dass die VMS GmbH auch für die im Rahmen der Umsetzung der PFA 4 und 5 neu geschaffene bzw. reaktivierte und ertüchtigte Eisenbahninfrastruktur als EIU auftritt. Entsprechende Befassungen und Beschlussfassungen in der Versammlung werden zu gegebener Zeit erfolgen.

Anlage 2
wesentliche Eckpunkte Pachtvertrag

Von einer Veröffentlichung wurde gemäß § 36b SächsGemO abgesehen.