



BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Poolgemeinde,

vor etwas mehr als zwölf Monaten wurde die BEG in Düsseldorf aus der Taufe gehoben. Mit den POOL-Nachrichten möchten wir Sie in regelmäßigen Abständen über den Zwischenstand des BahnflächenPools NRW und die gesammelten Erfahrungen der BEG informieren.

Die POOL-Nachrichten senden wir Ihnen zur Vereinfachung via Email als pdf-Datei zu. Wir hoffen, dass der Ausdruck problemlos und in hinreichender Qualität möglich ist. Ergeben sich dennoch Probleme, lassen Sie es uns wissen: wir senden Ihnen die POOL-Nachrichten dann in gedruckter Form zu.

Größe des 1. Liegenschaftspaketes

Bei der Gründung der BEG umfasste das erste Liegenschaftspaket rd. 830 ha. Zwischenzeitlich hat sich das Paket, insbesondere durch die Einbeziehung der Flächen der DB Netz AG, auf rd. **960 ha** erhöht.

Betrachtet man den heutigen Zustand der Liegenschaften, ergibt sich ein Übergewicht bei den nicht baulich genutzten Flächen. Hierbei kann ganz grob von einer Dreiteilung gesprochen werden:

- § rd. 1/3 der Bahnliegenschaften sind gegenwärtig als Bauland, insbesondere für Gewerbe und Wohnen vorgeprägt;
- § rd. 1/3 des Paketes bestehen im weitesten Sinne aus Grünflächen;
- § rd. 1/3 der Flächen sind aufgegebene Bahntrassen.

In mehr als 2/3 der 100 Kommunen haben Bahnflächen eine große städtebauliche Bedeutung und sind für die Entwicklung der Städte und Gemeinden wichtig.

Neben der Herausforderung, alle entbehrlichen Bahnflächen zu veräußern, besteht auch die Aufgabe, für **43 Empfangsgebäude** (37 heute im Eigentum von DB Stationen & Service) einen neuen Eigentümer zu finden. Hier hat die BEG mit der Umsetzung des 1. Empfangsgebäudepaketes, das vom Forum Bahnflächen NRW angestoßen wurde, begonnen.

Aktuelles zu den Gesprächen mit den Gemeinden

Bis Ende Januar 2003 konnten **95 Eröffnungsgespräche** mit Vertretern der Kommunen geführt werden. In 5 Fällen wurde auf Grund des geringen Umfangs der Flächen bzw. bereits abgestimmter Veräußerungen einvernehmlich auf ein Gespräch verzichtet.

In den Eröffnungsgesprächen wurde das weitere Vorgehen festgelegt, wobei es natürlich unterschiedliche Dringlichkeiten zur Entwicklung der Flächen gibt. Dort, wo eine Vielzahl von Standorten und auch größere

ANSCHRIFT:
Am Hauptbahnhof 3
45127 Essen
☎ 0201 74766 0
☎ 0201 74766 28

GESCHÄFTSFÜHRER:
Volker Nicolaus
Thomas Lennertz
www.beg.nrw.de

GESELLSCHAFTER:
Land Nordrhein-Westfalen
Deutsche Bahn AG

SITZ DER GESELLSCHAFT
Essen

REGISTERGERICHT ESSEN
HRB-Nr.: 16 430

BANKVERBINDUNG:
Deutsche Bank
Filiale Essen
BLZ 36070050
Konto: 500 21 00

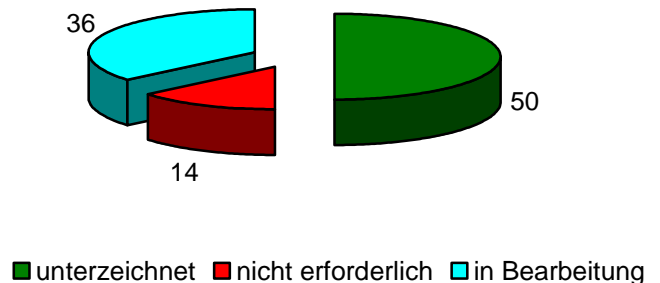
Potenziale im Siedlungszusammenhang vorhanden sind, fanden und finden gemeinsame Besichtigungen zu den Nutzungspotenzialen statt.

Konsensvereinbarung

Handlungsgrundlage für die Zusammenarbeit mit den Kommunen ist der Abschluss einer „Konsensvereinbarung“. Diese regelt die Leistungen und Pflichten jedes Vertragspartners. Sie wurde nicht nur von der Landesregierung und der Deutsche Bahn AG gebilligt, sondern ihre Inhalte wurden auch mit den gemeindlichen Spitzenverbänden Nordrhein-Westfalen abgestimmt.

Eine wesentliche Funktion der Vereinbarung ist, die Rahmenbedingungen für einen Erfolg vorweg zu vereinbaren. Dazu zählt der Konsens zu einem Vorrang der Bahnflächen vor der Entwicklung von Flächen im Freiraum. Hierzu erklären sich die Kommunen bereit, im Rahmen ihrer Baulandpolitik zu gewährleisten, dass - zu gemeinsam festgelegten Nutzungszielen auf Bahnflächen und bezogen auf einen gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Bahnliegenschaften - die Ausweisung von weiteren Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu einem die Nachfrage deutlich übersteigenden Baulandangebot führt.

Bis zum heutigen Tage wurden insgesamt **50 Vereinbarungen** unterzeichnet. In vielen Fällen führen die Verwaltungen gegenwärtig einen Beschluss des zuständigen Fachausschusses bzw. des Rates herbei. Die BEG wurde und wird hierzu gebeten, im Rahmen der Beratungen das Modell der BahnflächenPools zu präsentieren. Dieser Aufforderung kommt die BEG gerne nach.



Dort, wo eine Konsensvereinbarung vorliegt, haben die Gemeinden beim Grunderwerb das Recht des ersten Zugriffs. In der Praxis bedeutet dies, dass Grundstücke dann auch durch Kommunen erworben werden, Zustimmungen zum Verkauf an Dritte von der jeweiligen Gemeinde erteilt werden, von Kommunen favorisierten Erwerbern beim Verkauf der Vorzug gegeben wird oder Kaufinteressenten „vertröstet“ werden, bis eine Entscheidung der Kommunen zum Erwerb/Nichterwerb vorliegt.

In 14 Kommunen wurde - nach gemeinsamer Abstimmung - auf die Unterzeichnung der Konsensvereinbarung verzichtet. Dies sind Gemeinden, in denen das Flächenpotenzial nicht sehr umfangreich ist, Gemeinde und BEG sich bereits in den Kaufvertragsverhandlungen zum kommunalen Grunderwerb befinden und/oder auf Bahnflächen allenfalls punktuell eine bauliche Nutzung möglich erscheint.

Entwicklung der Flächen

Im Gegenzug zum Vorrang der Bahnflächen ist es Aufgabe der BEG, mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Landesmittel die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke zu klären. Im Jahr 2002 stand - neben dem Aufbau der Gesellschaft – die Umsetzung der Verkaufsfälle im Vordergrund, die bereits vor Gründung der BEG angestoßen wurden. Seit Ende 2002 wurden – in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde -eine Vielzahl von Planungen und Untersuchungen finanziert, um die veränderte Nutzung von Liegenschaften vorzubereiten:

- § städtebauliche Rahmenplanung, z.B. in Hennef
- § städtebaulicher Ideenwettbewerb, z. B. in Wesel

- § Investorenwettbewerb, z.B. in Ascheberg (Wohnen) und Winterberg (Einzelhandel, Dienstleistungen)
- § politisches Werkstattverfahren, z.B. in Erftstadt, Geldern und Schwerte,
- § Machbarkeitsstudie zu Tunnel- oder Brückenverbindung, Z.B. in Geldern, Holzwickede, Moers, Wesel,
- § Fortführungsmoderation, z. B. in Geldern und Holzwickede,
- § Gutachten zu den Kosten einer Erhaltung und Erneuerung von Empfangsgebäuden, z. B. in Ascheberg und Reken,
- § Einzelhandelsgutachten zur Absicherung der Innenstadt-Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens, z. B. in Wesel,
- § Verkehrsgutachten zur Klärung der verkehrlichen Anbindung einer Entwicklung der Bahnflächen, z.B. in Meschede,
- § Wertermittlungsgutachten, insbesondere für aufgegebene Bahntrassen, z. B. in Eslohe,
- § 3D-Visualisierung von Planungsvarianten zur Neuordnung des Bahnhofsumfeldes, z. B. in Hennef,
- § Gutachten zu den Kosten der Aufbereitung eines Grundstücks, insbesondere zur Beseitigung umweltgefährdender Stoffe und zur Gründung von Bauvorhaben, z.B. in Wesel und Winterberg,

Um die Entwicklungsfähigkeit von Grundstücken im Siedlungszusammenhang nicht zu gefährden, ergibt sich ausnahmsweise auch der Bedarf, aufgrund von fortgeschrittener Vegetation unter fachgutachterlicher Begleitung Rückschnitte durchzuführen. Die BEG hat hier zukünftig die Möglichkeit, in Abstimmung mit der betroffenen Kommune unter Einbeziehung der DB auch hier tätig zu werden.

Kooperationspartner

Da die BEG öffentliche Mittel verwaltet, müssen bei Aufträgen die vergaberechtlichen Bestimmungen beachtet werden. Zur Beschleunigung wird die BEG Rahmenverträge abschließen. Hierzu wurden folgende Verfahren ausgeschrieben:

- § PlanerPool BEG
Der mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen abgestimmte 2-phasige Wettbewerb zur Findung des „Planerpools BEG“ ist Anfang März 2003 gestartet. 84 Büros beteiligen sich an dem Verfahren, zu dem am 3./4. Juli die abschließende Preisgerichtssitzung stattfindet. Ergebnis des Verfahrens: Auswahl von bis zu 8 Büros für die städtebaulichen Planungen im BahnflächenPool NRW. (*Details: siehe Aktuelles unter www.beg.nrw.de*)
- § EU-Präqualifikation „Projektdienstleister Altlasten/Baugrund/Abbruch/Kampfmittel“
Das am Juni 2003 gestartete Verfahren dient der Findung eines Projektdienstleisters und der Bildung eines Gutachterpools unter Beachtung der vergaberechtlichen Bestimmungen (VOF-Verfahren). Zielsetzung: zügige Auftragsvergabe bei Handlungsbedarf zu allen Themenfeldern der Aufbereitung von Grundstücken (*Details: siehe Aktuelles unter www.beg.nrw.de*).
- § EU-Präqualifikation „Projektdienstleister Bahntechnik“
Die BEG bereitet ein VOF-Verfahren mit dem Ziel vor, einen Projektdienstleister zu beauftragen und einen Gutachterpool zu bilden, die sich Einzelfall bezogen allen bahntechnischen Fragestellungen und Kostenermittlungen widmen. Auch hier Zielsetzung: zügige Auftragsvergabe bei bestehendem Klärungsbedarf.
- § Bodenfolgekostenanalyse (BoFA)
Die BEG hat mit dem Sanierungsmanagement der Bahn (FRS) einen Rahmenvertrag zur Durchführung

von Bodenfolgekostenanalysen abgeschlossen. Hierbei werden die vorliegenden Informationen zu den Flächenrisiken (Altlasten, Bodenabfälle im Sinne von Auffüllungen, Kampfmittel) ausgewertet bzw. erhoben (Rückbau im Sinne von Gebäudeabriss, Kanal, Baugrund). Bestandteil der im Einzelfall stattfindenden Beauftragung ist die Kopie aller vorhandenen Gutachten (bzw. Auszüge aus Gutachten) zu den jeweiligen Kommunen.

Strategiefragen klären

Abseits einer baulichen Nutzung von nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen ergeben sich Grundsatzfragen bei der Verwertung der Bahnliegenschaften, deren Beantwortung auch im Interesse der öffentlichen Hand ist:

§ Aufgegebene Bahntrassen als Infrastrukturband erhalten

Grundposition der BEG ist, dass die Bahntrassen als geschlossenes Liegenschaftsband hinsichtlich der Infrastrukturentwicklung für kommende Generationen von Bedeutung sein könnten. Auch wenn kurz- und mittelfristig z.B. keine Tragfähigkeit als Verkehrsband (Radweg, Schiene, Individualverkehr,) gesehen wird, mag dies auf Grund veränderter Rahmenbedingungen langfristig anders sein. Hinzu kommt die potenzielle Bedeutung für Leitungen und Kanäle. Mit der Aufgabe dieses Liegenschaftsbandes „in einer Hand“ würde eine Qualität verloren gehen, die sich nur in langwierigen Verfahren wieder schaffen ließe.

Die Aufrechterhaltung dieser Option bedeutet jedoch, dass die Grundstücksfrage geklärt werden muss. Es ist nicht Aufgabe der DB AG, die Bodenvorratspolitik für die öffentliche Hand zu übernehmen. Als privatwirtschaftlich zu führendes Unternehmen sieht sie hierzu auch keine Möglichkeit. Für die bereits stillgelegten Bahnstrecken, aber auch solche Schienenverbindungen, die aus dem Infrastruktursicherungsvertrag entlassen wurden, kommt für die Bahn prinzipiell eine Vermarktung von Teilflächen in Betracht.

Mit der Entscheidung zur technischen Entbehrlichkeit und dem Herausfallen aus dem Infrastruktursicherungsvertrag besteht für die BEG nach den Verträgen die Aufgabe, für diese Flächen einen neuen Eigentümer zu suchen. Bei vielen Kommunen werden die Vorteile eines „Liegenschaftsbandes in einer Hand“ gesehen. Darüber hinaus besteht vielfach Einigkeit, dass die Gebietskörperschaften als Träger des öffentlichen Nahverkehrs hierfür prädestiniert sind. Zur Annahme dieser Herausforderung müssen Modelle entwickelt werden, die bei den Gebietskörperschaften, aber auch auf anderer Ebene (Beispiel Kommunalaufsicht) einen Grunderwerb ermöglichen.

§ Bahnflächen als Chance im Biotopverbund aufgreifen

Die BEG hat eine Erfassung eines Großteils der Grün- und Restflächen, die sich auf Grund ihrer Lage bzw. ihres Flächenzuschnitts nicht für eine städtebauliche Entwicklung eignen, an ein qualifiziertes Büro in Auftrag gegeben. Aufgabe ist es u.a., den aktuellen Status der Flächen festzuhalten, um zukünftig in der Lage zu sein, den natürlichen Zuwachs zu dokumentieren und Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bewerten. Einen besonderen Schwerpunkt bilden hierbei die stillgelegten Trassen mit ihrem großen Potential für den Aufbau von Biotopverbundsystemen.

§ Dauerhafte Perspektiven für Kleingartenanlagen und Grabeland

Ein beachtlicher Teil des Liegenschaftspaketes entfällt auf Kleingartenanlagen und Grabeland. Die DB AG hat in der Vergangenheit verschiedene Wege ausgelotet, auch für diese Flächen einen Eigentumsübergang zu erreichen. Auch im BahnflächenPool besteht die Herausforderung, neue Eigentümer zu finden, sowohl im Falle der Nutzungssicherung wie auch bei einer städtebaulichen Neuordnung. Hierzu hat die BEG erste Überlegungen für ein Genossenschaftsmodell entwickelt, bei dem die bisherigen Akteure einbezogen werden. In den Fällen, in denen nach gemeinsamer Einschätzung eine

Nutzungsänderung der Flächen in Betracht kommt, muss im Rahmen einer abgestimmten Strategie Hand in Hand vorgegangen werden.

Verkauf der Liegenschaften

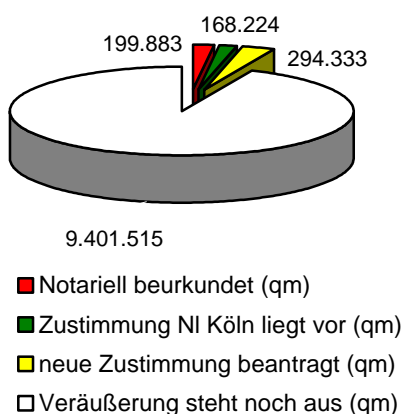
Der Verkauf von Grundstücken durch die BEG muss nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Bahn und Land folgende Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- § Aufgabe der BEG ist es, alle Grundstücke im 1. Liegenschaftspaket in Vollmacht für und im Namen der Bahn zu veräußern.
- § Um dies zu erreichen, steht der „Komplettverkauf“ von Liegenschaften in einer Kommune im Vordergrund. Dies bedeutet, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt für alle entbehrlichen Bahnflächen ein oder mehrere Erwerber gefunden sein müssen. Der Verkauf aller wirtschaftlich lukrativen Liegenschaften, ohne dass auch ein Eigentumsübergang für solche Flächen gewährleistet werden kann, die nicht baulich genutzt werden können, ist ausgeschlossen.

Um gerade bei solchen Kommunen, in denen ein großes Potenzial an Bahnflächen vorhanden ist, eine kontinuierliche Entwicklung zu ermöglichen, haben Bahn und Land zwischenzeitlich Regelungen zum vorgezogenen Verkauf von Liegenschaften festgelegt. Danach kann bei Bauland und Verkehrsflächen, die im städtebaulichen Interesse der jeweiligen Kommune liegen, ein Teilverkauf erfolgen, wenn:

- § die Kommune die Konsensvereinbarung unterzeichnet hat,
- § die Kommune und die DB AG der Einzelflächenvermarktung zugestimmt hat,
- § auf dem Gemeindegebiet nicht nur Rest-, Böschungs- und Trassenflächen verbleiben und
- § eine zeitliche Verzögerung zum Abspringen eines vorhandenen Investors führt oder
- § sonst öffentliche Fördermittel (z.B. Städtebauförderung und GVFG) nicht abgerufen werden können,

Die BEG wurde darüber hinaus ermächtigt, Grünflächen, insbesondere Böschungen, Kleingartenanlagen und aufgegebenen Bahntrassen, jederzeit vorgezogen zu veräußern, ohne dass eine Verwertung aller entbehrlichen Bahnliegenschaften des ersten Liegenschaftspaketes in der jeweiligen Gemeinde sichergestellt ist.



Die nebenstehende Grafik spiegelt das aktuelle Ergebnis zur Veräußerung von Grundstücken wieder. Bis Anfang Juni konnte die BEG Verkäufe im Volumen von **199.883 qm** notariell beurkunden. Hierbei standen Verkaufsfälle im Vordergrund, die bereits vor Gründung der BEG angestoßen wurden.

In Menden und Neuenrade haben Gemeinde und BEG den kommunalen Erwerb aller nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen auf dem Gemeindegebiet erfolgreich abgeschlossen.

Eine wichtige Rahmenbedingung für die Veräußerung von Grundstücken ist die abgeschlossene Prüfung der Entbehrlichkeit. Die Prüfungsverfahren werden von der DBSImm entsprechend der jährlichen Verkaufsplanung der BEG eingeleitet. Für bestimmte Flächentypen, insbesondere Acker- und Waldflächen, findet auf Grundlage von Ortsbesichtigungen auch ein Verkauf ohne vorliegende Entbehrlichkeitsprüfung statt. Für alle anderen Liegenschaften ist zu beachten, dass die Ergebnisse einer Entbehrlichkeitsprüfung nach der gegenwärtigen

Auslegung des Eisenbahnbundesamtes nur für zwei Jahre Gültigkeit besitzt. Insofern sind Gemeinden und BEG nicht immer ganz frei in der Wahl des Veräußerungszeitpunktes, da das „Verfallenlassen“ einer EP insgesamt zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der notariellen Beurkundung von Verkäufern führen kann.

Grundlagenarbeit der BEG

Erste Erfolge in der Arbeit der BEG betreffen nicht nur die Veräußerung von Liegenschaften, sondern auch die Klärung von Grundsatzfragen. Hier arbeitet die BEG eng mit dem Forum Bahnflächen zusammen:

§ 1. Empfangsgebäudepaket NRW

Die BEG hatte als Mitglied des Forums Bahnflächen und Dienstleister zur Umsetzung des ersten Empfangsgebäudepaketes umfangreiche Unterlagen zur Umsetzung des Projektes entwickelt. Die zur Sicherung der Landesmittel angestrebte Unterzeichnung der Rahmenvereinbarung bis Ende April 2003 wurde wegen der erforderlichen Abstimmung der Verträge innerhalb des Bahnkonzerns nicht erreicht. Zur Sicherung eines Teils der Fördermittel (Zwischenfinanzierung eines kommunalen Grunderwerbs) hat das MSWKS die Wertermittlung in den Kommunen des BahnflächenPools freigegeben, da dort bereits vertragliche Vereinbarungen vorliegen. Die BEG hat dies aufgegriffen und für 39 EG die Wertermittlung in Gang gesetzt. Mit DB Netz AG, DB S&S AG und DB Telematik finden seit dem 11. Juni wöchentliche Bereisungstermine statt, um die Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen in den Gebäuden zu überprüfen. Seit dem 18. Juni finden wöchentlich Bereisungen der beauftragten Gebäudegutachter und Wertermittlungssachverständigen statt. Zu beiden Terminen werden die Kommunen eingeladen.

§ Präsidentialverfügung Eisenbahnbundesamt

Die BEG hat in der Arbeitsgruppe Durchführung des Forums Bahnflächen NRW maßgeblich an Bausteinen für eine Präsidentialverfügung des Eisenbahnbundesamtes zur Lösung der Entwidmungsproblematik mitgewirkt. Die letzten Gespräche mit BMVBW, EBA und kommunalen Spitzenverbänden waren erfolgreich, so dass die Verfügung im Hinblick auf die Entwidmungspraxis auf Bahnflächen alsbald in Kraft treten wird.

Im Hinblick auf die Entwidmung von Empfangsgebäuden hat die BEG einen Textentwurf entwickelt, der als Anlage ebenfalls Bestandteil der Präsidentialverfügung würde. Danach könnten wesentlich mehr Bahnhofsgebäude entwidmet und damit erleichtert entwickelt werden. Hinsichtlich der baulichen Veränderungen gewidmeter Gebäude wurde analog zur Landesbauordnung NRW ein vereinfachtes Verfahren vorgeschlagen, bei dem die Erwerber (Kommunen oder Dritter) antragsberechtigt werden. Auch wenn die Vorschläge positiv diskutiert wurden, bleibt das Ergebnis der nun in den jeweiligen Häusern stattfindenden Beteiligungsverfahren abzuwarten.

Weitere Infos finden sie unter www.beg.nrw.de