



Das Modell NRW: BEG und BahnflächenPool

BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH



Wir verstehen Bahnhof

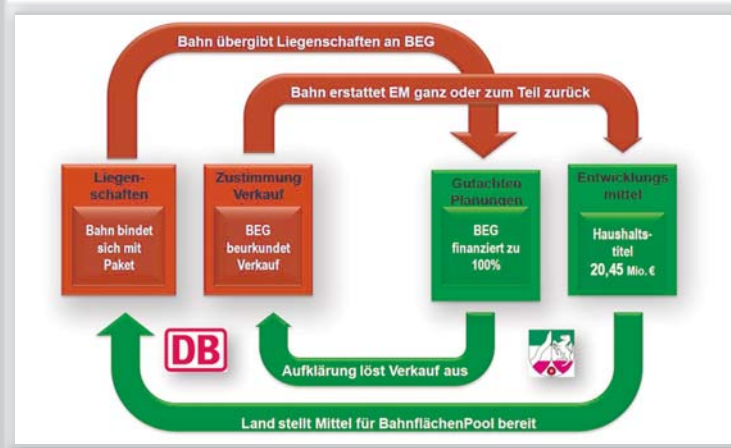
Vertragsgrundlagen

Die Arbeit der BEG basiert auf einem reinen Vertragsmodell. Es wurde vom Land konzipiert, gemeinsam mit der Bahn weiter entwickelt und in einer interministeriellen Arbeitsgruppe „Entbehrliche Bahnflächen“, unter Beteiligung des Landesrechnungshofes, abgestimmt. Nach Einbeziehung der gemeindlichen Spitzenverbände und der Fachausschüsse des Landtages wurde das Vorgehen zum Ende des Jahres 2000 vom Kabinett gebilligt und mit fünf Verträgen auf den Weg gebracht:

- Die Rahmenvereinbarung fasst die Ziele, wesentlichen Instrumente und entscheidenden Rahmenbedingungen des Bahnflächenpools NRW zusammen. Die Aufgaben der BEG werden ebenso geregelt wie die Leistungen von Bahn und Land, die Mitwirkung der Kommunen und die Einrichtung eines Beirates.
- Der Gesellschaftsvertrag regelt die Höhe des Stammkapitals (25.050 Euro) und dessen Verteilung zu 49,9 % (DB AG) und 50,1 % (Land), den Verzicht auf einen Aufsichtsrat, die Ausgestaltung der Gesellschafterversammlung mit vier Mitgliedern als Kontrollgremium und den Vorsitz der Gesellschafterversammlung durch den

Staatssekretär des für die Stadtentwicklung zuständigen Ministeriums der Landesregierung. Die Funktion des Beirates wird konkretisiert und die Auflösung der Gesellschaft nach Veräußerung der Liegenschaftspakete geregelt.

- Der Durchführungsvertrag umfasst die wesentlichen Inhalte des vom Land entwickelten Dienstleistungsmodells. Geregelt sind dort unter anderem die Leistungspflichten der Gesellschafter, die Erstattungsregeln zu den Entwicklungskosten durch die DB AG, d.h. der Kosten der BEG zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit der Flächen, die Kündigungsmöglichkeit und die Schlussabrechnung eines Paketes sowie die Verschwiegenheitspflichten.
- Der Geschäftsbesorgungsvertrag konkretisiert die Geschäftsbesorgungsaufgaben der BEG und regelt die Vergütung. Kongruent zum Vertrag über die Verwendung von Landesmitteln beinhaltet dieser Vertrag einen Katalog von Entwicklungs(vor)leistungen, die die BEG beauftragen kann.
- Der Vertrag über die Verwendung von Landesmitteln regelt den Umgang mit den Landesmitteln durch die BEG. Er wurde in enger Abstimmung mit dem Landesrechnungshof entwickelt.



Revolvierendes System

Die Eckpunkte des Finanzierungskreislaufs sind:

- Das Land finanziert die Entwicklungskosten zur Aufbereitung und Vermarktungsfähigkeit der Flächen. Zur Entwicklung entbehrlicher Bahnflächen hat es über den kommunalen Finanzausgleich 2002-2004 für den Bahnflächenpool NRW und den Aufbau der BEG Zuweisungen in Höhe von 20.452.000 Euro bereitgestellt.
- Bis zu einer Veräußerung bleibt die Bahn Eigentümerin aller Flächen. Sie erhält bis dahin den Nutzen und trägt die Lasten. Sie hat zunächst in 100, dann in weiteren 105 Städten und Gemeinden alle Liegenschaften, die nach dem jeweiligen Kenntnisstand nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden, vertraglich in den Bahnflächenpool eingebracht. Die BEG hat in den vertraglich

festgelegten Kommunen ein Alleinvermarktungsrecht, daher werden Flächen, die sich im weiteren Prozess ebenfalls als entbehrlich erweisen, automatisch Bestandteil des Modells.

- Auf Grundlage dieser Bindungen und Finanzierungsmöglichkeiten beauftragt die BEG alle notwendigen Planungen, Untersuchungen und Gutachten, die für eine Veräußerung und tatsächliche Nutzung der Flächen erforderlich sind. Ziel ist es, alle auf den Erwerber zukommenden Aufwendungen zu ermitteln, um hier mit einem fairen und tragbaren Erwerbspreis anzuknüpfen. Die ganzheitliche Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen auf der Grundlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ist wesentlicher Bestandteil des Dialoges mit Kommunen und Erwerbern.
- Besteht Einigkeit über den Erwerb einer Fläche, stellt die BEG bei der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, einen Zustimmungsantrag zur Veräußerung der Liegenschaften. Die Beurkundung erfolgt durch Mitarbeiter der BEG. Grundlage hierfür ist eine Vollmacht darüber, die Grundstücke eines Pakets in Rechnung und im Namen der DB AG zu veräußern.
- Auf Basis der Veräußerungen eines Jahres erstattet die DB AG einen Teil der Entwicklungskosten an das Land. Eine Zahlung erfolgt auf Rechnung der BEG unmittelbar in den Landeshaushalt. Die Rückflüsse in den Landeshaushalt bleiben dem BahnflächenPool zweckgebunden erhalten.

Kommunaler Konsens

Die BEG bietet der Kommune eine enge Zusammenarbeit und vollständige Transparenz über alle Untersuchungen und Gutachten an. Zentrale Aufgabe ist es, die Entwicklungsstrategie mit den Kommunen und potenziellen Investoren zu klären.

In einer Konsensvereinbarung mit der Kommune werden die Übernahme der Entwicklungsvorleistungen zugesichert und das Recht des ersten Zugriffs auf alle Grundstücke eingeräumt. Eine Veräußerung an Dritte ohne vorherige Beteiligung der Kommune ist ausgeschlossen. Der Einsatz öffentlicher Mittel zur Klärung der Entwicklungspers-



pektiven von Bahnliegenschaften durch die BEG macht jedoch nur Sinn und erfolgt nur dann, wenn die Bahnareale über ökonomische Chancengleichheit verfügen.

Die Stadt oder Gemeinde bekennt sich daher in der Konsensvereinbarung dazu, der Wiedernutzung von entbehrlichen Bahnflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum einzuräumen. Sie versichert, im Rahmen ihrer Baulandpolitik zu berücksichtigen, dass

- bezogen auf den 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 und
- der Zeitpunkt der Erschließung von Bauland in Händen der Kommune oder ihrer Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Vermarktung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften festgelegt wird.

Eine Beratung der Kommune erfolgt auch ohne Unterzeichnung der Konsensvereinbarung. Die Beauftragung von Planungen und Untersuchungen findet jedoch erst nach gemeinsamer Anerkennung der Konsensvereinbarung statt. Weit mehr als 100 (Ober-) BürgermeisterInnen haben – nach Vorträgen der BEG in Ausschüssen und Räten – die Vereinbarungen bereits unterzeichnet.

Abrechnungssystematik

Die Refinanzierung der Entwicklungskosten erfolgt auf Grundlage eines Quadratmeterschlüssels. In der Abrechnung wird differenziert zwischen bebaubaren „Potenzialflächen“ sowie „Lastflächen“ ohne Bauerwartung. Bei den Potenzialflächen überwiegt das ökonomische Interesse der Bahn, weshalb sie hier einen höheren Anteil der verausgabten Entwicklungskosten refinanziert. Lastflächen als Infrastrukturf lächen liegen überwiegend im kommunalen Interesse, so dass die Bahn hier einen geringeren Teil der Entwicklungskosten trägt.

In der Summe kann das Land für weniger als 90 Cent je Quadratmeter die tatsächliche Innenentwicklung auf den Weg bringen, wovon die Bahn rd. 50% refinanziert.

Steuerung und Kontrollsysteme

Die Eigentümerin Bahn benötigt Verlässlichkeit darüber, dass die Tätigkeit der BEG auch ihren ökonomischen Zielen entspricht. Deshalb wird die BEG in den Systemen der DB AG ähnlich einer Niederlassung geführt. Grundlage ist ein laufendes Reporting zu den Verkäufen, gegliedert nach Jahres- und Mittelfristplanung. Die Definition der Ziele erfolgt partnerschaftlich in der Gesellschafterversammlung innerhalb folgender Rahmenbedingungen:

- Die BEG verfolgt ein jährliches Gesamtertrags- und Erlösziel. Dies wird zwischen den Gesellschaftern und der BEG abgestimmt und durch eine Zielvereinbarung festgelegt.
- Die Festlegung der Ziele erfolgt in dem Bewusstsein, dass die städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Belange der Kommunen Berücksichtigung finden müssen, und die infrastrukturellen Vorhaben der öffentlichen Hand sowie der Bahn forciert werden sollen. Den Gesellschaftern ist bei ihren Abstimmungen bewusst, dass sich die Interessen des Landes (z.B. Bau von Radwegen auf Bahnstrecken) und die ökonomischen Ziele der Bahn im konkreten Einzelfall widersprechen können.
- Innerhalb der Jahresziele kann die BEG sowohl hochwertige Standortentwicklungen verfolgen als auch solche Flächen zu einem fairen Preis veräußern, die mit hohen Aufbereitungskosten belastet sind. Grundlage einer Veräußerung ist mit wenigen Ausnahmen, z.B. bei minderwertigen Grünflächen, immer eine neutrale Wertermittlung durch einen vereidigten Sachverständigen. Der Abgleich von Ist-Zahlen und Zielvorgaben erfolgt in Quartalsgesprächen.

Personenkontinuität

Wirksamkeit haben das vertragliche Regelwerk und das Finanzierungssystem in der über acht Jahre währenden, praktischen Anwendung bewiesen.

Ohne die hohe Personenkontinuität wären die Modellentwicklung selbst, die politische Überzeugungsarbeit, das unternehmerische Wagnis, die Unternehmensgründung, die Feinjustierungen und die erfolgreiche Umsetzung und Steuerung jedoch nicht möglich gewesen.

Das zwischen den Regelkreisen der Landesregierung und des Bahnkonzerns gewachsene strategische Feingefühl der BEG bestimmt den Modellerfolg bis heute maßgeblich mit. Diesen Personenfaktor gilt es bei einer Übertragung des Modells einzukalkulieren.

Stand: Aug. 2010
BEG – BahnflächenEntwicklungs-
Gesellschaft NRW mbH
Kettwiger Straße 2-10 | 45127 Essen

E-Mail: info@beg.nrw.de
Internet: www.beg.nrw.de
Tel.: 0201 7 47 66 – 0
Fax: 0201 7 47 66 – 28