



Kommunale Immobilienkunden

Das Konsensuale Verfahren

Ehemalige Bahnflächen erfolgreich entwickeln

DB AG, CREM

Stefan Baartz, FRP12

1 Vorwort

Der DB-Konzern ist einer der größten Flächeneigentümer Deutschlands. Die Bahn verwertet Liegenschaften über Einzel- oder Portfolioverkäufe sowie über unterschiedliche Kooperationsmodelle mit Ländern und Kommunen. Die angemessene Berücksichtigung kommunaler Interessen und die Beschleunigung des Verwertungsprozesses mit Wert schöpfenden und vor allem nachhaltigen Folgenutzungen für ehemalige Bahnflächen stehen dabei im Fokus.

Kommunale Spitzenverbände und Bahn haben zu diesem Zweck mit dem sogenannten „Konsensualen Verfahren“ ein Instrument entwickelt, das seit nunmehr einem Jahr zur Verfügung steht. Seit Einführung des Verfahrens Ende 2005 wurden deutschlandweit von kommunaler Seite insgesamt 93 Flächen angefragt und bearbeitet. Die Abarbeitung der Anfragen erfolgt im Rahmen eines zwischen Bahn, Ländern und Kommunen abgestimmten Arbeitsprogramms.

2 Verfahrensablauf

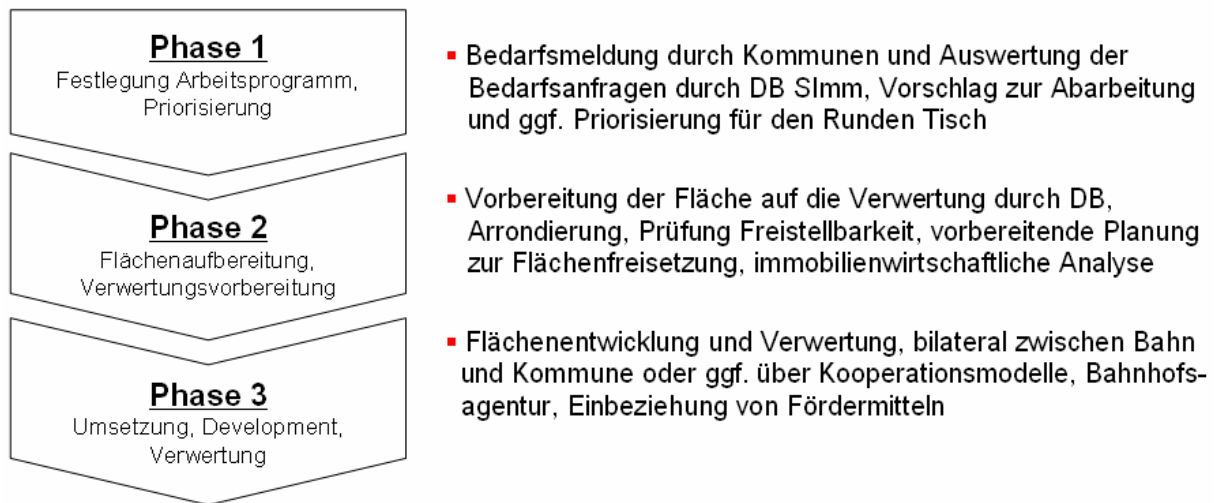
Kommunen haben die Möglichkeit, bundesweit über das zentrale E-Mail-Postfach kommune@bahn.de vorhandene Bedarfe zur Entwicklung von Bahnflächen im jeweiligen Gemeindegebiet zu formulieren. Die Bahn hat zu diesem Zweck ein einfach zu handhabendes Tool entwickelt, welches den Kommunen von der Bahn zur Verfügung gestellt wird. Die Bahn sammelt die Anfragen und bereitet die liegenschaftsbezogenen Basisinformationen zu diesen Flächen auf.

Anschließend wird an Runden Tischen auf Landesebene auf Basis der durch die Kommunen gemachten Angaben die weitere Abarbeitung der Bedarfsanmeldungen besprochen und ggf. eine Priorisierung der Flächenaufbereitung vorgenommen. Dies geschieht im Wesentlichen auf Grundlage der Angaben zur städtebaulichen und zeitlichen Dringlichkeit und des geschätzten Ressourcenbedarfs. Nach Verabredung des Arbeitsprogramms tritt die Bahn mit der Kommune in Kontakt und stimmt das weitere Vorgehen zur Flächenaufbereitung und –entwicklung ab. Die Ergebnisse werden bei Bedarf in einem Aufbereitungsvertrag zwischen Kommune und Bahn festgehalten.

Teilnehmer der Runden Tische sind neben Kommunalvertretern und Vertretern des Landes, die für die Verwertung von Bahnimmobilien zuständigen Vertreter der Deutschen Bahn AG. Bei nur wenigen kommunalen Anfragen in einzelnen Bundesländern können die gegenständlichen Flächen im Rahmen bilateraler Vereinbarungen zwischen Kommunen und Bahn auf den Weg gebracht werden.

Die Aufbereitung und Verwertungsvorbereitung der Flächen führt die Bahn intern, gemäß der verabredeten und ggf. vertraglich fixierten Vorgehensweisen und Zeitrahmen, durch. Die Entwicklung nicht mehr benötigter, freistellbarer Flächen kann dann im Nachgang entweder bilateral zwischen Bahn und Kommune oder auch im Rahmen von Kooperations- und Paketmodellen unter Einbeziehung beispielsweise des Landes erfolgen.

3 Das Phasenmodell



4 Vorteile

Das Konsensuale Verfahren bietet den beteiligten Parteien die Möglichkeit, sich vor Beginn der Aufbereitungs- und Verwertungsaktivitäten auf gemeinsame Entwicklungsziele, Eckpunkte und Zeiträume zu verständigen. Es ermöglicht den zielgerichteten Einsatz der vorhandenen Ressourcen und die frühzeitige und zielgerichtete Eruierung und Einbeziehung von Fördermöglichkeiten. Die Bahn bestimmt einen Ansprechpartner für das gesamte Verfahren und gewährleistet eine dezidierte und umfassende Aufbereitung der Flächen hinsichtlich folgender bahnspezifischer Aspekte:

- Aktuelle Darstellung der technischen und baulichen Infrastruktur
- Aktuelle Nutzung, Rechte und Lasten
- Aussagen zu Altlasten- und Abfallproblematik
- Lösungsansatz zur Freistellung der Fläche mit konkretem Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplan
- Abgrenzung ggf. nicht freistellbarer Teilflächen
- Immobilienwirtschaftliche Analyse der Fläche mit Wertindikation

Die Aufbereitung und Entwicklung der Flächen im Konsensualen Verfahren ermöglicht das zeitgerechte Erreichen einer langfristig nachhaltigen Folgenutzung.

5 Ergebnisse

Seit der Einführung des Konsensualen Verfahrens fanden in zahlreichen Bundesländern Runde Tische statt bzw. wurden die angefragten Flächen im Rahmen bestehender Kooperationsmodelle behandelt.

Aus dem Konsensualen Verfahren heraus hat sich neben den prozessualen Vorteilen für Kommunen und Bahn eine von gegenseitigem Verständnis geprägte Kommunikationskultur zwischen den Ländern, Ministerien, Kommunen und der Bahn entwickelt.

Die vertrauensvolle und zugleich inhaltlich konstruktiv-kritische Zusammenarbeit zwischen Kommunalen Spitzenverbänden und Bahn war eine wesentliche Grundlage für den Erfolg des Konsensualen Verfahrens.

DB AG, CREM