

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	11.05.2006	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bahnflächenpool NRW

Abschluss einer Konsensvereinbarung zwischen der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft und der Stadt Gladbeck

Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) ist als gemeinsame Tochter von Bahn und Land NRW mit dem Ziel gegründet worden, die Entwicklung und Vermarktung von Bahnflächen zu betreiben. Seit April 2002 wurden zunächst 100 Kommunen in NRW in den Bahnflächenpool aufgenommen, im Januar 2005 kamen weitere 105 Kommunen hinzu, darunter die Stadt Gladbeck.

Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) leistet die zwischen den verschiedenen Akteuren notwendige Koordination und stellt ein gemeinsames kooperatives und transparentes Vorgehen zwischen Kommune und BEG in der Bahnflächenentwicklung sicher. Aufgabe ist es, Entwicklungskonzepte für eine wirtschaftliche Vermarktung von Bahnliegenschaften, die für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt werden, in Kooperation mit den Städten zu erarbeiten. Für die Beauftragung notwendiger Planungen und Untersuchungen zur Entwicklung der Bahnflächen verfügt die BEG über Fördermittel des Landes in einer Größenordnung von ca. 20 Mio. Euro. Bei der Finanzierung dieser Planungsleistungen ist ein kommunaler Eigenanteil nicht erforderlich.

Insgesamt handelt es sich bei den in Gladbeck betroffenen Flächen um eine Größenordnung von 130.000 m². Aufgabe der BEG ist es, für die Gesamtheit dieser Flächen im Stadtgebiet Gladbeck neue Eigentümer zu finden, wobei der Stadt Gladbeck Vorkaufsrecht zum Marktwert eingeräumt wird.

Um das Zusammenspiel zwischen BEG und Stadt Gladbeck zu regeln, soll die beigefügte **Konsensvereinbarung** (Anlage) abgeschlossen werden. Die angebotenen Liegenschaften befinden sich entlang von Bahnanlagen und sind über das Stadtgebiet verteilt, größere Flächen befinden sich am Bahnhof West, am Nordpark und entlang der ehemaligen Bahntrasse (Rheinische Bahn) im Bereich der A 31. (siehe Plandarstellung)

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Abstimmung über das Flächenangebot wurde deutlich, dass es sich bei den meisten angebotenen Flächen um so genannte „Lastflächen“ handelt, deren Übernahme durchaus mit Folgekosten verbunden sein kann. Diese Problematik muss bei der vorgesehenen Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden. Andererseits gibt es insbesondere am Bahnhof West eine größere Liegenschaft, die für die zukünftige Entwicklung des Bahnhofsareals von Bedeutung ist.

In der Unterzeichnung der Konsensvereinbarung wird die Chance gesehen, zum einen qualifizierte Planungen für das Umfeld der Gladbecker Bahnstationen zu erhalten (ohne eine finanzielle Beteiligung der Stadt) und zum anderen in diesen Bereichen zu sinnvollen Flächenarrondierungen und Flächenneuordnungen zu gelangen. Inwieweit es gelingt, die anderen Bahnflächen sinnvollen Nutzungen und neuen Eigentümern zuzuführen, bleibt den weiteren Abstimmungen mit der BEG vorbehalten.

§ 5 der Konsensvereinbarung bestimmt die von der Stadt Gladbeck zu erbringenden Leistungen. Aus der Sicht der Verwaltung kann diesen Verpflichtungen ohne Bedenken zugestimmt werden.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Dies gilt auch für die in Absatz 3 enthaltene Verpflichtung der Stadt Gladbeck, der Wiedernutzung von entbehrlichen Bahnflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum einzuräumen. Die von der Konsensvereinbarung betroffenen Flächen im Stadtgebiet Gladbeck (siehe Anlage), kommen mit Ausnahme der Fläche am Bahnhof West für eine bauliche Nutzung nicht in Betracht. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Rest-, Arrondierungs-, oder Grünflächen, die für eine selbstständige Bebauung nicht in Frage kommen. Lediglich die Fläche am Bahnhof West bietet hinsichtlich ihrer Größe, der Erschließung und des Planungsrechts die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung. Dabei ist hier eher von einer gewerblichen als von einer Nutzung als Wohnbaufläche auszugehen.

Die mit der Vereinbarung verbundenen städtischen Verpflichtungen sind vor diesem Hintergrund akzeptabel, vertretbar und leistbar.

Die Unterzeichnung der Konsensvereinbarung wird für erforderlich gehalten, um die Bahnhofsthematik zeitnah und mit einem kompetenten Partner aktiv weiterzuverfolgen. In diesem Zusammenhang ist die BEG bereit, die Stadt Gladbeck bei den Verhandlungen mit der DB AG über den Umbau der Gladbecker Stationen zu unterstützen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher die Vereinbarung unterzeichnet werden, u.a. auch um die Kompetenz und Unterstützung der BEG im Verhandlungsprozess mit der DB AG beim Umbau der Gladbecker Stationen nutzen zu können.

Herr Lennertz, Geschäftsführer der BEG, und Herr Büttner, regional zuständiger Projektleiter, werden in der Sitzung anwesend sein, ihre Gesellschaft vorstellen und die wesentlichen Inhalte der Konsensvereinbarung erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine Die Unterzeichnung der Konsensvereinbarung hat zunächst keine unmittelbare finanzielle Auswirkung. Möglicherweise ergeben sich aus folgende dem weiteren Verhandlungsprozess mit der BEG finanzielle Konsequenzen. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Anlagen:

- Entwurf Konsensvereinbarung
- Übersicht der BEG-Bahnliegenschaften

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die in der Sitzung gegebenen Erläuterungen zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konsensvereinbarung mit der BEG abzuschließen.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: