



Wir verstehen Bahnhof

BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH

Ideenfinder Flächenaktivierer
 Ablaufoptimierer Konfliktlöser
 Bahnflächenversther Netzwerker
 Querdenker Konsensstifter
 Lastflächenspezialisten
 Produktentwickler Bahnhofsmmodernisierer
 Lösungsgestalter Radverkehrsfreunde
 Flächenverkäufer Umsetzungsplaner
 Prozesssteuerer Nachhaltigkeitsverfechter
 Konzeptentwickler Strategen
 Projektmanager Förderberater
 Perspektivengeiger Kooperationsvereinbarer
 Wirtschaftlichkeitsberechner
 Kümmerer Modellinitialisierer
 Verfahrensverbesserer Interessensvertreter



www.beg.nrw.de



Urbahnisierung, um entbehrliche Bahnflächen wieder zur Stadt zu machen, ist keine Erfindung aus Nordrhein-Westfalen – sehr wohl jedoch der Weg dorthin: Die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG) steuert und bündelt komplexe Verfahrensabläufe und Abstimmungsstränge mit der Bahn, dem Land und der Kommune in einer Hand. Die seit 2002 existierende BEG hat den Verwertungsauftrag für ein Liegenschaftspaket der Deutschen Bahn AG. In NRW umfasst dies sämtliche nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen, Strecken und Empfangsgebäude in 205 Städten und Gemeinden. Durch einen ökonomischen Rahmen für das Gesamtpaket und die Vorfinanzierung der Entwicklungskosten durch das Land NRW erhält die BEG auf Standortebeine einen einzigartigen Handlungsspielraum.

Die Vorteile entfalten sich auf Grundlage der BEG-Konsensvereinbarung: Die Kommune versichert darin, der Entwicklung der Brachflächen Vorrang einzuräumen. Im Gegenzug erhält sie die Unterstützung durch das Land und Kompromissbereitschaft der DB AG. Von hohem landespolitischem Nutzen ist es, die Städte und Gemeinden nach dem BEG-Prinzip in der Flächenaktivierung zu unterstützen,

- weil neue Leuchtturmprojekte die Innenentwicklung stärken und Ressourcen schonen,
- weil mit dem Bahnkonzern eine faire Erstattung von Entwicklungskosten ausgehandelt ist und
- weil die Fördermittel gezielt Impulse für nachfolgende Investitionen setzen.

Die BEG hat sich als ausgezeichnetes Instrument erwiesen, um nicht mehr benötigte Bahnflächen zu vermarkten. Das hilft uns, kostbaren Freiraum zu erhalten.

Auch für die Deutsche Bahn AG ist die Beteiligung an der BEG ein Vorzeigemodell:

Harry K. Voigtsberger,
 Minister für Wirtschaft, Energie,
 Bauen, Wohnen und Verkehr
 des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Strategie, die wir in NRW gewagt haben, hat sich als Erfolgsmodell für uns herausgestellt. Sie bildet eine Brücke zwischen uns und den Kommunen, die Vieles erleichtert.

Reiner Latsch, Deutsche Bahn AG,
Konzernbevollmächtigter NRW

- weil die standortübergreifende Betrachtungsweise Perspektiven für alle Immobilien schafft, die nicht betriebsnotwendig sind,
- weil die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen DB AG und der öffentlichen Hand einen großen Vertrauensbonus auf Erwerberseite erzeugt,
- weil sich die BEG für den DB-Konzern rentiert.

Das KnowHow zur umsichtigen Revitalisierung von Empfangsgebäuden und Bahnhofsumfeldern, Nachnutzung alter Bahntrassen und Aktivierung von Bahnflächen ist eine Grundlage des Erfolgs. Die BEG steuert das Zusammenspiel der bahnsseitig zu beteiligenden, der externen Dienstleister sowie der kommunalen, behördlichen und ministeriellen Akteure. Sie begleitet alle Schritte der Bahnflächenentwicklung: rechtlich, technisch, planerisch, förderberatend – bis mit einer Veräußerung an die Kommune oder andere Investierende der Startschuss für die Umsetzungsphase der Flächenaktivierung fällt.

Ihre Stärken setzt die BEG ein, um Abläufe zu optimieren und Instrumente zu schärfen. Das primäre Interesse der BEG liegt nicht in der Einzelfall-Lösung. Sie zielt vor allem auf übertragbare Verfahrenserleichterungen, allgemeingültige Lösungsbausteine und Umsetzungswege, die einen landesweiten Nutzen versprechen, aber auch Paketverkäufe voran bringen. Konkret wurden z.B. die EBA-Präsidialverfügung zum überlagernden Baurecht und das Förderprogramm AlleinRadwege angestoßen sowie vereinfachte Standards zur Grundstücksbewertung, kreative Vertragslösungen und ein Koskalkulationsprogramm erarbeitet. Zudem fließt die Bahnflächenstrategie in das neue Instrument "Flächen.Pool NRW" ein. Die Anwendung unterstützt die BEG hier im Auftrag der Landestochter NRW.URBAN Service GmbH.



Die Strategie, die wir in NRW gewagt haben, hat sich als Erfolgsmodell für uns herausgestellt. Sie bildet eine Brücke zwischen uns und den Kommunen, die Vieles erleichtert.

Ökonomisch bringt das BEG-Prinzip einen handfesten Nutzen für das Land, die Bahn und die Kommunen:

Das Land kann für weniger als 90 Cent je Quadratmeter für tatsächliche Innenentwicklung sorgen – und erhält davon noch einen großen Anteil von der Bahn zurück.

Der Bahn wird das Risiko genommen, Entwicklungskosten zu investieren bevor Vermarktungssicherheit besteht.

Die Städte und Gemeinden erhalten vollständige Transparenz zu den Chancen und Risiken von Flächenentwicklung und Erwerb: unentgeltlich.



In Zahlen

...profitieren **205** Kommunen, d.h. zwei Drittel aller Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, die entbehrliche Bahnflächen haben, von der BEG.

Fast **1.200** Hektar Fläche, mehr als **250 km** Bahnstrecke und über **70** historische Empfangsgebäude hat die BEG seit 2002 bereits für die Weiternutzung hergerichtet, verkauft und damit gesichert.

In **120** Kommunen wurden bereits Komplettverkäufe erreicht, d.h. hier sind nur noch solche Flächen im Eigentum der Bahn, die nicht entbehrlich sind oder als Bauland zum Verkauf stehen.

Das Unternehmen

...BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (BEG) ist eine im Jahr 2002 gegründete Tochtergesellschaft des Landes NRW (50,1%) und der DB AG (49,9%). Die BEG agiert zugleich als Fürsprecherin der kommunalen und öffentlichen Belange sowie als Türöffnerin für die Anliegen der Flächeigentümerin Bahn.

Geschäftsführung und Mitarbeiter bringen etwa gleichgewichtig berufliche Hintergründe aus Bahnkonzern und öffentlicher Verwaltung ein. Insiderwissen und Vernetzungsgrad treffen in der BEG auf Kreativität und Kommunikationskultur.

Selten hat ein Landesprogramm mit so wenig Geld pro Quadratmeter so viel Breitenwirkung erzeugt.

Thomas Lennertz,
Geschäftsführer, BEG NRW