

# **Fachtagung**

## **„Nachhaltige Flächenentwicklung in den sächsischen Kommunen“**

**- Möglichkeiten und Grenzen der Nachnutzung  
von Bahnflächen in Sachsen -**

**Klaus Hardraht  
Staatsminister a. D., Rechtsanwalt  
Beauftragter DB Immobilien**

## I. Ausgangslage

---

### 1. Übersicht über von der DB nicht mehr benötigte Grundstücke in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt

- a) **Gesamtfläche: 76,2 Mio. m<sup>2</sup>**
- b) **Davon veräußerungsfähig:  
mittelfristig bis Ende 2017: 55,9 Mio. m<sup>2</sup>,  
langfristig ab 2018 ff.: 20,3 Mio. m<sup>2</sup>**
- c) **Davon der ganz überwiegende Teil in Sachsen als Folge der Industrialisierung Sachsens mit Beginn des Ausbaus des Eisenbahnnetzes**

## I. Ausgangslage

---

### **2. Unterschiedliche frühere Nutzungsart der entbehrlichen Bahnflächen**

- a) Stillgelegte Bahnstrecken**
- b) Ehemalige Bahnbetriebsinstandsetzungswerke**
- c) Ehemalige Güterbahnhöfe**
- d) Bahnhofsgebäude**
- e) Frühere Empfangs-, Lager- und Verwaltungsgebäude**

## I. Ausgangslage

---

3. **Nutzungsmöglichkeiten des Freistaates Sachsen, der Landkreise, der Kommunen sowie von Investoren für nicht mehr benötigte DB-Flächen**
  - a) **Flächensicherung für städtebauliche Entwicklungen, insbesondere für den Wohnungsbau sowie weitere Industrieansiedlungen**
  - b) **Ausweisung für ergänzende Naherholungsgebiete (Parks, Grünanlagen) sowie für Tourismusangebote (Radwanderwege) und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren (Sportstätten, Schwimmbäder pp.)**

## I. Ausgangslage

---

- c) **Nutzung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umwelt- und Naturschutzbereich**
- d) **Nutzung als Hochwasser-Retentionsflächen und zur sonstigen Verbesserung des Hochwasserschutzes**

## I. Ausgangslage

---

4. **Frühere Verkaufsmodelle nicht mehr benötigter Flächen durch die DB**
  - a) **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (Tochter der DB AG)**
  - b) **CA Immo Deutschland GmbH**
  - c) **Main Asset Management GmbH (im Wesentlichen zuständig für den Verkauf von Bahnhöfen)**

## I. Ausgangslage

---

5. **Kooperationsabkommen der DB mit anderen Bundesländern**
  - a) **Modell NRW: Beteiligungsgesellschaft DB/NRW als GmbH**
  - b) **Abkommen DB/Thüringen**
  - c) **Abkommen DB/Sachsen-Anhalt (Entwurf)**

# I. Ausgangslage

---

## 6. Vorgehensweise in Sachsen

### a) Bahngipfel vom 28. Juli 2010 und 6. Juni 2012:

**“Ziel beider Seiten ist es, unter Berücksichtigung der Landes- und Kommunalinteressen nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen zu finden und umzusetzen”**

## I. Ausgangslage

---

- b) Entwurf einer Kooperationsvereinbarung DB/Sachsen vom Herbst 2014 für die gemeinsame Verwertung nicht mehr benötigter Bahnimmobilien der DB AG im Freistaat Sachsen**
- c) Verhandlungen um den Entwurf eines Kooperationsvertrages zwischen dem SSG und der DB ab Frühjahr 2015**

## **II. Aktuelle Verfahrensweise beim Verkauf von Grundstücken der DB an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, sächsische Kommunen und Investoren**

---

### **1. Rechtsgrundlage für konkrete Verhandlungen**

- a) Beschlüsse der Bahngipfel aus den Jahren 2010 und 2012**
- b) Zusätzliche Rechtsgrundlage durch Kooperationsvereinbarung nicht zwingend, aus politischen Gründen sowie zur Klarstellung jedoch nützlich**
- c) Bei Einzelverkäufen von DB-Grundstücken an den Freistaat Sachsen, die Landkreise, die Kommunen und Investoren zum einen im allgemeinen Planungsrecht, zum anderen Rechtsgrundlage im Fördermittelrecht**

## **II. Aktuelle Verfahrensweise beim Verkauf von Grundstücken der DB an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, sächsische Kommunen und Investoren**

### **2. Notwendigkeit der Freigabeentscheidungen nach dem allgemeinen Eisenbahnrecht**

- a) Stilllegungsnehmung gem. § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)**
- b) Freistellung (“Entwidmung”) gem. § 23 AEG**

## **II. Aktuelle Verfahrensweise beim Verkauf von Grundstücken der DB an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, sächsische Kommunen und Investoren**

### **3. Zustimmung der DB Netz AG gegenüber der DB Immo zum Verkauf der Flächen**

**DB Netz AG hat vorab die Freigabe der Fläche für einen Verkauf DB intern zu erklären.**

## **II. Aktuelle Verfahrensweise beim Verkauf von Grundstücken der DB an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, sächsische Kommunen und Investoren**

### **4. Dauer der Stilllegungs-, Freistellungs- und Freigabe- erklärungen**

- a) Freigabe durch die DB Netz AG**
- b) Genehmigungen nach dem AEG sechs Monate / zweieinhalb Jahre (ohne Rechtsweg)**
- c) Praktische Verfahrensweise**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

#### **1. Allgemeines Vorkaufsrecht der Kommunen gem. § 24 BauGB**

- a) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bei Flächen, deren Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,**
- Flächen im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs,**
  - Flächen im Bereich einer Satzung zum Stadtumbau,**
  - Flächen im Bereich eines Flächennutzungsplanes für unbebaute Flächen im Außenbereich mit Ausweisung als künftiger Wohnbaufläche oder eines künftigen Wohngebietes.**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

- b) Zusätzliches gesetzliches Vorkaufsrecht der Kommunen zum bevorzugten Erwerb von DB-Flächen?**
- **Wohl nicht durchsetzbar;**
  - **wohl auch nicht notwendig, da Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB bereits mit Beginn der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes möglich ist.**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

#### **2. Frühzeitige Unterrichtung des Freistaates Sachsen, der Landkreise und der Kommunen über eventuelle Verkäufe von DB-Flächen**

- a) Information von Seiten der DB über Flächen, welche von der DB Netz AG zum Verkauf freigegeben worden sind;**
- b) Flächen, welche von der DB Netz AG noch nicht freigegeben worden sind, an denen jedoch der Freistaat, die Landkreise oder die Kommunen ein erhebliches Kaufinteresse haben;**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

- c) Notwendig ist eine “verzahnte” Information zwischen DB und den staatlichen und kommunalen Kaufinteressenten wegen der zeitlichen Parallelität der Umsetzung des Planungsrechts der Kommunen sowie der Freigabe der Flächen durch die DB Netz AG und der Einholung der Genehmigungen nach dem AEG;**
  
- d) Bisherige Praxis – häufig Information der staatlichen und kommunalen Ebene durch die DB über beabsichtigte Flächenverkäufe erst mit der Ausschreibung der Flächen zum Verkauf – nicht ausreichend;**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

- e) Zeitliche Probleme durch zu späte Information auch bei der Beteiligung privater Dritter am Grundstückserwerb, insbesondere beim Abschluss städtebaulicher Verträge.**

**3. Ermittlung des Kaufpreises beim Verkauf von DB-Flächen**

**a) Ausschreibungsverfahren**

- **Kein Ausschreibungsverfahren i. S. des Vergaberechts, sondern Ausschreibung in analoger Anwendung der Haushaltsvorschriften des Bundes zur Ermittlung eines sachgerechten Verkaufspreises;**
- **Da keine Anwendung des allgemeinen Vergaberechts: Nachverhandlungen über den Preis nach Ablauf der Ausschreibungsfrist zulässig.**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

#### **b) Wertermittlung durch Sachverständigengutachten**

- **Bei Verkäufen aufgrund Ausübung des Vorkaufsrechts der Kommunen gem. § 24 BauGB: Bei Uneinigkeit über den Preis; Wertermittlung durch Sachverständige;**
- **In den anderen Fällen Sachverständigengutachten nach Praxis der DB nicht zulässig.  
Möglicherweise künftig analoge Anwendung der Vereinbarung zwischen der Bundesanstalt für Immobilien und den Kommunen?**

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

#### **4. Altlastenhaftung/-regelungen**

##### **a) Gesetzliche Grundlage: Bodenschutzgesetz**

- Haftung des Eigentümers;
- Haftung als Gesamtschuldner auch der frühere Eigentümer;
- Freistellung von der Altlastenhaftung zwischen Käufer und Verkäufer Rechtswirkung nur im Innenverhältnis.

##### **b) Unterscheidung nach den unterschiedlichen Arten der Altlasten**

- Mineralölrückstände,
- Chlorwasserstoffe (LHKW),
- Sonstige.

### **III. Wiederkehrende Probleme beim Verkauf von DB-Flächen an den Freistaat Sachsen sowie an Landkreise, Kommunen und Investoren**

---

- c) Vertragsregelungen zur Altlastenhaftung abhängig von**
  - **Art der Altlastenverunreinigung und**
  - **künftiger Nutzung der altlastenbehafteten Fläche.**
  
- d) Kosten für eventuell weitere Altlastenbereinigung zu verrechnen auf den Kaufpreis**
  
- e) Altlastenregelung bei späterer Veräußerung des Grundstücks durch die Kommune als Erwerber des Grundstücks von der DB an einen Dritten, der in der Nutzung abweicht von der Absprache zwischen der Kommune und der DB im Kaufvertrag**

## IV. Ergebnisse

---

1. **Bei Problemen ist zu differenzieren zwischen der bisherigen Nutzung der DB Flächen**
  - **Gleisanlagen, Güterbahnhöfe, Bahnbetriebsstätten**
2. **Notwendig frühzeitiges verzahntes Informationssystem**
3. **Preisfestsetzung bei Vergabeverfahren mit Nachverhandlungsmöglichkeit bzw. Wertermittlung durch Gutachter bei Fällen gem. § 24 BauGB**
4. **Lange Zeiträume**
  - **Kommunale Planungsverfahren, mehrere nacheinander laufende Freigabe-, Freistellungs- und Stilllegungsverfahren der DB**
5. **Rahmenvertrag über Zusammenarbeit SSG – DB**
6. **Kaufvertrag Kommune/DB**

# VIELEN DANK.

**Klaus Hardraht**

Rechtsanwalt

Königstraße 1,  
01097 Dresden

T + 49 (0) 351 2856910

F + 49 (0) 351 28569129

E [k.hardraht@petersenhardraht.de](mailto:k.hardraht@petersenhardraht.de)

[www.petersenhardraht.de](http://www.petersenhardraht.de)

**PETERSEN HARDRAHT**

Rechtsanwälte Steuerberater