

Verkauf von Bahnhofsgebäuden der DB AG

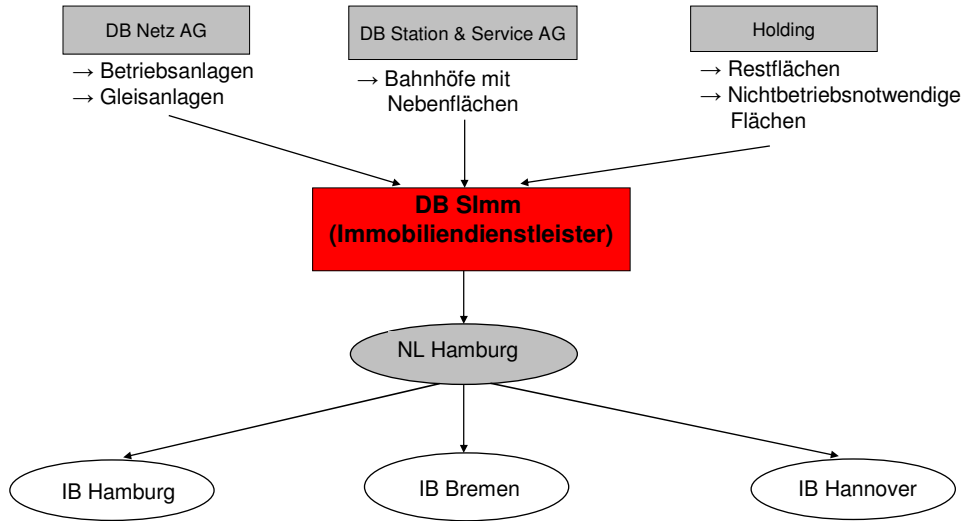
Workshop zur Entwicklung von Empfangsgebäuden

DB Services Immobilien GmbH
Museumstraße 39
22765 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

- Immobilieneigentümer der Deutsche Bahn AG
- Struktur der DB S Imm Niederlassung Hamburg
- Verwertungsprozess
- Besonderheiten im Grundstückskaufvertrag
- Fördermittel
- Bahnhof Winsen/ Luhe

Immobilieigentümer der Deutsche Bahn AG



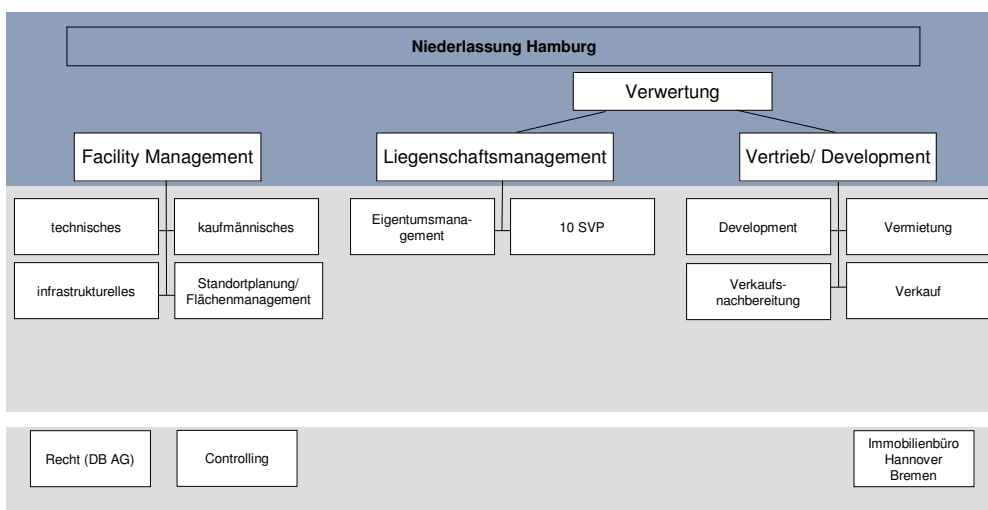
DB Services Immobilien GmbH, 29.11.2007

3

Mobility Networks Logistics

Struktur der DB Services Immobilien GmbH

Aufbau der Niederlassung Hamburg



DB Services Immobilien GmbH, 29.11.2007

4

Mobility Networks Logistics

Flächenpotentiale an Bahnhöfen im Raum Oldenburg



- Bahnhof Aschendorf
- Bahnhof Berne
- Bahnhof Brake
- Bahnhof Hude
- Bahnhof Norddeich
- Bahnhof Nordenham

Struktur der DB Services Immobilien GmbH Aufbau der Niederlassung Hamburg



Verwertungsprozess

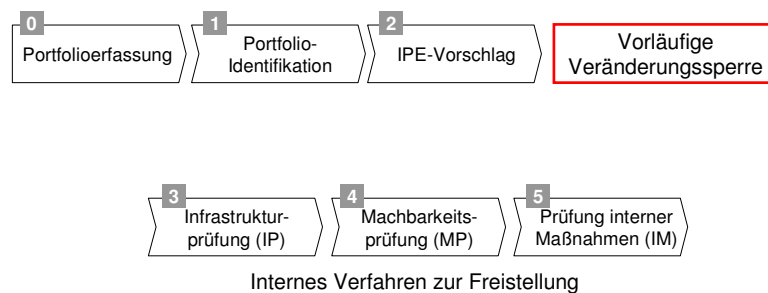


- Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

Verwertungsprozess

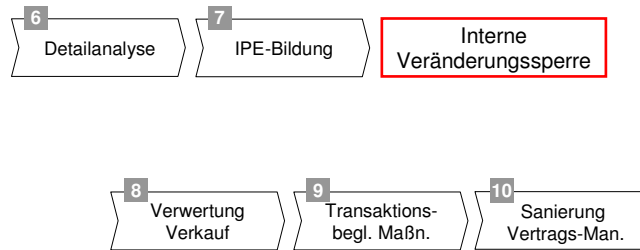


Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses



Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses



Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

- **Portfolioerfassung (Stufe 0):**
 - Erfassung der vermarktbaren Flächen
 - Festlegung der Vermarktungsgrenzen
- **Portfolioidentifikation (Stufe 1):**
 - Pflege/Vervollständigung der Daten
 - Erstellung einer Entscheidungsvorlage für die regionale Arbeitsgruppe
- **Regionale Arbeitsgruppe (Stufe 2):**
 - Teilnehmer: rechtl. Eigentümer und Verfahrensbeteiligte MA
 - Überprüfung der Kerngeschäftsnotwendigkeit

Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

• Infrastrukturprüfung (IP) (Stufe 3):

▪ Inventarisierung

- Ermittlung aller Verträge und Rechte bei rechtlichen Eigentümern
- Ortsbegehung

• Machbarkeitsprüfung (Stufe 4):

▪ Feststellung der Kerngeschäftsnotwendigkeit

- Abschließende Feststellung der „Eisenbahnbetriebsnotwendigkeit / Geschäftsnotwendigkeit“ durch Verfahrensbeteiligte
 - incl. Nutzungsperspektive aller eigenen und genutzten Anlagen
 - zu bestehenden und zukünftig notwendigen Rechten

Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

• Prüfung interner Maßnahmen (IM) (Stufe 5):

- Gesamteinschätzung notwendiger transaktionsbegleitender Maßnahmen incl. zeitlichem und monetärem Aufwand
 - z.B. Verlagerungs-, Anpassungs-, und Rückbaumaßnahmen von Eisenbahninfrastruktur und weiteren Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zur Baufeldfreimachung
- Ergebniszusammenfassung und Handlungsempfehlung

Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

• Detailanalyse (Stufe 6) :

▪ Immobilienspezifische Objektanalyse

- Objektbetrachtung
- Szenariorechnung
 - Wirtschaftlichkeitsrechnung aller Aufwandspositionen und des daraus resultierenden Ertrages
 - Jahresgenaue Planung des Verwertungsaufwandes und der Erlöse

▪ Wertermittlung

- richtet sich nach aktuellen Bodenrichtwerten von Gutachterausschüssen und Gesetzen
 - Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung (**WertV**) und Wertermittlungsrichtlinie (**WertR**)

Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

• IPE –Bildung (Stufe 7):

▪ Verwertungsausschuss

- Regionaler Verwertungsausschuss
 - betroffene rechtl. Eigentümer, Verfahrensbeteiligte MA
- Beratung und Entscheidung über Empfehlungen

• Verwertung / Verkauf (Stufe 8):

▪ Aufnahme in Veräußerungsprozess

- Planung von Verkauf, Development
- Vertrieb
- Development

▪ Verkauf

Verwertungsprozess

Durchlaufen des 10 Stufenverwertungsprozesses

■ **Transaktionsbegleitende Maßnahmen (Stufe 9):**

- **Transaktionsbegleitende Maßnahmen**
 - Medientrennung
 - Anpassung und Flächenfreisetzung
 - Teilungsvermessung
- **Freistellungsverfahren**
- **Kaufvertragsabwicklung**

■ **Sanierung/ Vertragsmanagement (Stufe 10):**

- **Management Altlasten, Vertrags-/Risikomanagement**
 - Management Altlasten
 - Vertrags-/Risikomanagement
 - Bestandsmanagement

Grundstückskaufvertrag

wesentliche Bestandteile eines Kaufvertrages

Besonderheiten im Grundstückskaufvertrag



Freistellung von Bahnbetriebszwecken



Besonderheiten im Grundstückskaufvertrag



• Immissionsduldung

- Immissionsschadensverzicht, Eintragung als Dienstbarkeit in das Grundbuch

• dingliche Sicherung

- Fortbestand vorhandener Bahnanlagen, Eintragung als Dienstbarkeit in das Grundbuch
 - z.B. Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle sowie alle übrigen Bahnanlagen und mit den dazugehörigen Nebenanlagen
- Fortbestand vorhandener Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen, Eintragung als Dienstbarkeit im Grundbuch

• Einfriedung

- Einfriedung zu den Gleisanlagen (dingliche Sicherung)
(dient der Absicherung von Käufer und Verkäufer)

Fördermittel



Zukunftsprogramm Wirtschaft

- Programm bündelt die wirtschafts- und regionalpolitische Förderung
- Budget stammt aus den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung
- Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur
- Förderprogramm unterstützt Regionen, die ihre Potentiale stärken wollen
- Ausbau der regionalen Infrastruktur
- Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Kultur- und Tourismuswirtschaft

Gemeinde Büchen erwirbt Gewerbefläche durch dieses Förderprogramm

Fördermittel

GVFG-Mittel
(Gemeinde Verkehrs
Finanzierungsgesetz)

P&R Flächen

- Förderung von bis zu 75 % der entstehenden Kosten
- Grunderwerb
- Planungsleistung
- Baumaßnahmen
- Gemeinde muss Eigentümer sein

EU-Mittel

- Fördermittel sind an bestimmte Anforderungen geknüpft
- Arbeitsplatzbeschaffung

Straßenneubau in Lüneburg durch EU-Mittel

Winsen/ Luhe

nach der Rekonstruktion



