



Flächennutzungsmonitoring XI Flächenmanagement – Bodenversiegelung – Stadtgrün

IÖR Schriften Band 77 · 2019

ISBN: 978-3-944101-77-4

Flächenmanagement bei der DB Netz AG – Nachhaltige Strategie und ganzheitliche Immobilienbetrachtung

Christian Günster

Günster, C. (2019): Flächenmanagement bei der DB Netz AG – Nachhaltige Strategie und ganzheitliche Immobilienbetrachtung. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XI. Flächenmanagement – Bodenversiegelung – Stadtgrün. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 77, S. 129-135.

Flächenmanagement bei der DB Netz AG – Nachhaltige Strategie und ganzheitliche Immobilienbetrachtung

Christian Günster

Zusammenfassung

Die Anforderungen an den Aufbau einer ganzheitlichen Immobilienbetrachtung und einer damit verbundenen thematischen Vernetzung im Flächenmanagement sind in den vergangenen Jahren drastisch und kontinuierlich gestiegen. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, hat die DB Netz AG eine Flächenmanagement-Strategie entwickelt, welche eine ganzheitliche Betrachtungsweise im Immobilienmanagement ermöglicht. Die Realisierung dieser nachhaltigen Strategie wird mithilfe eines graphischen Tools, der Aktualisierung und Ergänzung bestehender Prozesse sowie der Schaffung definierter Schnittstellen ermöglicht. Bis 2020 soll so ein bundesweit einheitlicher Standard zur Visualisierung aller relevanten Informationen zu Flächenbedarf, -planung und Bestand entstehen. Diese transparente Darstellung der Flächeninformationen ermöglicht eine direkte und verlässliche Kommunikation zwischen Projekten sowie zu Anfragen, Bewirtschaftung und Vertrieb von Bahnflächen.

1 Ausgangslage 2016

1.1 Vorhaltung von Flächen

Zurzeit erfolgt innerhalb des Projektgeschäfts der DB Netz AG keine gezielte, strukturierte oder strategisch gesteuerte Vorhaltung von Flächen. Es werden die Bedarfe projektscharf ermittelt und entsprechend zielgerichtet finden die Bemühungen im Grunderwerb statt.

Eine gesteuerte Abstimmung zwischen einzelnen Projekten bleibt ebenso aus wie eine übergreifende Strategie innerhalb der Immobilienbetrachtung.

1.2 Problemstellung

Die Anforderungen an den Aufbau einer ganzheitlichen Immobilienbetrachtung und einer damit verbundenen thematischen Vernetzung im Flächenmanagement sind in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen mit gleichbleibender Tendenz.

Dies zeigt sich einerseits vor dem Hintergrund eines steigenden Realisierungsdrucks innerhalb eines stark wachsenden Projektvolumens mit einer stetig steigenden Zahl an Stakeholdern, deren Erwartungshaltung an Vorhabenträger und das Projekt sehr

anspruchsvoll und stark unterschiedlich sind. Andererseits erhöht sich die Komplexität im Flächenmanagement durch engere und zahlreichere gesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen sowie die fortschreitende Flächenverknappung insbesondere in Ballungsräumen.

1.3 Ziel

Für eine gezielte und frühzeitige Bevorratung von Flächen für Maßnahmen jeder Leistungsphase soll ein strategischer Lösungsansatz entwickelt werden, welcher unabhängig der Realisierungszeiträume, Arten der Projekte und Maßnahmen eine gezielte Verfügbarkeit der benötigten Flächen für diese ermöglicht. Dies dient durch die gezielte Reduktion von Reibungsverlusten und Risiken sowohl der Projektperformance und damit der Erhöhung der Stabilität von Qualität, Terminen und Kosten als auch dem Aufbau einer abgestimmten Verwertungsstrategie innerhalb des Immobilienmanagements der DB Netz AG sowie DB Immobilien.

2 Grundlagen

2.1 Die DB Netz AG im Konzernverbund

Die Deutsche Bahn Netz AG ist im Vorstandsressort Infrastruktur (VR I) angesiedelt. Sie ist im Geschäftsfeld DB Netze Fahrweg zuständig für die Schienen- bzw. Netzinfrastruktur und bestimmt daher im Wesentlichen den Flächenbedarf. Daher wird im Folgenden nur auf das Geschäftsfeld DB Netze eingegangen.

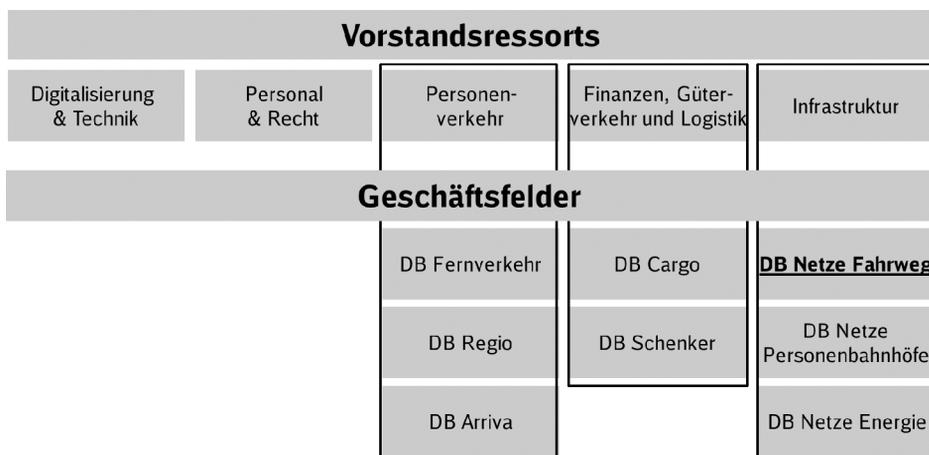


Abb. 1: DB Netz AG im DB-Konzern (Quelle: eigene Darstellung)

2.2 Kernaufgabe und Kennzahlen

Kernaufgabe der DB Netz AG ist die Basis für einen sicheren und zuverlässigen Bahnbetrieb zu schaffen. Die wichtigsten Aufgaben der DB Netz AG sind:

- Betreiben von Europas größter Schieneninfrastruktur
- Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Streckennetzes
- Sicherstellung von Qualität und Kapazität heute und in Zukunft
- Vermarktung von Trassen und Anlagen

Hierzu beschäftigt das Unternehmen über 40 000 Mitarbeiter in Deutschland und koordiniert mit 2 641 Stellwerken täglich 40 000 Züge mit 410 000 Verkehrshalten. Dafür hält es knapp 33 500 km Streckennetz, mehr als 25 100 Brücken und 741 Tunnel vor. Der Umsatz lag 2018 bei rd. 5,5 Mrd. Euro. Das Flächeneigentum der DB Netz AG unter Betrieb beträgt 1 040 km², Nebenanlagen und Altbestand erstrecken sich auf weiteren 160 km² Grundeigentum.

2.3 Organisation des Flächenmanagements der DB Netz AG

Hinsichtlich der Eigentumsverwaltung der DB-netzeigenen Grundstücke sind Bahnbetriebsflächen und sonstige Bahnflächen zu unterscheiden.

Die Sicherstellung der rechtzeitigen Bereitstellung von Flächen für Projekte obliegt dem Flächenmanagement (FLM) der DB Netz AG. Die Verantwortung für die Bahnbetriebsflächen hat das Immobilienmanagement der DB Netz AG. Für sonstige Bahnflächen ist die DB Immobilien mit der Bewirtschaftung und Verwertung beauftragt. Die Einbindung des FLM in das Vorhaben beginnt bereits vor Projektbeginn und dauert über alle HOAI-Leistungsphasen an. Bundesweit 107 Mitarbeiter erfüllen bei der DB Netz AG diese Aufgabe.

Die Dauer eines Grunderwerbsprozesses divergiert dabei bislang stark in Abhängigkeit der Wahl der Vorgehensweise und der Form der grundrechtlichen Sicherung des Zugriffsrechts einerseits sowie der Dauer grundrechtlicher Belastungen. Die Durchlaufzeit eines Vorgangs liegt – in Abhängigkeit der Art der Umsetzung – zwischen zwei und 20 Jahren, die Bearbeitungszeit eines Vorgangs im Regelgeschäft beträgt zwischen 35 und 120 Stunden.

2.4 Aufgaben des Flächenmanagements der DB Netz AG

Die Hauptaufgaben des Flächenmanagements (FLM) der DB Netz AG sind:

- Systematische und visuelle Abbildung von Flächennutzungen der Infrastrukturprojekte der DB Netz AG
- Gewährleistung der zeitgerechten Bereitstellung benötigter Grundstücke

- Erwerb, Sicherung im Grundbuch und Gestattungsverträge als Möglichkeiten der Flächenbereitstellung sowie Verkauf von nicht benötigten (Rest-)Flächen
- Schnittstelle von Projekt und Vertrieb
- Life-Cycle-Betrachtung und langfristige Flächennutzungsplanung

Hierzu bündelt das Immobilienmanagement der DB Netz AG sowohl Fachverantwortung und Expertennetzwerk im Flächenmanagement als auch die Richtlinienverantwortung und das immobilienbezogene Schnittstellenmanagement. Dies ermöglicht auch die durchgängige Gestaltung der Immobilienprozesse.

Die Wahl eines strategischen Ansatzes dient auch dazu, hier eine Clusterung vorzunehmen, um diese Prozesse quantitativ unterscheiden und dokumentieren zu können.

3 Flächenmanagement-Strategie

3.1 Ziel

Ziel ist eine Visualisierung aller Informationen mit Flächenrelevanz in einem graphischen System (Integrierter FlächenPool). Dies dient der Erhöhung von Qualität und Effizienz und schafft konzernweit einen Wissensgewinn durch Transparenz und eine hohe Verfügbarkeit von Informationen. Definierte Schnittstellen sorgen für einen automatisierten Datenaustausch und die Erhöhung der Aktualität der Daten. Reibungsverluste werden gesenkt, die Bearbeitungsqualität gesteigert.

Fachlich umfasst die Flächenmanagement-Strategie insbesondere:

- Integriertes Flächenmanagement
- Langfristige Flächennutzungsplanung
- Integriertes Kompensationsflächenmanagement
- Life-Cycle-Betrachtung von Flächen

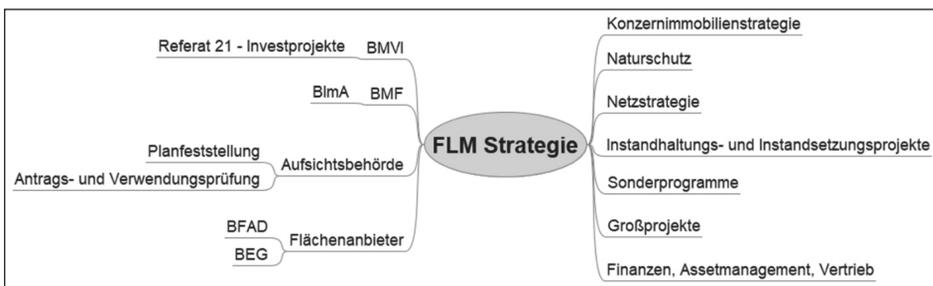


Abb. 2: Stakeholder der Flächenmanagement-Strategie; Abkürzungen: BMVI: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, BImA: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BMF: Bundesfinanzministerium, BFAD: Bundesverband der Flächenagenturen in Deutschland e.V., BEG: Bahnentwicklungsgesellschaft NRW mbH (Quelle: eigene Darstellung)

3.2 Umsetzung

Um eine belastbare und verlässliche Auskunft zu flächenrelevanten Informationen zu erhalten, wurden alle relevanten Stakeholder in die Umsetzung des Integrierten FlächenPools einbezogen:

Die Vielzahl der Einflussgrößen und die Unterschiedlichkeit der Anforderungen zeigt, dass es notwendig war, zunächst ein einheitliches Konzept mit Standards für Datenerhebung und -visualisierung sowie die unternehmensinterne und -externe Kommunikation zu flächenrelevanten Informationen zu erarbeiten. Die Lösung von einer (einzel-) prozessbezogenen Betrachtungsweise hin zu einer Life-Cycle-Betrachtung bot hierfür die Grundlage:

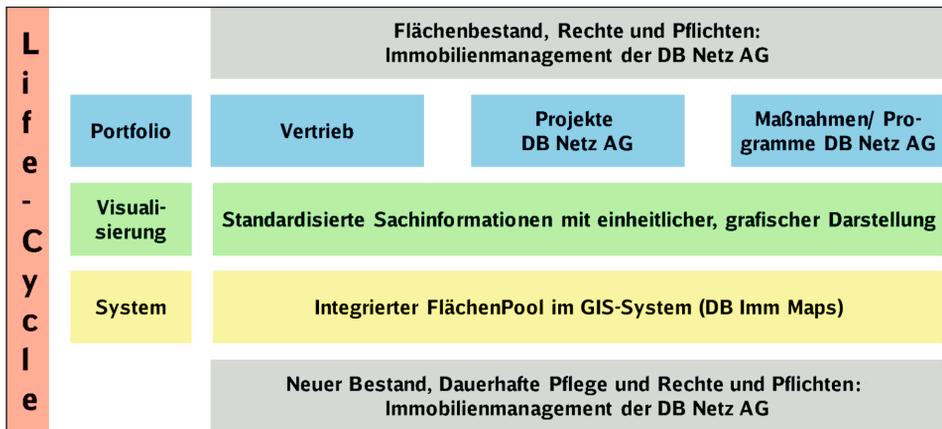


Abb. 3: Konzept der ganzheitlichen Immobilienbetrachtung (Quelle: eigene Darstellung)

Hieraus wurde der Ansatz eines Integrierten FlächenPools entwickelt:

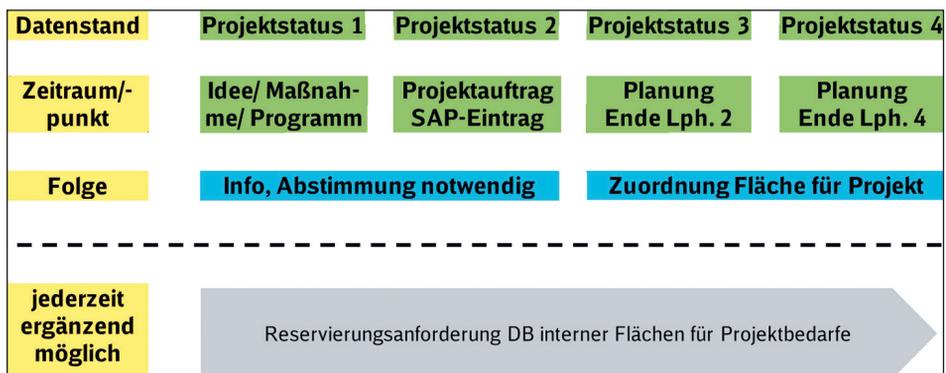


Abb. 4: Schema-Skizze: Integrierter FlächenPool (Quelle: eigene Darstellung)

Dabei stellt der Datenstand den unterschiedlichen Konkretisierungsgrad eines Vorhabens anhand von vier definierten Projektstatus (PS) dar:

- 1 Vorhaben ist in der Maßnahmenplanung
- 2 Vorhaben ist angestoßen und wird nun als Projekt geführt
- 3 Abschluss Leistungsphase 2: Vorzugsvariante liegt vor
- 4 Abschluss Leistungsphase 4: Realisierungsvariante liegt vor

Der Zeitraum beschreibt den Entwicklungsstand des Vorhabens. Im PS 1 liegen hierzu zunächst eine Idee bzw. Maßnahmenplanung vor. Eine zukünftige Realisierung ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht sichergestellt. PS 2 zeigt alle Vorhaben, welche mit einer klaren Realisierungsabsicht versehen sind. Beide PS stellen somit zunächst einen perspektivischen Flächenbedarf dar. Sowohl PS 3 als auch PS 4 enthalten demgegenüber bereits Planungszustände aus den Projekten. Sie entfalten damit einen wesentlich höheren Konkretisierungsgrad als die PS 1 und PS 2 und werden im Verlauf der Projektplanung eingespielt.

In der Folge der Darstellungen ergeben sich für PS 1 und PS 2 damit zunächst informative Darstellungen, aus denen ein notwendiger Abstimmungsbedarf entnommen werden kann. PS 3 und PS 4 zeigen konkrete ggf. temporäre Flächenzuordnungen für Projekte. Ab PS 4 wird die Fläche dann einer eindeutigen Zuordnung zum beanspruchenden Projekt zugeführt.

Während des gesamten Life-Cycles einer Fläche im Bestand kann ergänzend hierzu jederzeit eine Reservierungsanforderung durch den Bedarfsträger – also das Projekt mit Nutzungsbedarf – gestellt werden. Dies dient einerseits dazu, die zeitlichen Intervalle zwischen den PS abzudecken, andererseits besteht hierdurch insbesondere die Möglichkeit, bereits sehr frühzeitig kritische Flächen (wichtige Zugangspunkte zu Bahnanlagen, Zwangspunkte für Logistik etc.) für ein bestimmtes Projekt sicher verfügbar zu machen.

3.3 Sachstand der Visualisierung

Mit Umsetzung des Releases August 2019 werden zunächst folgende Projekte in die graphische Darstellung überführt:

- Projekte des Bedarfsplans 2017 und 2018
- Projekte in den Knoten des Bedarfsplans
- Projekte der freiwilligen Lärmsanierung des Bundes
- Projekte des Konstruktiven Ingenieurbaus (Brückenprojekte)
- Maßnahmen, welche sich perspektivisch aus der Optimierung der Fahrwegkapazität ergeben
- Ausbaubedarfe der DUSS-Terminals (Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene – Straße)

Darüber hinaus werden auf Basis des zwischen der DB Netz AG und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geschlossenen Rahmenvereinbarung alle Flächen des Kompensationsportfolios der BImA dargestellt.

3.4 Ausblick

Im Release November 2019 sind ergänzend folgende Projekte vorgesehen:

- Projekte des Bedarfsplans 2019 und vor 2017
- Projekte des Konstruktiven Ingenieurbaus (Durchlässe)
- Projekte der Regionalnetze
- Erüchtigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Maßnahmen für den Mobilfunkausbau

Ergänzend werden Abfragewerkzeuge bereitgestellt, die projektbezogene Informationen aus dem System zur Verfügung stellen können. Darüber hinaus ist vorgesehen, perspektivisch eine Schnittstelle bereitzustellen, mit deren Hilfe ausgewählte Flächeninformationen bei Bedarf mit Dritten geteilt werden können.

4 Literatur

Deutsche Bahn AG (2018): Daten und Fakten 2018.

https://www.deutschebahn.com/resource/blob/3992278/1d136e983334750ef4f24072d49c7cdf/20190325_bpk_2019_daten_fakten-data.pdf (Zugriff: 16.09.2019).

Deutsche Bahn AG Kommunikation und Marketing (2019): Wussten Sie schon, dass....

<https://www1.deutschebahn.com/resource/blob/1774418/bd1e341a579f47b5ff-1c110a41bf87a0/Wussten-Sie-schon--dass-2018-data.pdf> (Zugriff: 16.09.2019).