

FLÄCHEN.POOL

Nordrhein-Westfalen



Der Flächenpool im Regelbetrieb
Verfahren und aktueller Stand

Allianz für die Fläche
Trägerkreissitzung
am 19.08.2015

Brachflächen sind kein Problem
für die Stadtentwicklung

Sie sind ungenutztes Potenzial

Hintergrund



Untergenutztes Fabrikgebäude



Brachliegende Freifläche

Der Flächenpool NRW...

- ist ein Angebot des Landes NRW an...
 - **Städte**
 - **Gemeinden**
- im Verfahren für...
 - **Kommunen**
 - **Flächeneigentümer**
- wird durchgeführt von...
 - **NRW.URBAN / BEG NRW**
- mit dem Ziel...
 - **die Innenentwicklung zu unterstützen**
 - **Flächenpotenziale zu aktivieren**



Instrumente und Initiativen zum **Flächensparen** in NRW

■ **Allianz für die Fläche (MKULNV)**

Plattform für **Diskussion** und **Informationsaustausch** mit einem Trägerkreis aus Ministerien, Kommunalen Spitzenverbänden, Kommunen, Wirtschaft und Wissenschaft

■ **AAV Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung**

Kooperation von Land, Kommunen und Wirtschaft

■ **Städtebauförderung/Programm Stadtumbau West – EFRE OP – RWP**

Förderung der Aufbereitung und Wiedernutzung von **Brachflächen** im Kontext von Stadterneuerungsmaßnahmen und. Wirtschaftsförderungsmaßnahmen der Kommunen durch Einsatz von Mitteln der EU, des Bundes und des Landes

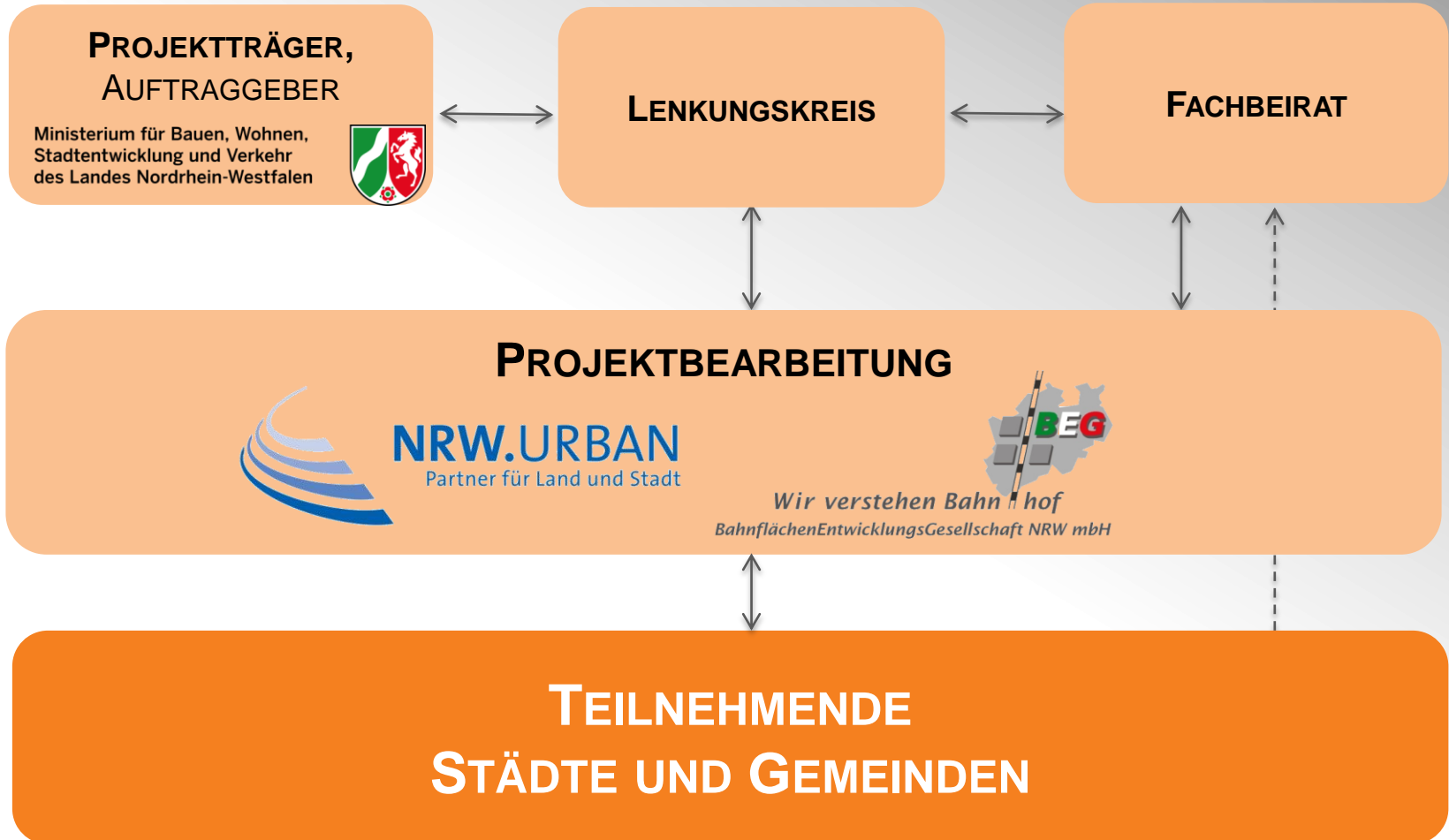
■ **Bahnflächenentwicklung**

Flächenrecycling mit Breitenwirkung durch konsensorientiertes und kooperatives Verfahren zwischen Kommunen und Bahn (BEG im Auftrag des MBWSV)

■ **Konversionsflächen**

Unterstützung von Kommunen bei der städtebaulichen Neubepanung von **Konversionsflächen** (NRW.URBAN im Auftrag des MBWSV)

Organisatorische Verankerung



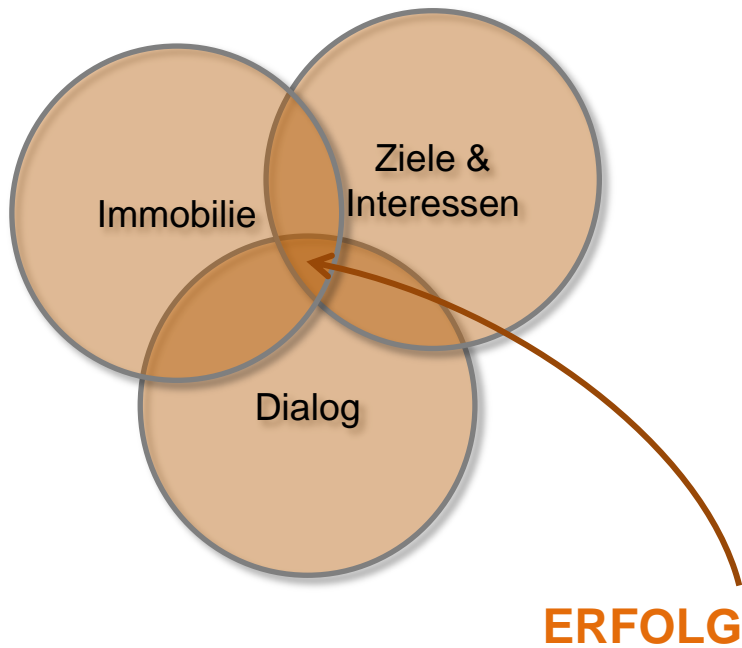
Fachbeirat **Flächenpool**

- Fachliche Begleitung und Weiterentwicklung des Instruments seit Beginn der Pilotphase
- Einbindung des Sachverständigen der Institutionen und Verbände
- Diskurs und Beratung
- Unterstützung als Multiplikatoren und Botschafter
- **Kommunenauswahl im Bewerbungsverfahren:
Empfehlungsgremium für das MBWSV**

Mitglieder **Fachbeirat Flächenpool**

- Arbeitskreis kommunale Wirtschaftsförderung NRW
Annette Förster, Sprecherin
- Städte- und Gemeindebund NRW, Dezernat Städtebau und Baurecht, Landesplanung
Rudolf Graaff, Dezernatsleiter
- Stadt Solingen, Städtetag NRW
Hartmut Hoferichter, Erster Beigeordneter und Vorsitz im Fachausschuss Bauen und Verkehr
- Bez.Reg. Köln, Regionalentwicklung
Heribert Hundenborn
- NRW BANK, Zentrales Projektmanagement
Werner Kindsmüller, Direktor Auftraggeberbetreuung und Projektmanagement
- MBWSV, Nachhaltige Stadtentwicklung, Bahnflächenentwicklung, Grüne Stadt, Städtebaulicher Dialog
Evamaria Küppers-Ullrich
- MBWSV, Integrierte Stadterneuerung u. Demographischer Wandel, Soziale Stadt, Stadtbau West
Sabine Nakelski
- Städtetag NRW
Eva Maria Niemeyer, Hauptreferentin
- Stadt Bocholt, Forum Netzwerk Innenstadt
Ulrich Paßlick, Stadtbaurat
- Forum Baulandmanagement, Städte- und Gemeindebund
Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Vorsitzender des Stadtentwicklungs-Ausschusses
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

Die Kernelemente



■ Dialog

Nicht die Fläche, sondern die Interessen von Kommune und Eigentümern sind der Schlüssel zur Aktivierung

■ Perspektivenklärung

Priorisierung der Flächenpool-Standorte, Klarheit und Planungssicherheit sind der zentrale Profit für beide Seiten

■ Umsetzung

Umsetzungsreife Vorbereitung wirtschaftlich tragfähiger und städtebaulich verträglicher Lösungen gelingt

Zentrale Akteure



- **Kommunen**
 räumen der Wiedernutzung von Brachflächen den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum ein und leisten anteiligen Refinanzierungsbeitrag

- **Eigentümer**
stehen im Mittelpunkt des Verfahrens, profitieren vom Vorrang ihrer Fläche und erstatten anteilig die Kosten je nach Verfahrensstufe

- **Land NRW**
 zielt auf Innenentwicklung und schafft Anreize durch Mitfinanzierung von Prozesssteuerung, Moderation, Aufklärung

Was steht im Fokus?



Zentrumsnahe Brachfläche

- Flächen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben
- Un-/unter-/zwingenutzte Flächen
- Flächen, deren Nutzung der Standortqualität nicht gerecht wird



Verlassene Bauruine

Was steht im Fokus?



Zentrumsnahe Brachfläche



Verlassene Bauruine

Die gesamte Bandbreite...

- von der Gewerbebrache bis zum leerstehenden Wohnquartier
- von der innerstädtischen Handelsbrache bis zum aufgelassenen großen Standort im Außenbereich
- vom Eigentümer mit hoher Immobilienkompetenz bis zum Insolvenzstandort
- vom ...

Effekte für Kommunen



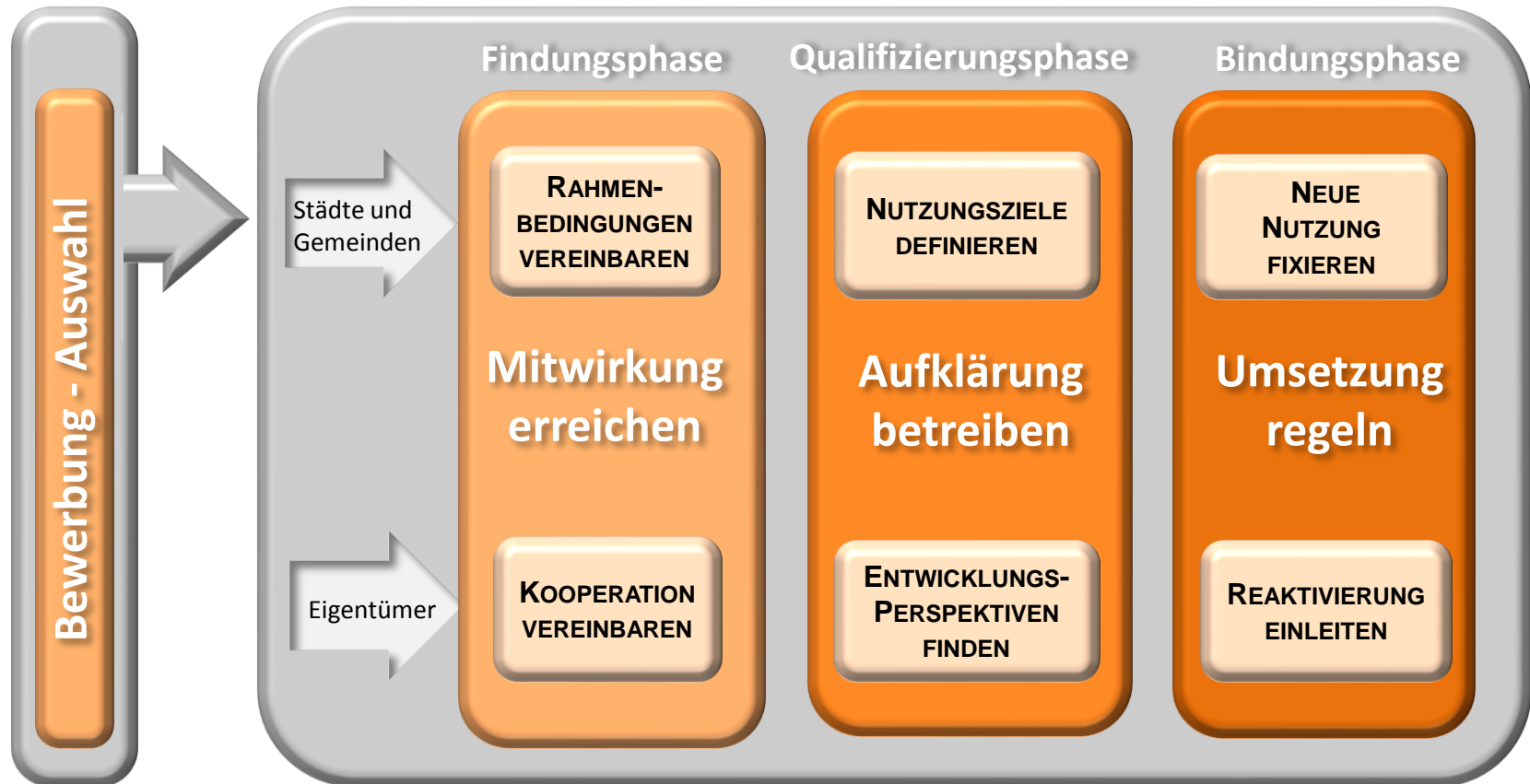
Leerstehender Gewerbebetrieb



Baureifes Areal

- Städtebauliche Dichte und Qualität wahren
- Wohnen an integrierten Standorten forcieren
- Öffentlich geförderten Wohnungsbau ermöglichen
- Gewerbliche Standorte im Siedlungsbereich aktivieren
- Infrastruktur(folge)kosten reduzieren
- Mittelfristig nicht entwickelbare Flächen identifizieren

Übersicht Verfahren



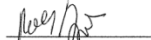
Phase 1 - Findungsphase



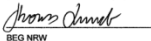
Konsensvereinbarung **Kommune** – vertraglich vereinbarte Mitwirkung

1. Die Laufzeit dieser Vereinbarung wird zunächst bis zum Abschluss der Pilotphase des Flächenpool NRW vereinbart. Wird der Flächenpool NRW im Anschluss im Regelbetrieb weitergeführt, verlängert sich die Laufzeit bis zum Abschluss des Werkplan Brache.
2. Die Kommune kann die Vereinbarung mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende oder mit einer Frist von 4 Wochen nach Abschluss einer Prozessphase kündigen. Bis dahin angefallene Kosten für nicht abgerechnete Produkte werden der Kommune gem. des Verteilungsschlüssels aus Anlage 2 in Rechnung gestellt. Der Stadt Soest ist bekannt, dass die Kommune aus dem Flächenpool NRW mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende entlassen werden kann, wenn die Mitwirkungs- und Kooperationsbereitschaft der Stadt oder der Flächeneigentümer fehlt oder diese ihre mit dem Flächenpool NRW abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen kündigen oder diesen gekündigt wird. Bis dahin angefallene Kosten für nicht abgerechnete Produkte werden der Kommune auch dann gem. des Verteilungsschlüssels Anlage 2 in Rechnung gestellt.

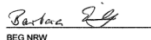
Ort, Datum Soest, 10.5.2010



NRW Urban Service GmbH
(Geschäftsführer Dr. Rolf Heyer)

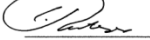


BEG NRW
(Geschäftsführer Thomas Lennertz)



BEG NRW
(Projektleiterin Barbara Eickelkamp)

Ort, Datum



Stadt Soest
(Bürgermeister Dr. Eckhard
Ruthemeyer)



Stadt:

- Vorrang der Entwicklung von Brachflächen vor dem Freiraum
- Mitverantwortung für die Durchführung der Verfahrensschritte
- Absichtserklärung, geeignete Standorte wirtschaftlich erfolgreich zu entwickeln
- Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse im Rahmen ihrer Baulandpolitik
- Vereinbarung Eigenanteil (1 bis 4 Standorte 8.000 €, jeder weitere Standort 1.500 €)

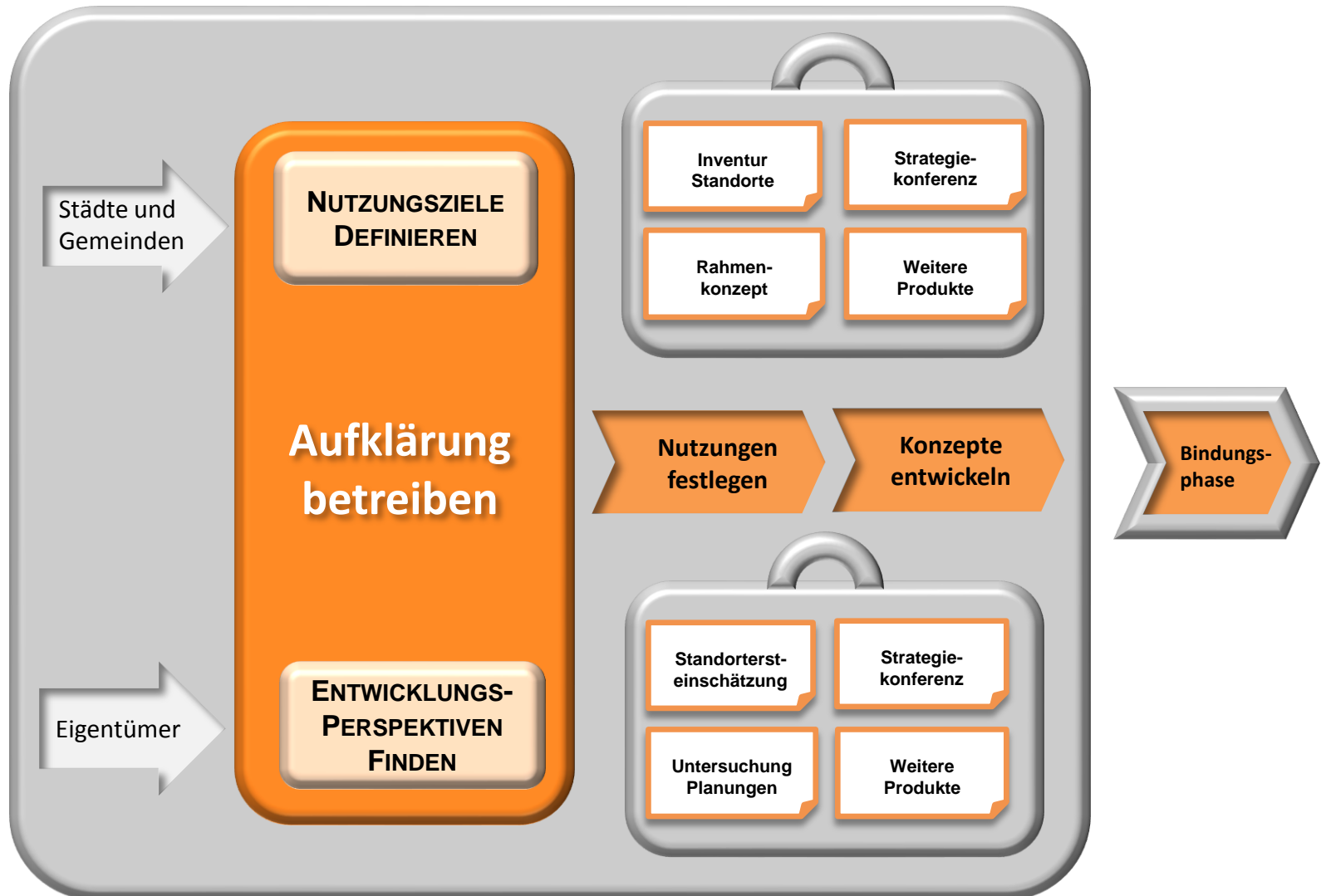
Vertragliche Bindung Eigentümer

KOOPERATIONSVEREINBARUNG



- Fläche gelangt in den Fokus der Stadtentwicklung
- Zusicherung von vereinbarten Leistungen
- Wechselseitige Kooperation und Transparenz
- Neutrale Beratung und Sachaufklärung
- Vereinbarung Mitfinanzierung

Phase 2 Qualifizierungsphase



Beispiel **Wohnen** – Pilotkommune Nordwalde



Textilbrache vor der Entwicklung



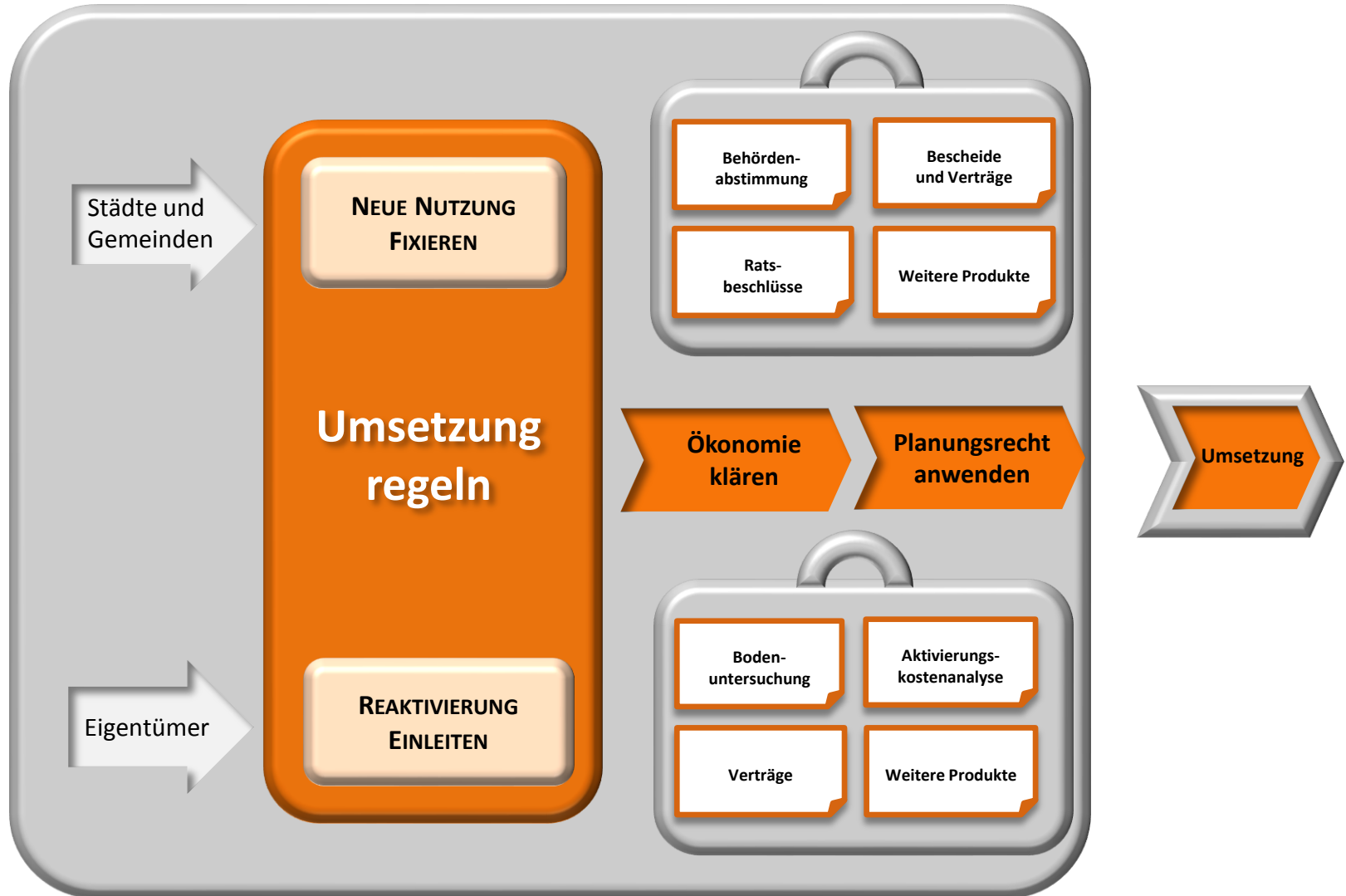
Bebauungskonzept

Leistungen der Qualifizierungsphase

- Nutzungs- und Planungskonzept
- Ersteinschätzung Boden
- Abrisskostenermittlung in verschiedenen Nachnutzungsvarianten
- Kostenschätzung zu Baureifmachung und Erschließung



Phase 3 Bindungsphase



Beispiel **Wohnen** – Pilotkommune Nordwalde



Abrissarbeiten



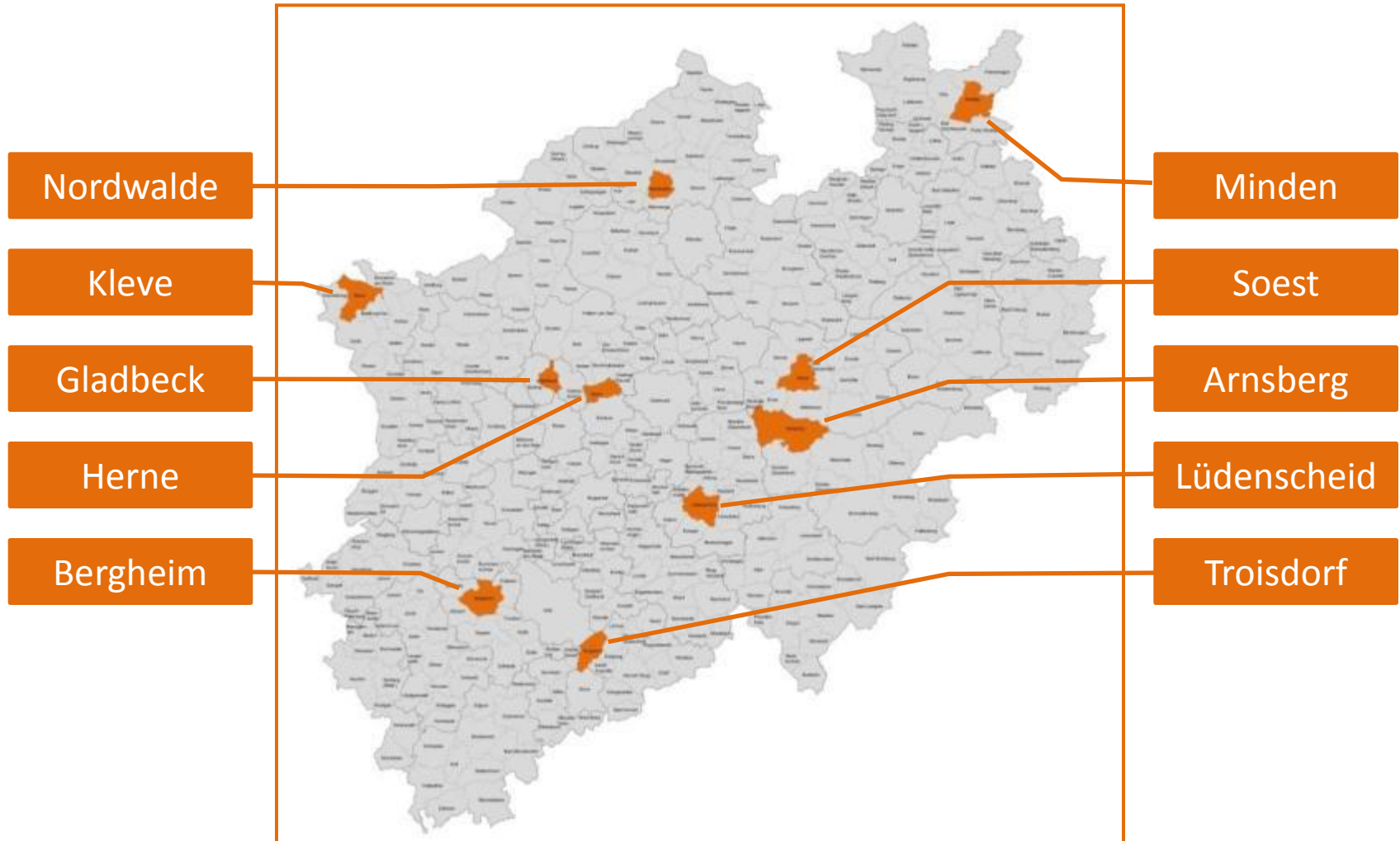
Neubauung in Umsetzung

Leistungen der Bindungsphase

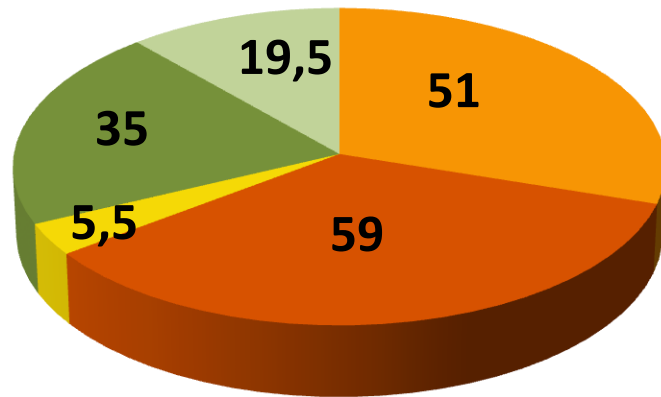
- Entscheidungshilfe zur Umsetzungsstrategie
- Projektkalkulationen
- Unterstützung bei Verwertungsüberlegungen
- Erstellung Verkaufsexposé und Betreuung der Ausbietung
- Moderation Eigentümer – Erwerber



10 Pilotkommunen in NRW



Mobilisierungseffekte in Pilotphase

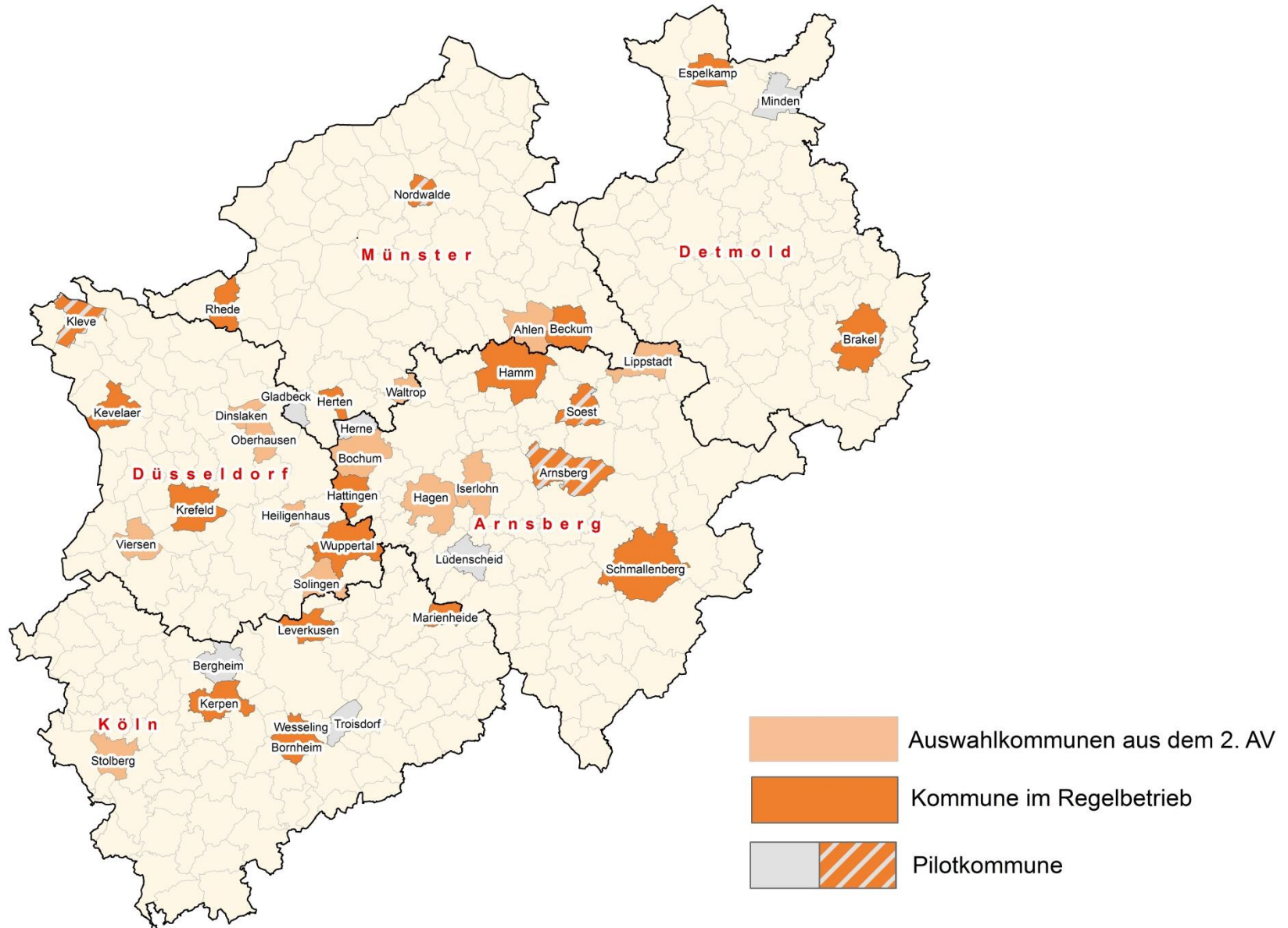


In zehn Pilotkommunen wurden innerhalb von zwei Jahren

- 41 Standorte mit insgesamt
- rund **170 Hektar** Fläche bearbeitet

- 59 ha: Umsetzung neues Nutzungskonzeptes hat begonnen
- 51 ha: Neue Nutzungen entschieden
- 5,5 ha: Blockaden gelöst
- 35 ha: noch keine abschließende Klärung
- 19,5 ha: mittelfristig stadt- und regionalplanerisch nicht zu reaktivieren

Kommunen im Regelbetrieb



Kommunen 1. Auswahlverfahren - Regelbetrieb

- 20
- Arnsberg
 - Beckum
 - Bornheim
 - Brakel
 - Espelkamp
 - Hamm
 - Hattingen
 - Herten
 - Kerpen
 - Kevelaer
 - Kleve
 - Krefeld
 - Leverkusen
 - Marienheide
 - Nordwalde
 - Rhede
 - Schmallenberg
 - Soest
 - Wesseling
 - Wuppertal

88 Standorte – rd. 435 ha Fläche – 579 Eigentümer

Kommunen 2. Auswahlverfahren - Regelbetrieb

- 12
- Ahlen
 - Bochum
 - Dinslaken
 - Hagen
 - Heiligenhaus
 - Iserlohn
 - Lippstadt
 - Oberhausen
 - Solingen
 - Stolberg
 - Viersen
 - Waltrop

53 Standorte – rd. 297 ha Fläche – 335 Eigentümer

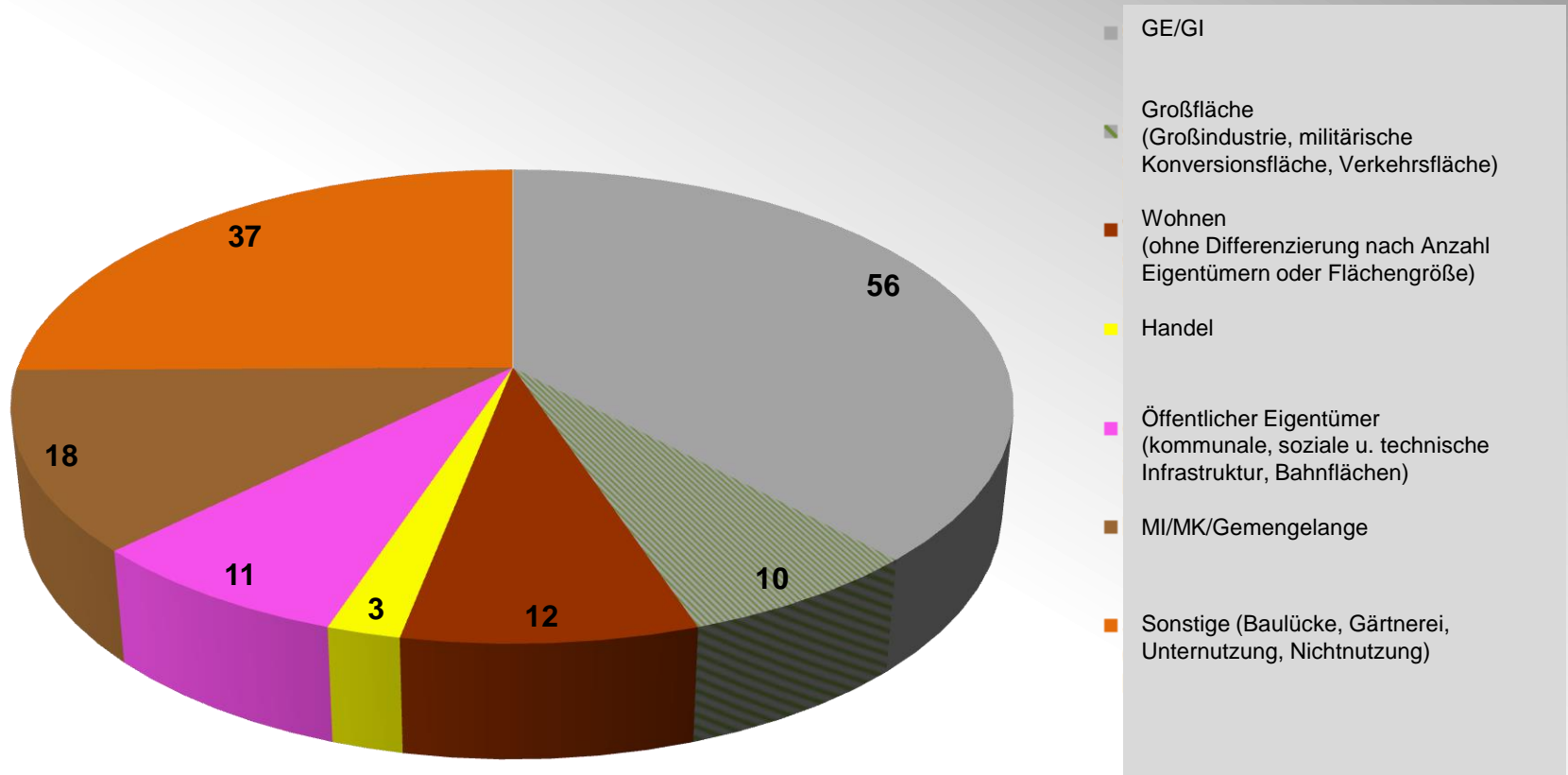
Teilnehmer am Aufrufverfahren:

49 Kommunen – 207 Standorte – rd. 1012 ha Fläche – 1645 Eigentümer

davon in Bearbeitung:

**35 Kommunen – 147 Standorte – rd. 739 ha Fläche – 1053 Eigentümer
(inkl. der 3 Sonderfälle)**

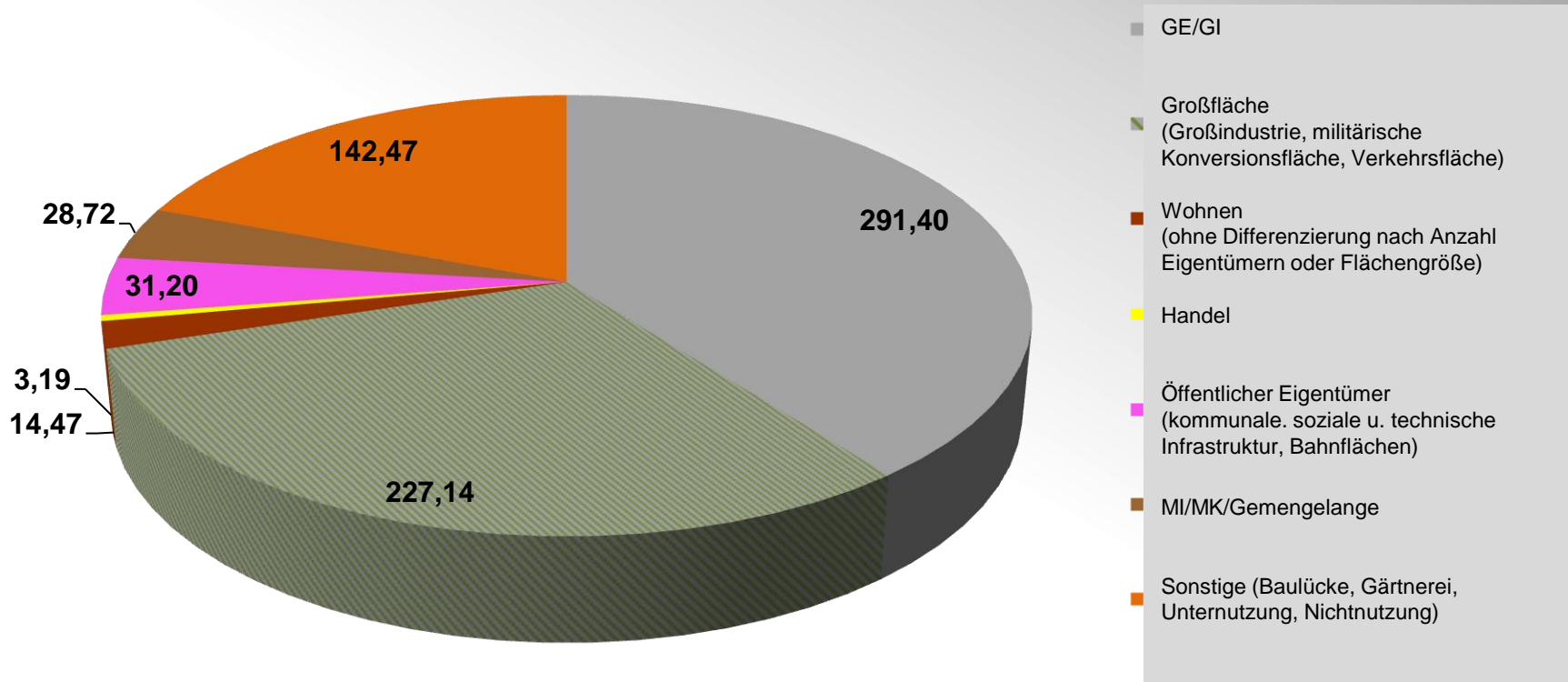
Verteilung der Standorte nach vorheriger Nutzung (Standortanzahl)



Gesamtanzahl: 147

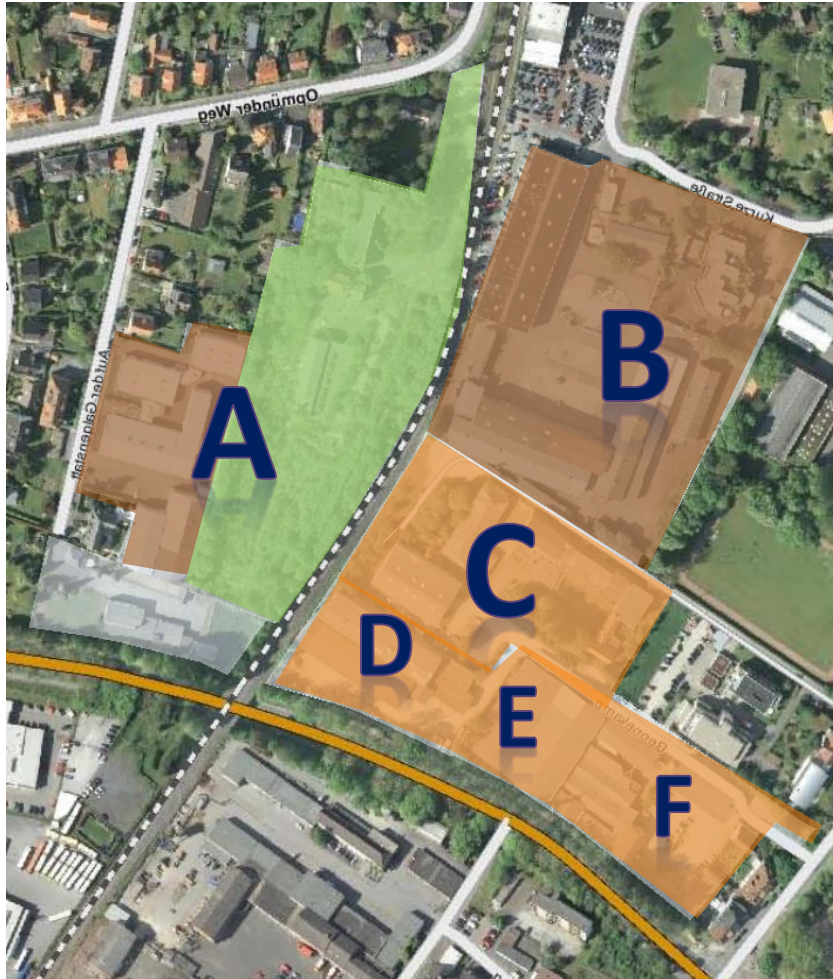
Portfolio aus 1. und 2. Auswahlrunde




Verteilung der Standorte nach vorheriger Nutzung (Größe in ha)



Gesamtanzahl: 738,59

Praxisbeispiel 1 – Standorttyp: Tragfähiger Nutzungswechsel



-  Aufbereiteter Altstandort
-  Gewerblicher Leerstand
-  Gewerblich in Nutzung

A-F Eigentümer



Praxisbeispiel 1 - Standorttyp: Tragfähiger Nutzungswechsel

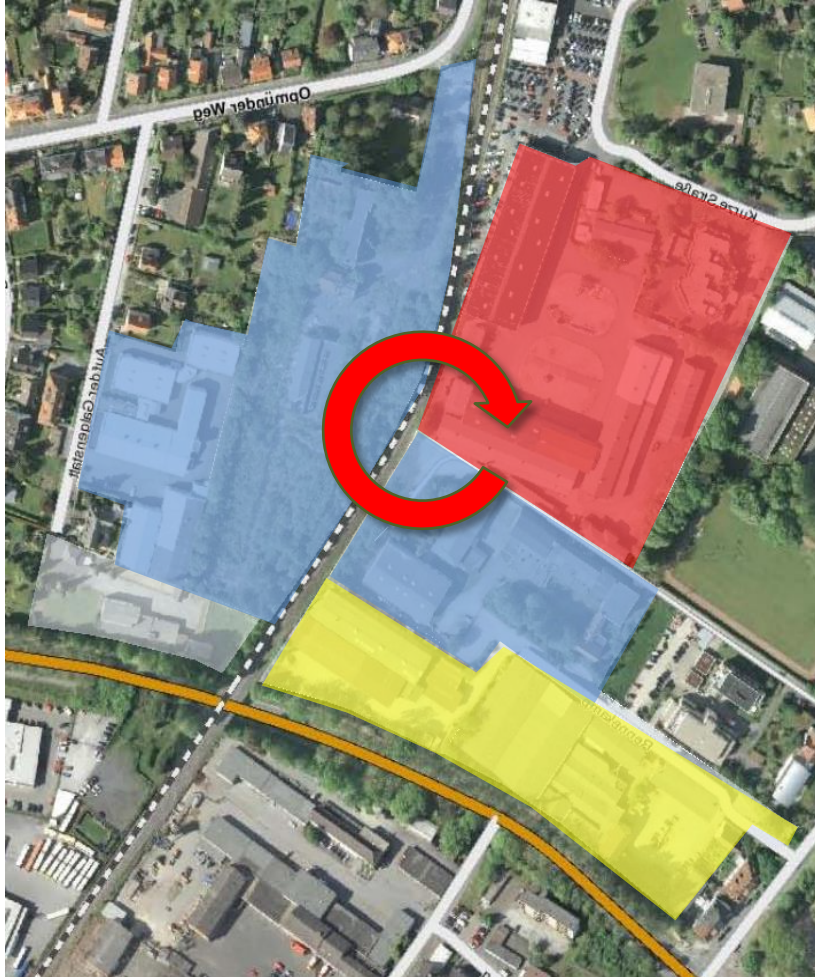


Zielnutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet



Praxisbeispiel 1 - Eigentümerkonstellation: Eigentümergevielfalt mit Zielkonflikt



- Entwickeln / Halten
- Verkaufen
- Standort (vorerst) sichern

- Ⓢ Strategiekonferenz mit allen Eigentümern gescheitert: keine Bereitschaft zur Kooperationsvereinbarung

Praxisbeispiel 1 – Bisherige Leistungen FP

Sachanwalt und Vermittlung

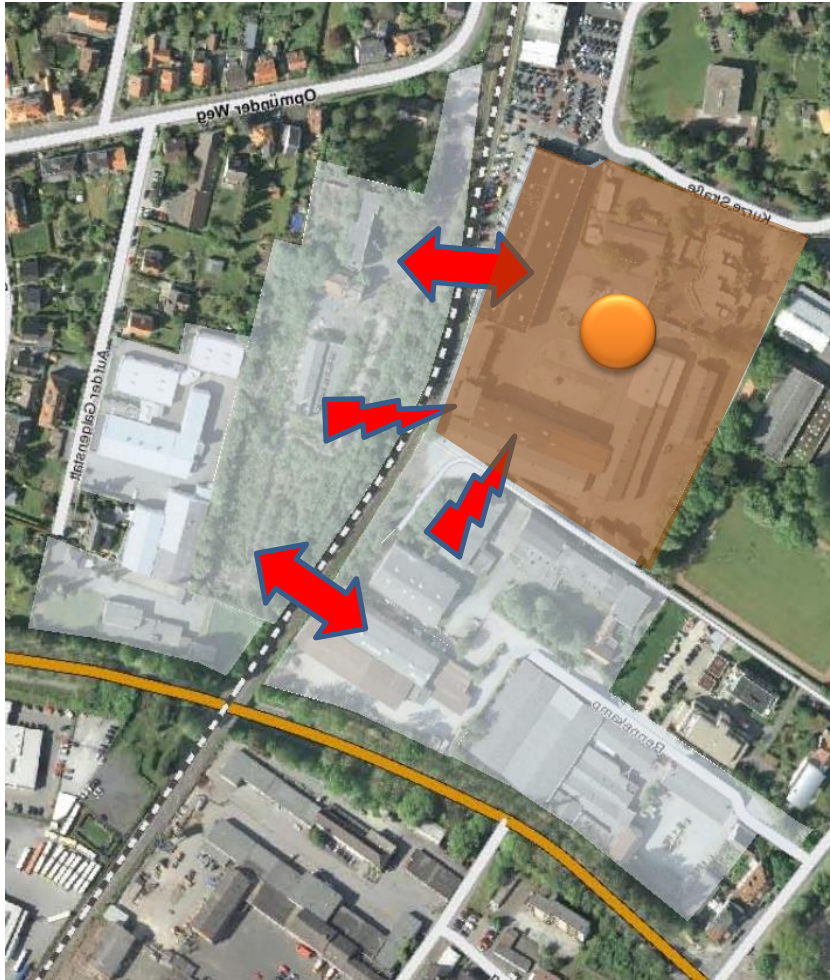


Bisherige Leistungen des Flächenpool



- ✓ Städtebaulicher Erstentwurf in Nutzungsszenarien
- ✓ Grobkostenschätzung und Erlösszenarien
- ✓ Klärung Option Verlagerung
- ✓ Unterstützung Stadt bei Ankauf Bahntrasse
- ✓ Öffnung zur Perspektive Wohnnutzung

Praxisbeispiel 1 – FP-Strategie






Einzelkooperation und Lösungsvermittlung



Problem:




-  Lärmgutachten einseitig beauftragt und bestritten
-  Getrennte Bebauungsplanverfahren

Lösungsweg:

-  Angestrebte Kooperationsvereinbarung
-  Überplanung mit Wohnen
-  Bestandschutz ausgestalten
-  Neutrales Lärmgutachten
-  Ein Bebauungsplanverfahren

Praxisbeispiel 2 – Standorttyp: Schrumpfender Produktionsstandort



-  Gewerblicher Leerstand
-  Gewerblich in Nutzung
-  Eigentümer

Praxisbeispiel 2 - Eigentümerkonstellation: Global Player mit Standortverantwortung



- Kooperationsvereinbarung In Sicht
- Offen, ob Standort mittelfristig bleibt
- Frage der Wirtschaftlichkeit und der Prozesse offen
- Eigentümer hat keine Kompetenzen in Bezug auf Standortentwicklung
- Eigentümer begrüßt neutrale Unterstützung
- Kooperation mit Stadt erwünscht

Praxisbeispiel 2 – FP-Leistungen:

Klärung Teilrückzug zur Standortsicherung



- Suchräume zur Umnutzung und Veräußerung
- ➔ Erarbeitung städtebaulicher Lösungen
- ➔ Klärung ökonomischer Vorteile
- ➔ Abstimmung Baurechtsschaffung mit Kommune

Praxisbeispiel 3 – Standorttyp: Gefährdeter Nutzungswechsel



■ Gewerblicher Leerstand

A Eigentümer



Praxisbeispiel 3 – Eigentümerkonstellation: Mittelstand mit Standortverantwortung



- Geschlossene Kooperationsvereinbarung
- Eigentümer will sich von Standort trennen
- Verkehrssicherung des Standortes wird ernst genommen



Praxisbeispiel 3 – Bisherige Leistungen FP

Sachaufklärung und Beratung



Bisherige Leistungen des Flächenpool

- ✓ Städtebaulicher Erstentwurf in Nutzungsszenarien
- ✓ Grobkostenschätzung und Erlösszenarien
- ✓ Klärung Wirtschaftlichkeit mit Wohnungsbauförderung
- ✓ Ausarbeitung zweier Lösungswege (Abbruch oder 1-€-Verkauf)

Praxisbeispiel 3 – FP-Strategie

Aufklärung zu Kosten Stillstandsmanagement



Problem:

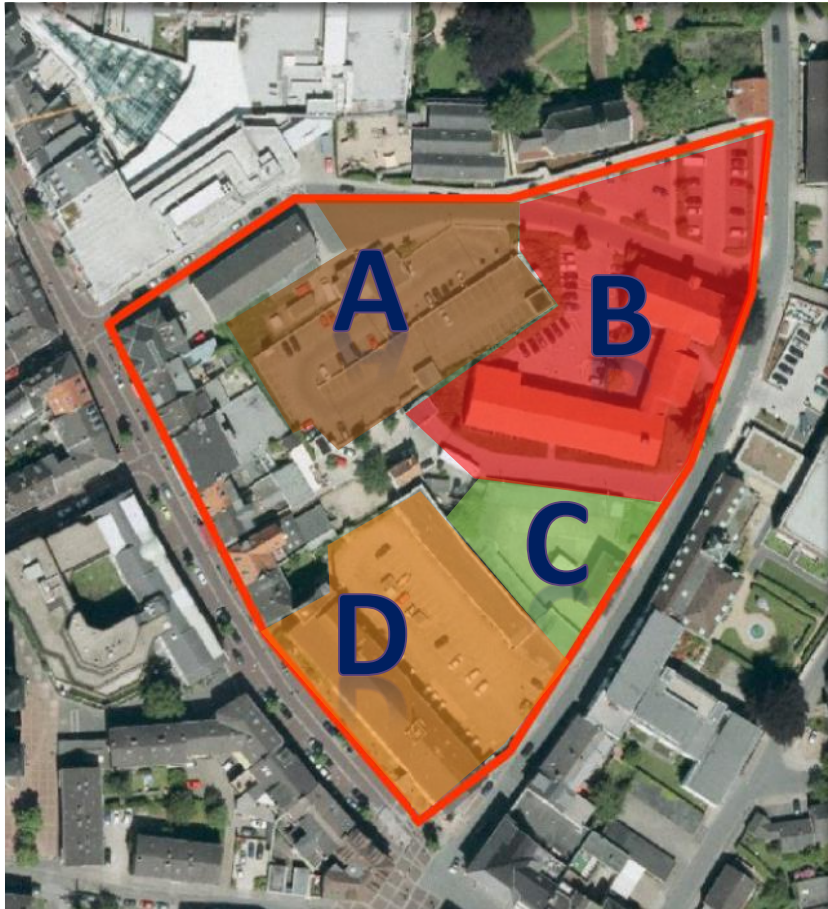
⚡ Abbruchkosten in Höhe von rd. 700.000 €

Lösungsweg:

- ➡ Überzeugung Geschäftsführung auf Basis Vermittlung Risiken und Chancen
- ➡ Beschluss Gesellschafter begleiten
- ➡ Abbruchartrag initiieren
- ➡ Vermarktung unterstützen

Praxisbeispiel 4 – Standorttyp:

Stabilisierung innerstädtisches Quartier



- Garagenhof
- Teilweise genutzt
- Gewerbliche Nutzung
- Öffentliche Einrichtung (Schule)

A-D Eigentümer

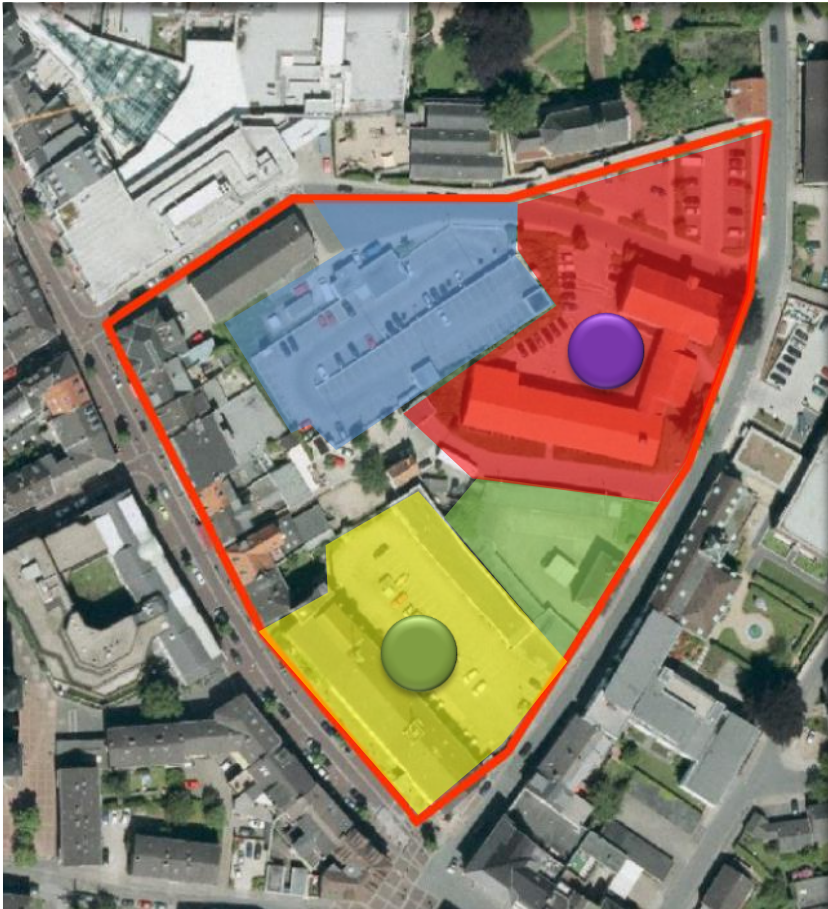
Praxisbeispiel 4 – Eigentümerkonstellation: Investitionswille versus Bestandsbewahrer



- Entwickeln / Halten
- Verkauf erfolgt
- Umnutzung in Teilen möglich (VHS)
- Keine Informationen

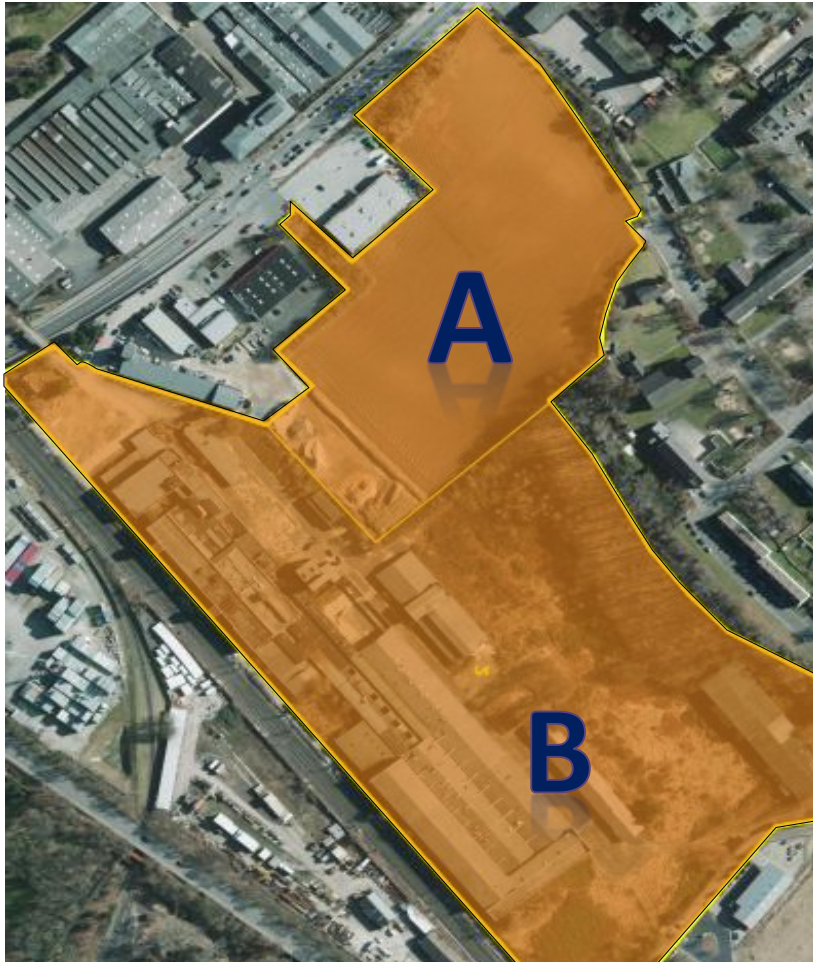


Praxisbeispiel 4 – FP-Strategie: Mehrstufiges Vorgehen



- Geschlossene Kooperationsvereinbarung
- Konsensvereinbarung ersetzt Kooperationsvereinbarung
- ➔ Neue Kommunikationswege
- ➔ Stufenweise Planung
- ➔ Grobkostenschätzung und Erlösszenarien

Praxisbeispiel 5 – Standorttyp: Unklare Nutzungsperspektive



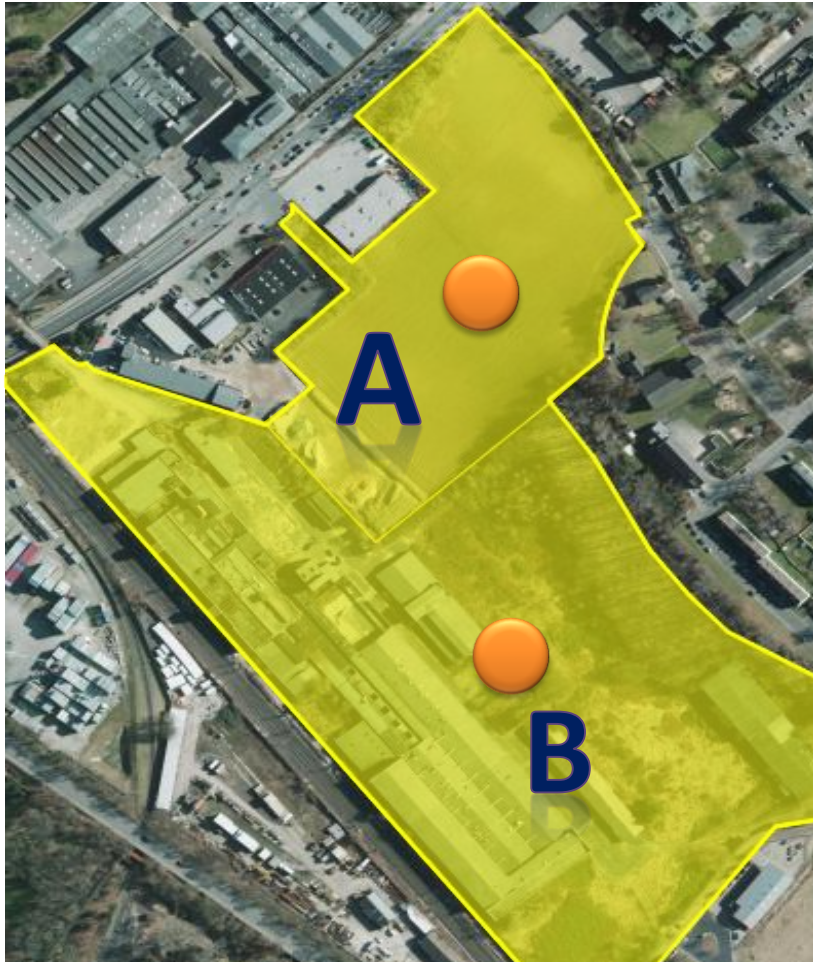
■ Gewerblicher Leerstand

A-B Eigentümer



Praxisbeispiel 5 – Eigentümerkonstellation:

Mangelnder Verwertungsdruck trotz Leerstand



- Kooperationsvereinbarung offen

Eigentümer **B**

- Immobilienentwicklung als (beruflicher) Sinngabeber im Alter
- Grunderwerb über Handschlaggeschäfte und Barmittelzahlung
- Kein Businessplan bei Ankaufentscheidung

Praxisbeispiel 5 – FP-Strategie: Eigentümerinteresse erreichen



Problem:

- ⚡ kein Verwertungskonzept
- ⚡ Kein ökonomischer Handlungsdruck

Lösungsweg:

- ➡ Persönliche Bindung erreichen
- ➡ Klärung emotionaler Interessen
- ➡ Spitzengespräch mit Bürgermeister
- ➡ Ggf. Vermarktung unterstützen

Praxisbeispiel 6 – Standorttyp: Unklare Nutzungsperspektive



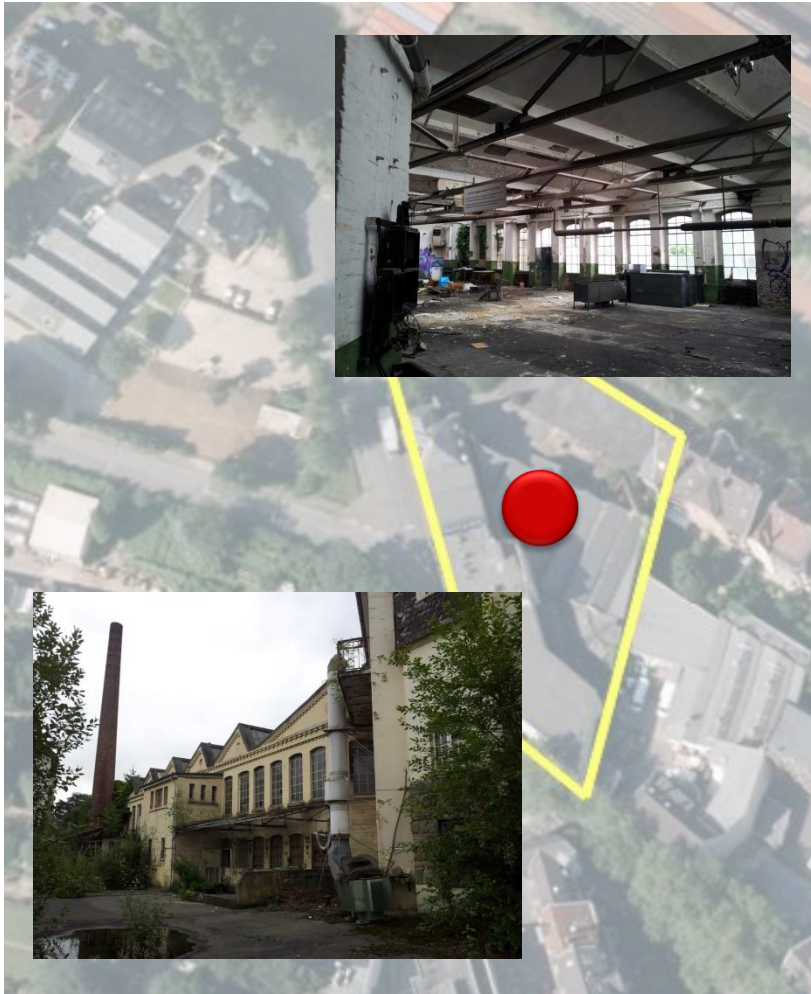
■ Gewerblicher Leerstand

A Eigentümer



Praxisbeispiel 6 - Eigentümerkonstellation:

Aufgelöste Eigentümergesellschaft durch Insolvenz



- Keine Kooperationsvereinbarung möglich
- Ehem. GF begrüßt Unterstützung durch FP
- Keine persönliche Liquidatorenhaftung für ehem. GF
- Keine Möglichkeit der finanziellen Beteiligung durch ehem. GF
- Bereitschaft vorhanden, erforderliche Erklärungen für Sachaufklärung und Übertragung des Grundstücks abzugeben

Praxisbeispiel 6 – FP-Strategie Akteurswechsel erreichen



Problem:

- ⚡ Eigentumsituation, Altlastenverdacht, hohe Abbruchkosten

Lösungsweg:

- ➡ Zeitlich befristetes Ankaufsrecht für 1 € für von Stadt oder Flächenpool NRW benannten Erwerber
- ➡ Klärung der erforderlichen Maßnahmen und Kosten
- ➡ Klärung Nutzungs- und Verwertungsperspektive
- ➡ Sonderregelung mit MBWSV

Immobilien können sich nicht bewegen

Kommunen und Eigentümer schon

Mit dem Flächenpool NRW Potenziale bewegen

Sagen Sie es schon weiter:

**3. Aufruf startet voraussichtlich
ab Ende November...**

**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit!**

- Flächenpool NRW
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf
- www.nrw-flaechenpool.de
info@nrw-flaechenpool.de
- Standort Düsseldorf
Tel.: (0211) 54 23 8 -229
Fax: (0211) 54 23 8 -292
- Standort Essen
Tel.: (0201) 74 76 6 -18
Fax: (0201) 74 76 6 -28
- Kontakt
Franz Meiers
Volker Nicolaus