

FLÄCHEN.POOL

Nordrhein-Westfalen



Vorstellung Flächenpool NRW

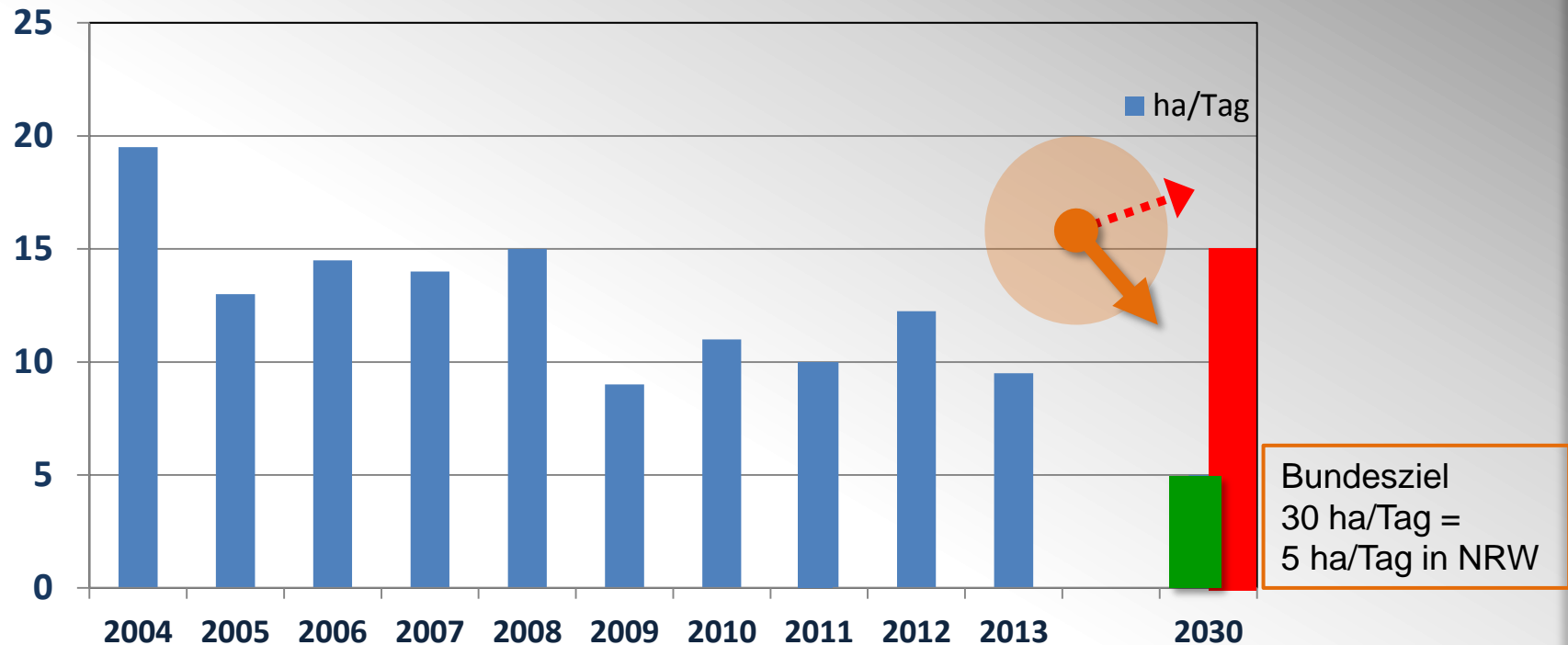
**Planungsausschuss des Regionalrates
der Bezirksregierung Düsseldorf
am 04.12.2014**

Brachflächen sind kein Problem

für die Stadtentwicklung

Sie sind ungenutztes Potenzial

Herausforderung Flächenverbrauch: Richtung **HEUTE** wechseln!



Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen in Hektar pro Tag.
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), Stand Juni 2014

Hintergrund



Untergenutztes Fabrikgebäude



Brachliegende Freifläche

- Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes NRW an die Städte, Gemeinden und Eigentümer, durchgeführt von NRW.URBAN und BEG NRW – zur Unterstützung von Innenentwicklung und Flächensparen
- Der Flächenpool NRW ist ein Verfahren für Kommunen und Flächeneigentümer, gemeinsam die Aktivierung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen voranzutreiben
- 4 der 20 für den Flächenpool NRW ausgewählten Kommunen (Kevelaer, Kleve, Krefeld, Wuppertal) liegen im Zuständigkeitsbereich des Regierungsbezirks Düsseldorf

Die Kernelemente



■ Dialog

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

■ Perspektive

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

■ Umsetzung

Vorbereitung wirtschaftlich tragfähiger und städtebaulich verträglicher Lösungen

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-/zwischengenutzte 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 ...

Ziele des Flächenpool NRW



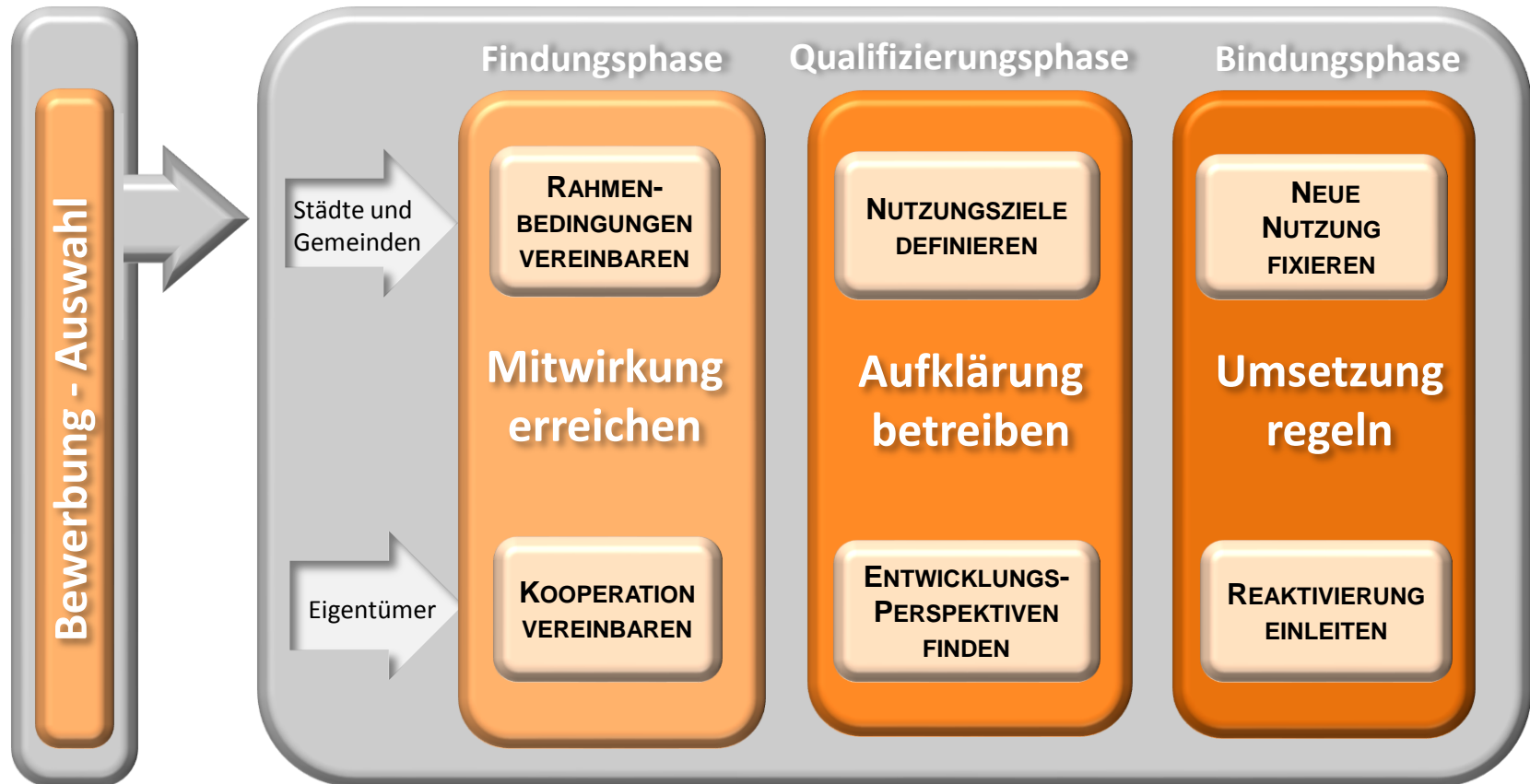
Leerstehender Gewerbebetrieb



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




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.

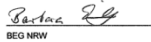
Ort, Datum Soest, 10.5.2010



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 Focus der Stadtentwicklung
- Zusicherung von vereinbarten Leistungen
- Wechselseitige Kooperation und Transparenz
- Neutrale Beratung und Sachaufklärung
- Vereinbarung Mitfinanzierung

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



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



Vorteile für Kommunen



Innerstädtisches Bauland



Mögliches Wohngebiet nach Aufgabe GE-Nutzung

- Herbeiführung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und vertragliche Bindung
- Vertrauensbildung durch fundierte Sachaufklärung
- Vermittlung zwischen kommunalen und Eigentümer-Interessen sowie Moderation der Perspektivfindung durch neutralen Dritten
- Steigerung der Flächen-Reaktivierungs-Chancen und damit Verringerung des Entwicklungsdrucks auf den Außenbereich
- Ggf. Klarheit zu Standorten ohne Reaktivierungsperspektive
- Co-Finanzierung durch Land und Eigentümer

Vorteile für Eigentümer



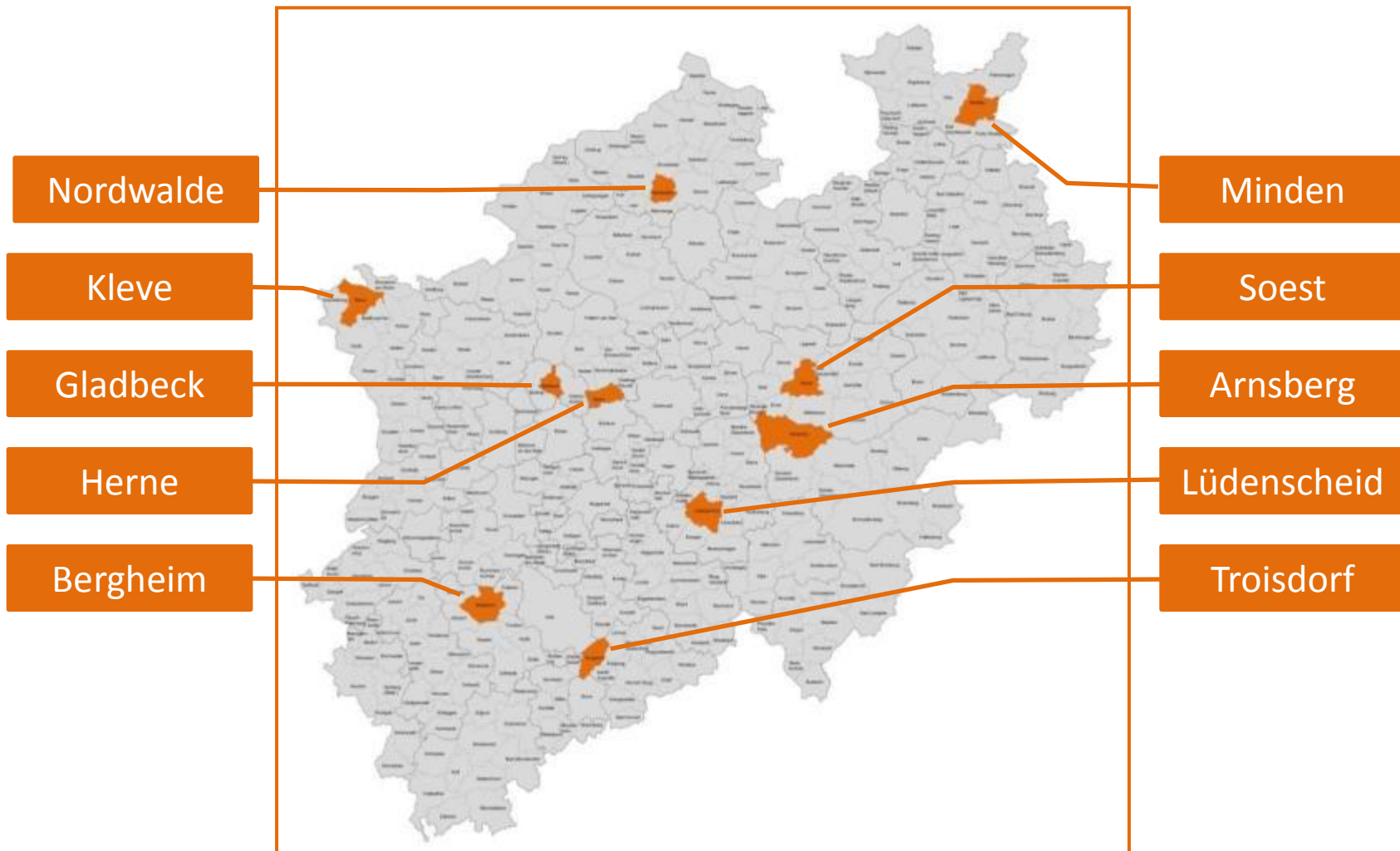
Künstlerisches Projekt an leerstehender Halle



Planungskonzept zur Umnutzung eines Betriebsgeländes

- Verlässlichkeit durch kommunalen Vorrangbeschluss
- Kooperationsorientierung der Verwaltung
- Moderation der Perspektivenfindung
- Klärung verlässlicher Nutzungsmöglichkeiten
- Regelung planungsrechtlicher Erfordernisse
- Festlegung der Umsetzungsstrategie
- Co-Finanzierung durch Land und Kommune

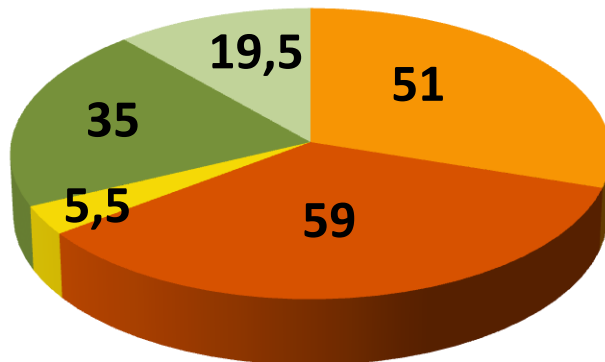
10 Pilotkommunen in NRW



Mobilisierungseffekte in Pilotphase

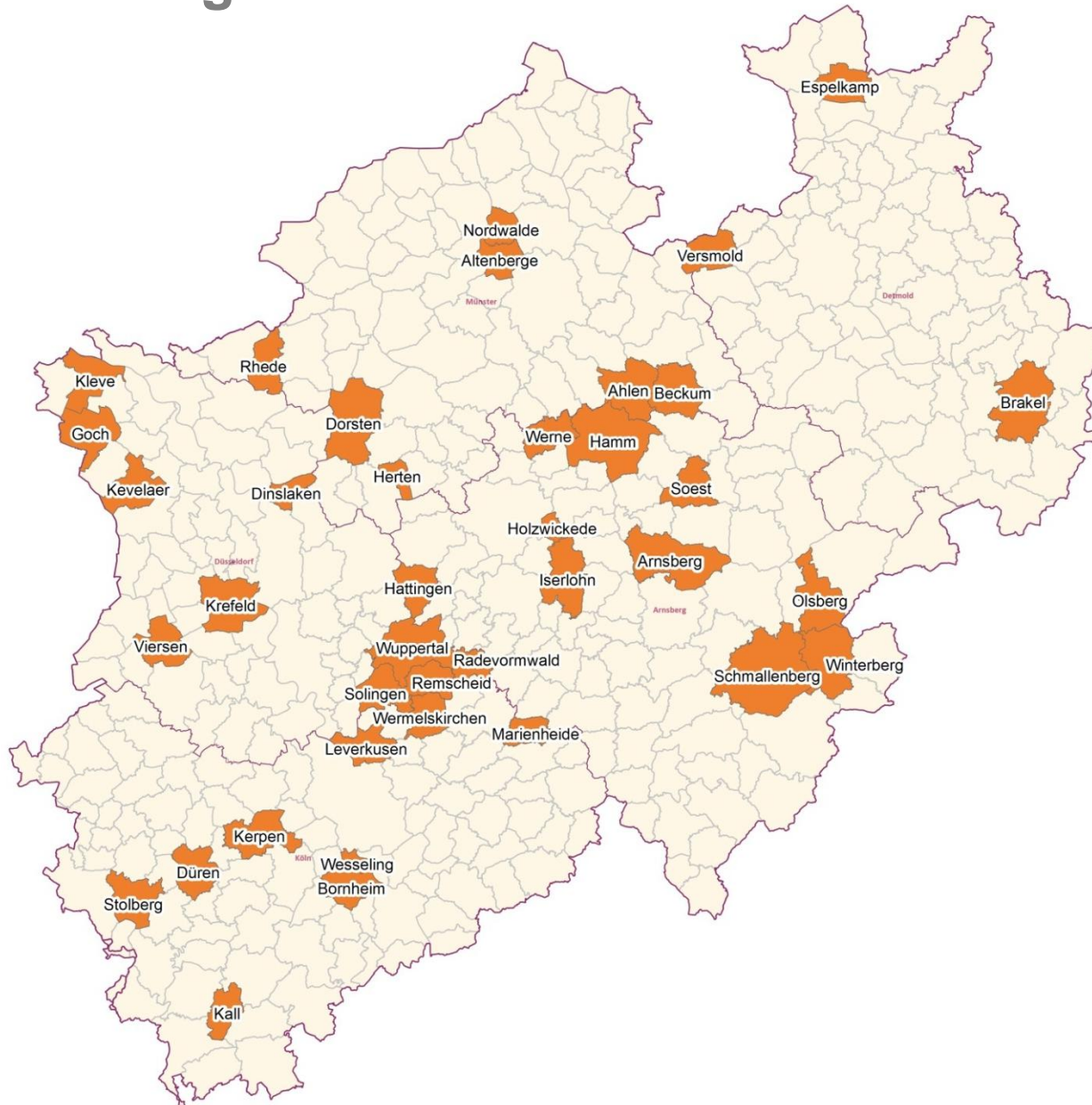
In zehn Pilotkommunen wurden innerhalb von zwei Jahren

- 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

Bewerbungen im 1. Aufrufverfahren



39 Kommunen

- 169 Standorten
- rd. 707 ha Fläche
- 909 Eigentümern

Bewertungskriterien **Auswahlverfahren**

- **Standortbezogene Rahmenbedingungen**
 - Anzahl und Größe der Standorte
 - Anzahl Eigentümer
 - Verteilung Innen-/ Außenbereich

- **Strukturelle Rahmenbedingungen**
 - Besonderes Landesinteresse (z.B. Wohnungsbau, Lage in Bedarfsregionen)
 - Städtebauliche Relevanz
 - Interkommunale Bewerbung

- **Kommunale Rahmenbedingungen**

- **Organisatorische Rahmenbedingungen**

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**

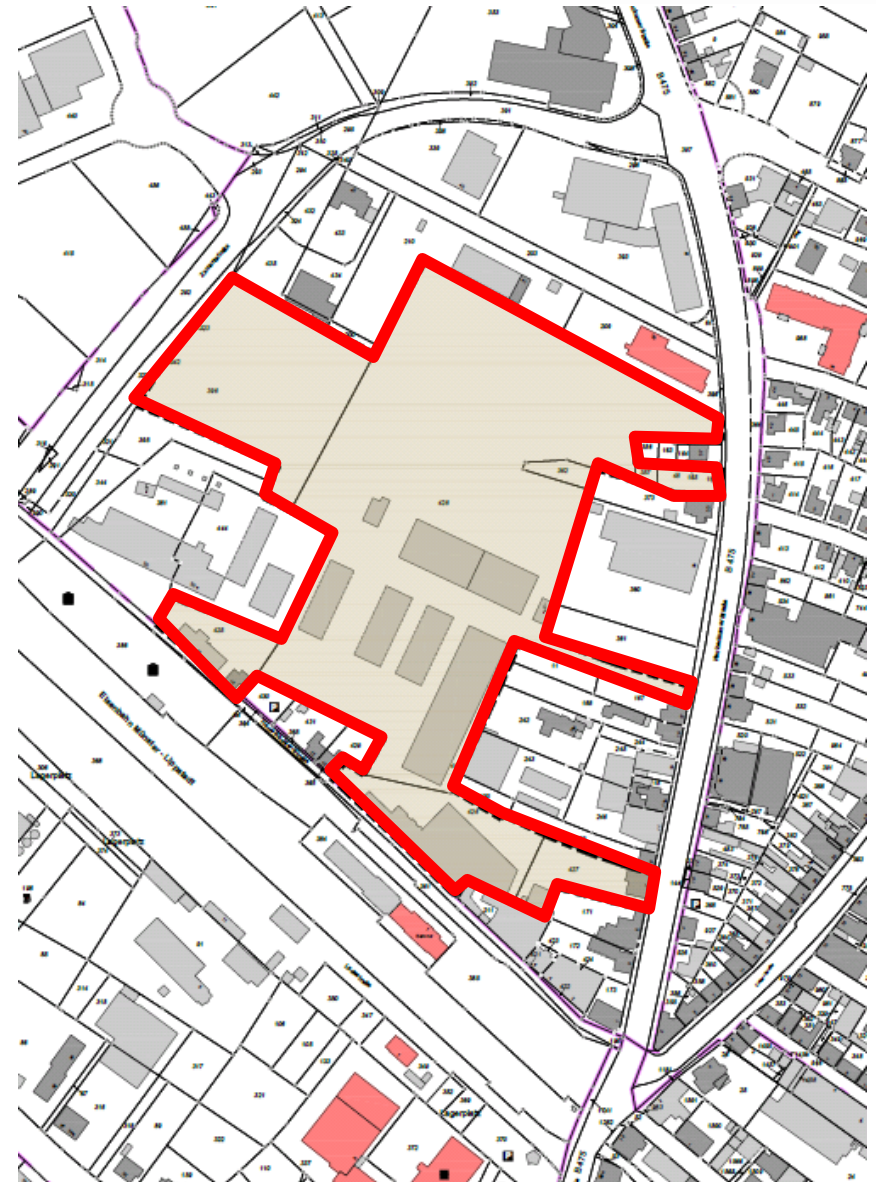
- Arbeitskreis kommunale Wirtschaftsförderung NRW
Annette Förster, Sprecherin
- Städte- und Gemeindebund NRW, Dezernat Städtebau und Baurecht, Landesplanung
Rudolf Graaff, Dezernatsleiter
- Stadt Solingen, Städtetag NRW
Hartmut Hoferichter, Erster Beigeordneter und Vorsitz im Fachausschuss Bauen und 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

Kommunen 1. Aufrufverfahren

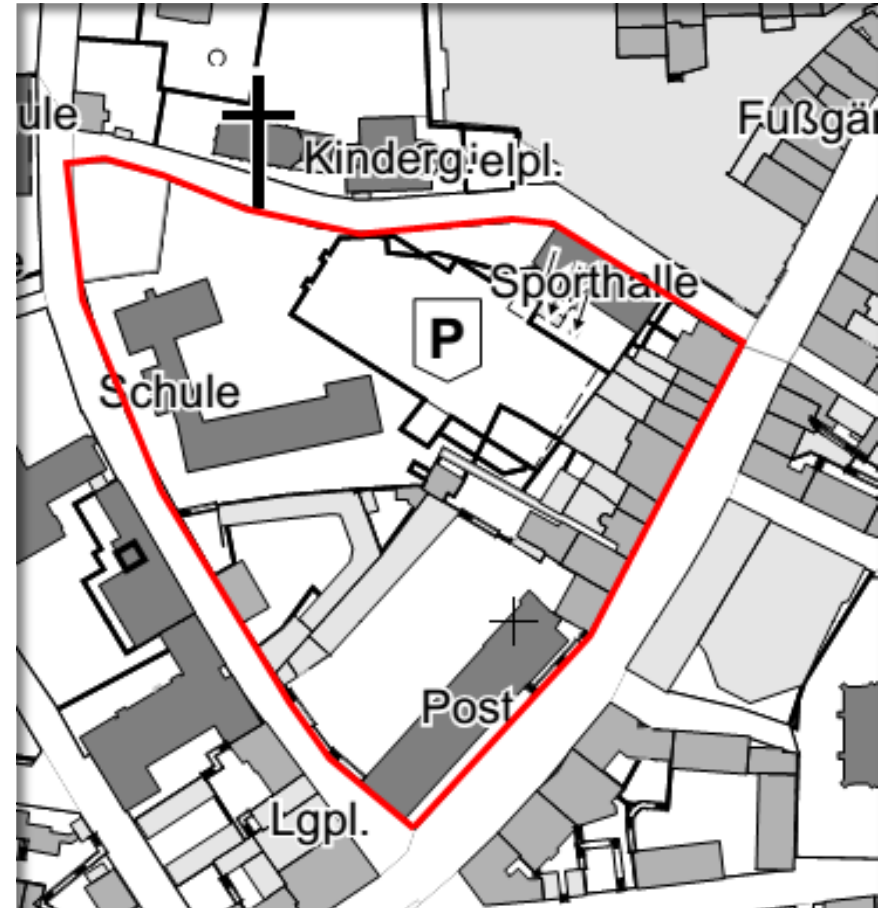
- Arnsberg
- Beckum
- Bornheim
- Brakel
- Espelkamp
- Hamm
- Hattingen
- Herten
- Kerpen
- Kevelaer
- Kleve
- Krefeld
- Leverkusen
- Marienheide
- Nordwalde
- Rhede
- Schmallenberg
- Soest
- Wesseling
- Wuppertal

85 Standorten – rd. 465 ha Fläche – 537 Eigentümer

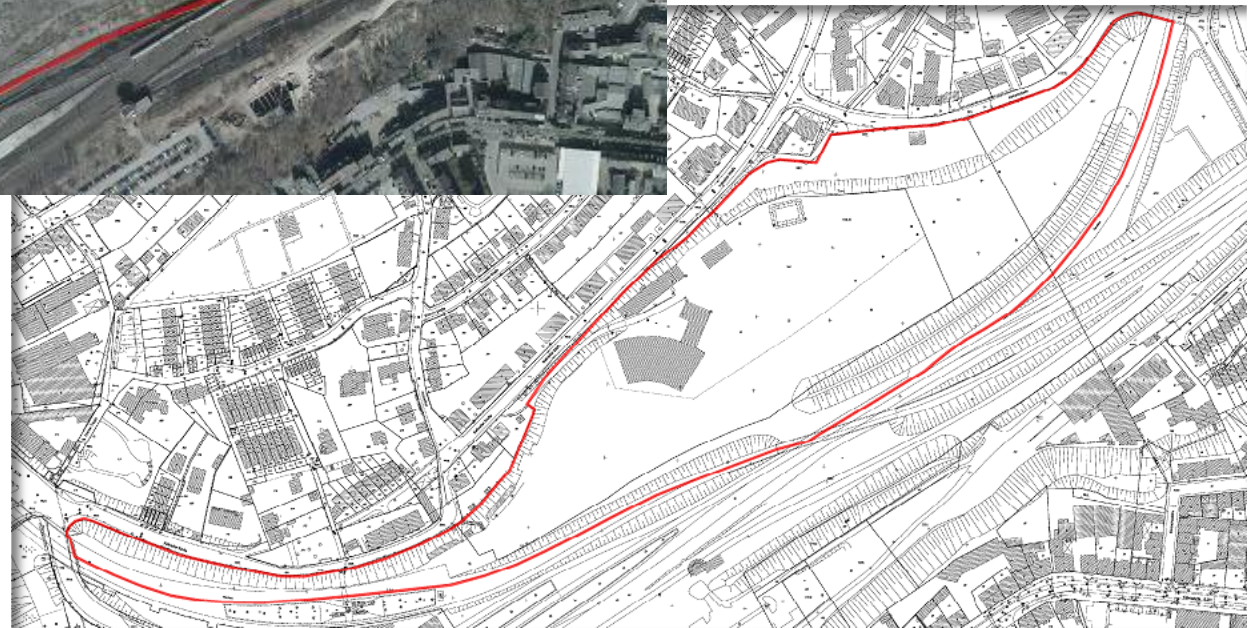
Teilgenutzte Industriebrache



Untergenutzte, innerstädtische Gemengelage



Privatisierte Bahnbrache



Zeitplan 2. Aufrufverfahren



- Start des Aufrufverfahrens durch Minister am 18.09.2014
- Rückfragenkolloquium: 27. November 2014
- Bewerbungsfrist bis 15. Dezember 2014
- Nachlieferung Unterlagen: Jan. 2015
- Auswahl der Kommunen: Feb. 2015
- Beginn Findungsphase: ab März 2015

Immobilien können sich nicht bewegen

Kommunen und Eigentümer schon

Mit dem Flächenpool NRW Potenziale bewegen

FLÄCHEN.POOL

Nordrhein-Westfalen



**Vielen Dank
für**

Ihre Aufmerksamkeit!

- Flächenpool NRW
Schanzenstraße 131
40549 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
Barbara Eickelkamp