

## Dimension des Handlungserfordernis

- 5.000 ha militärische Konversion
- rd. 6.000 ha bis 7.000 ha Montanstandorte
- rd. 10.000 ha bis 15.000 ha Bahnflächen
- rd. 10.000 ha Gewerbebrachen
- Weitere Brachen aus Handel, Wohnen, Post etc.

Welche Instrumente stehen zur Verfügung?

## Grundstücksfonds NRW

- § 1980 – 2006: Ankauf 189 Standorte mit 2 668 ha in 80 Städten Nordrhein-Westfalens.
- § 103 Standorte vollständig wieder verkauft bzw. Restbestand unter 5000 qm.
- § 1721 ha wieder vermarktet, davon
  - 688 ha für gewerbliche Nutzungen,
  - 52 ha für Wohnnutzungen und
  - 980 ha für Grün, Freizeit und Erschließung.
- § Investitionen von über 1,845 Milliarden Euro
  - 440 Mio. € für Ankäufe
  - 461 Mio. € Einnahmen erzielt werden.

# Grundstücksfonds

Beispiel: Gelsenkirchen

**Gesamtfläche:**

ca. 471 ha

**Kokerei Scholven**

Größe: ca. 55 ha

**Bergwerk Hugo**

Größe: ca. 42 ha

**Chemische Schalke**

Größe: ca. 12 ha

**Bergwerk Consolidation 1/6**

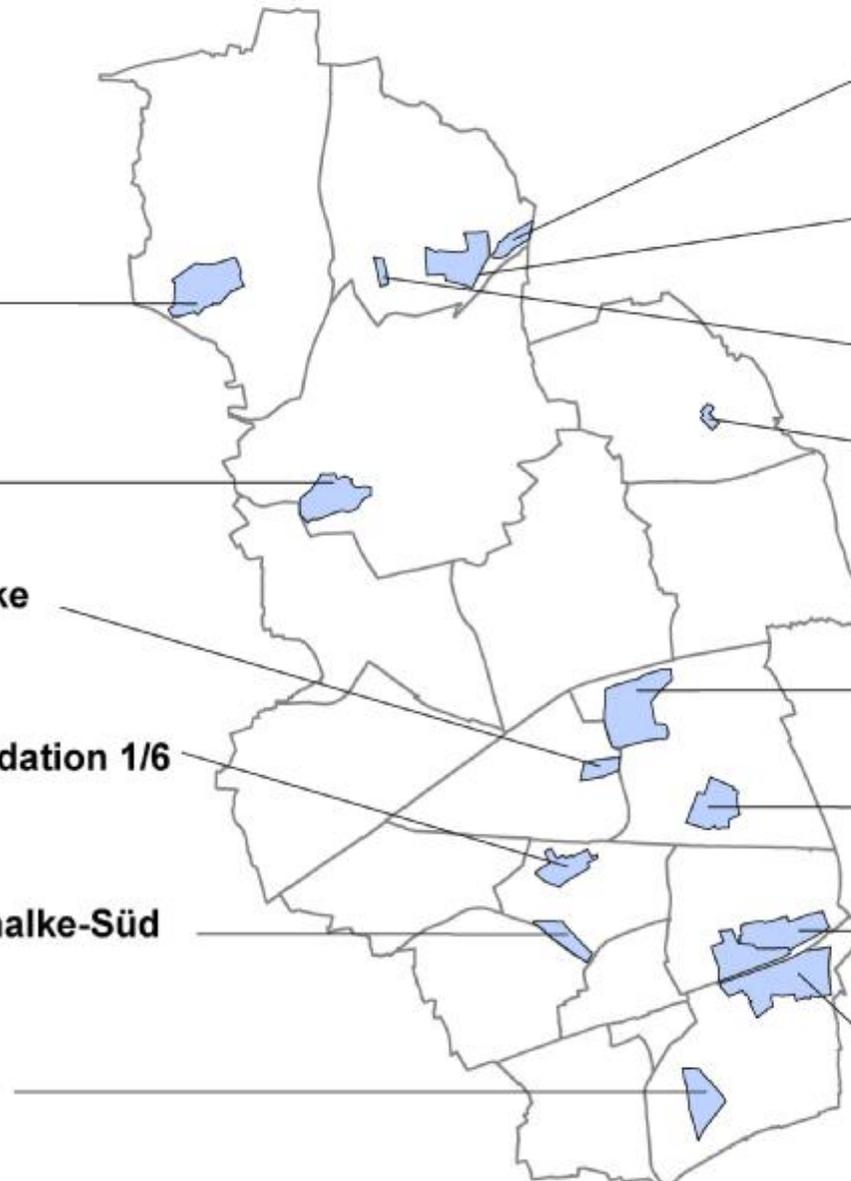
Größe: ca. 25 ha

**Güterbahnhof Schalke-Süd**

Größe: ca. 17 ha

**Rheinelbe-Süd**

Größe: ca. 32 ha



**Bergwerk Lippe**

Größe: ca. 12 ha

**Kokerei Hassel /  
Kraftwerk Westerholt**

Größe: ca. 43 ha

**Freifläche Bergmannsglück**

Größe: ca. 5 ha

**Bergwerk Ewald**

Größe: ca. 5 ha

**Ehem. Zeche Graf Bismarck**

Größe: ca. 55 ha

**Bergwerk Consolidation 3/4/9**

Größe: ca. 37 ha

**Thyssen Schalker Verein**

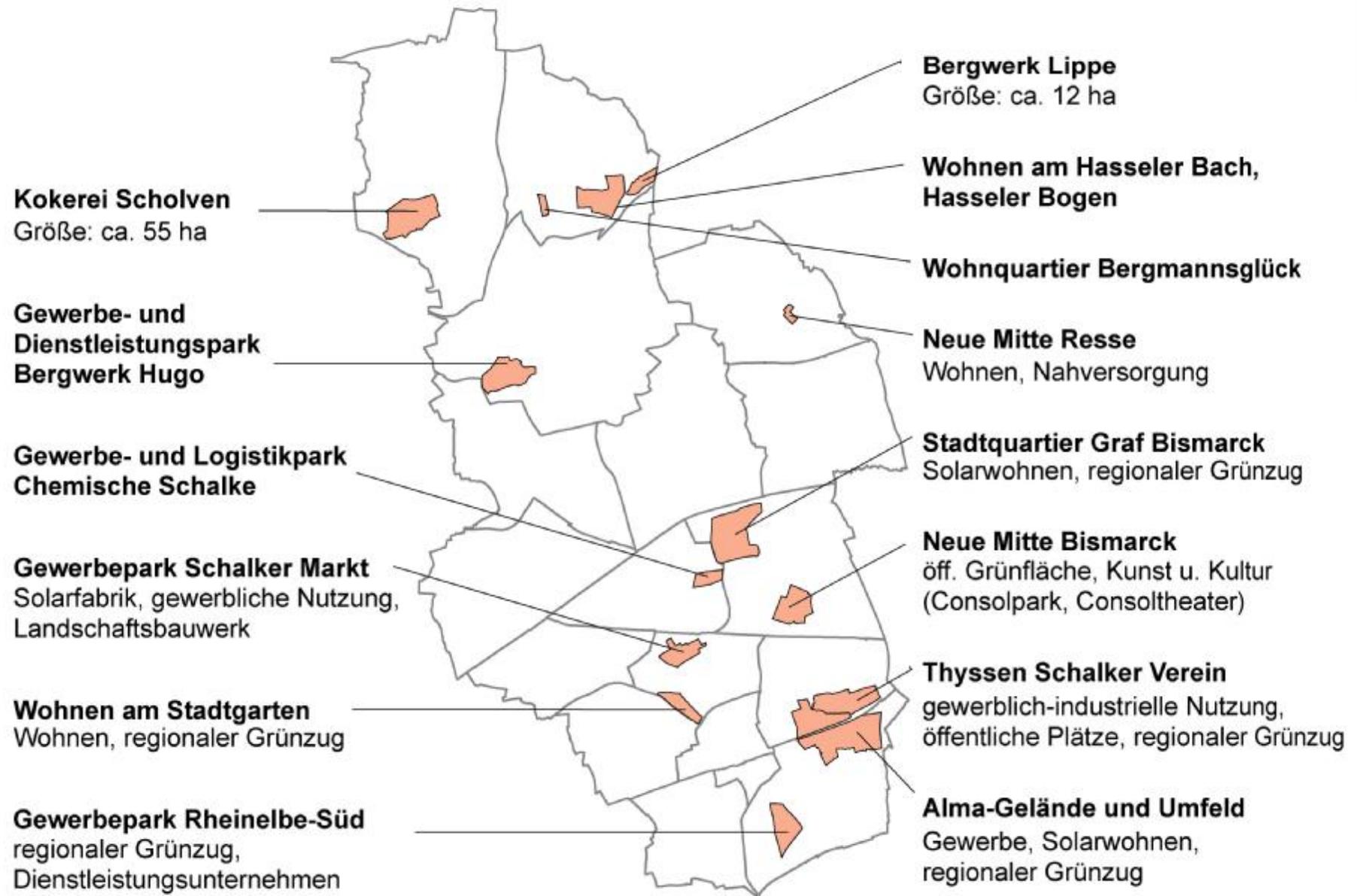
Größe: ca. 81 ha

**Alma-Gelände und Umfeld**

Größe: ca. 50 ha

# Instrument Grundstücksfonds

Beispiel: Gelsenkirchen



# BEG – Beleg für funktionierendes Vertragsmodell



Die BEG verwaltet die Finanzmittel des Landes... und koordiniert die verschiedenen Fördermöglichkeiten

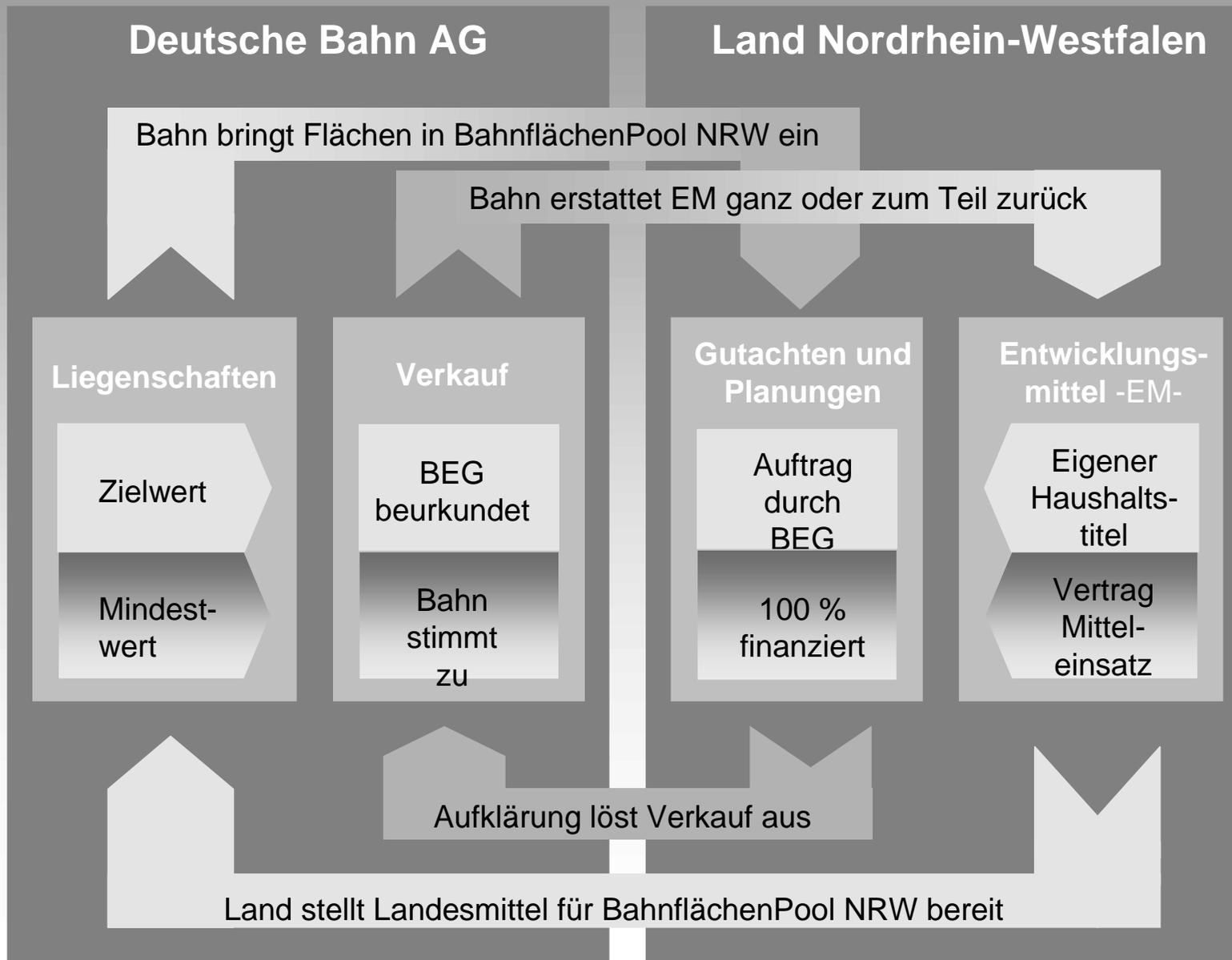


Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG)

Die BEG veräußert die Grundstücke der Liegenschaftspakete in Vollmacht für und im Namen der Bahn und anderer Auftraggeber



# BEG – Beleg für funktionierendes Vertragsmodell



# Umfang der Pakete im BahnflächenPool NRW

2.124 ha Fläche - 462 km Strecke - 90 Bahnhöfe



## Kommunale Liegenschaftsstrategien

Windor Dorsten



### Wirtschaftsförderung in Dorsten GmbH

- 100 %ige Tochter der Stadt
- Entwicklung von Baugebieten
- Zwischenerwerb von Brachen und wichtigen kommunalen Liegenschaften
- z.B. Eigentümer des Bahnhofes Dorsten

2006: Kommunalpaket Dorsten mit 545.000 qm Bahnflächen

## Kommunale Liegenschaftsstrategien

Windor Dorsten

- Paketlösung mit Ermittlung Refinanzierung in 5 bis 8 Jahren
- Schwerpunkt: Entwicklung Umfeld Bahnhof Dorsten
- erreicht: z.B. Ansiedlung NordWestBahn über Erbbaurecht



## Gründung Projektgesellschaften

## Wegberg - Wildenrath

- Bis 1992 Nutzung als britischer/ NATO Militärflughafen (520 ha)
- 1993/ 1994 städtebauliches Konzept der LEG
- **1994 Gründung der Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath mbH i.L. (EWW) und Ankauf der Fläche**



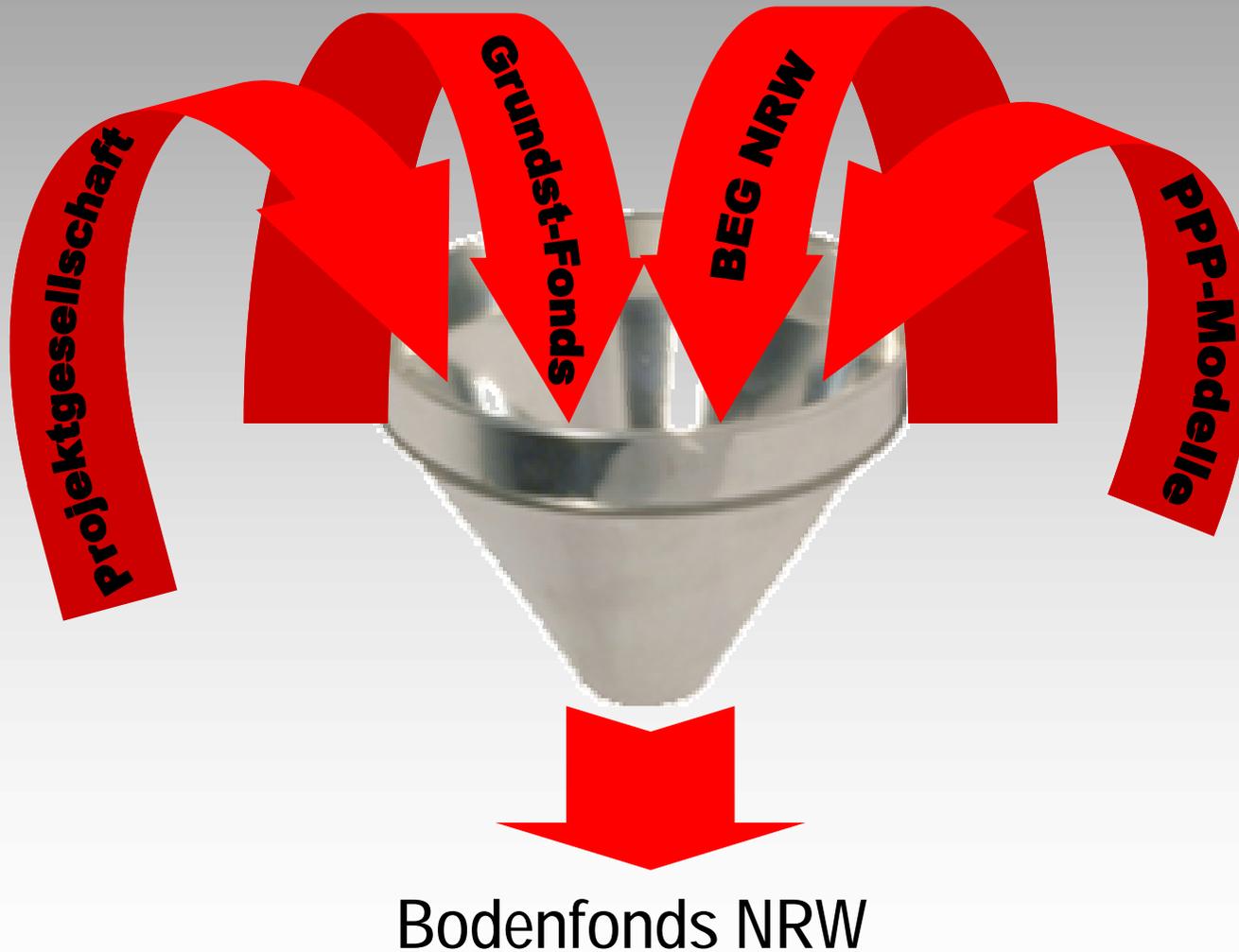
## Gründung Projektgesellschaften

Wegberg - Wildenrath

- 1996 Bau des Siemens-Prüfcenters
- 1997 erste Ansiedlungen
- 1998 – 2006 Fertigstellung der erforderlichen Infrastruktur und Ansiedlung weiterer Unternehmen
- Übertragung der noch nicht veräußerten Flächen an die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg (SEG)



## Bündelung alter und neuer Instrumente

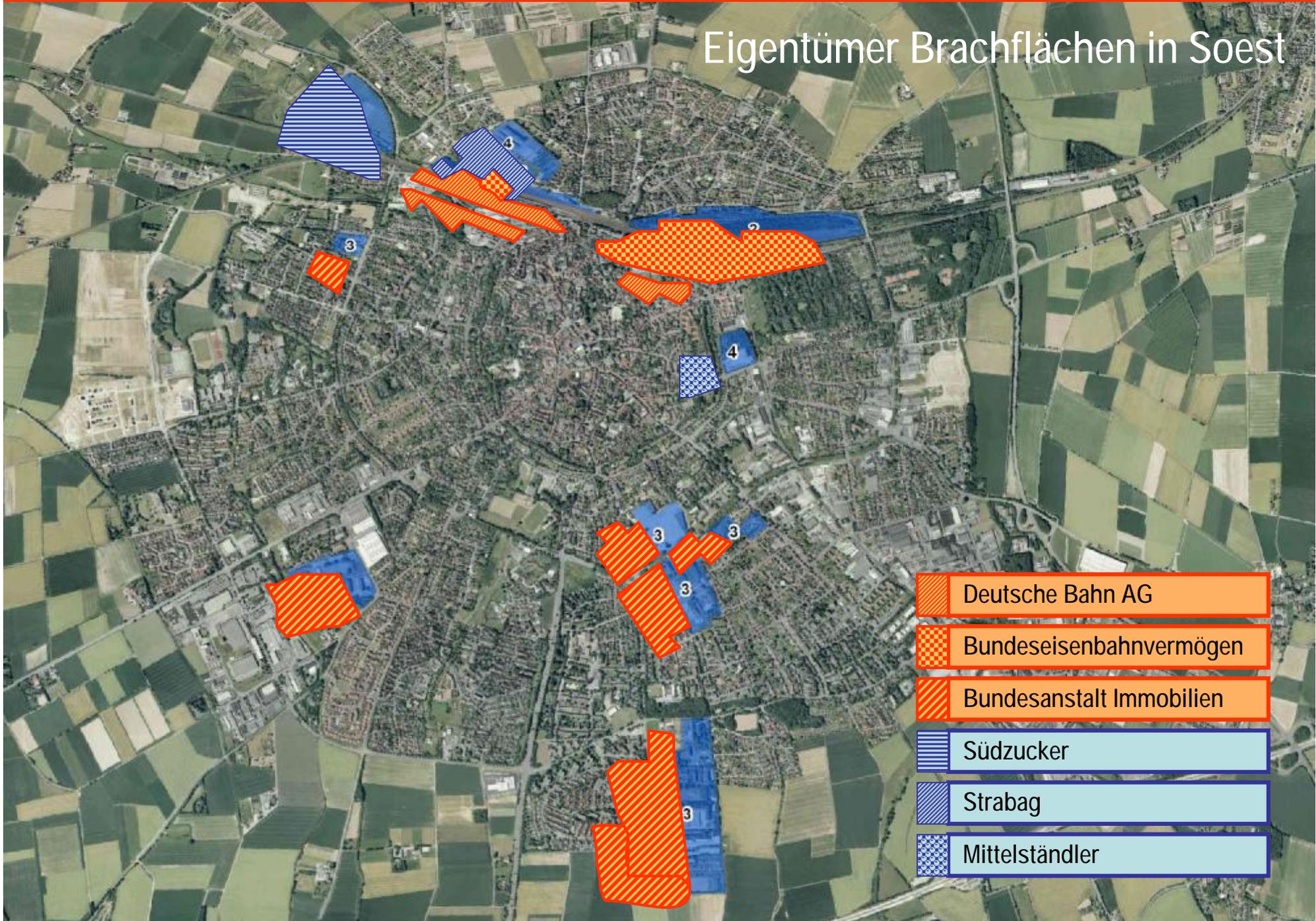


# Hemmnisse Reaktivierung: Fallbeispiel Soest

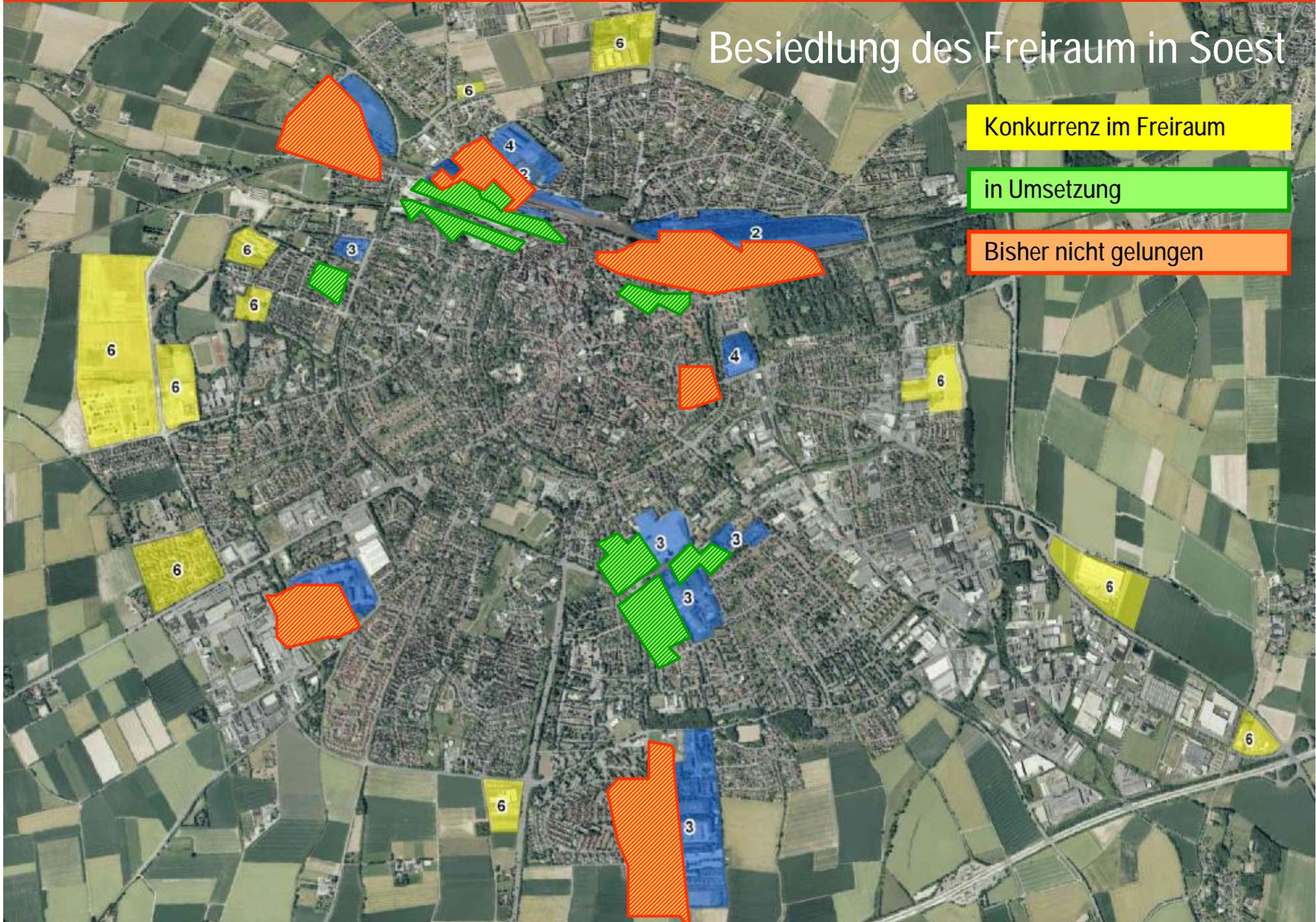


 Vorhandene Brachflächen

# Eigentümer Brachflächen in Soest



# Besiedlung des Freiraum in Soest



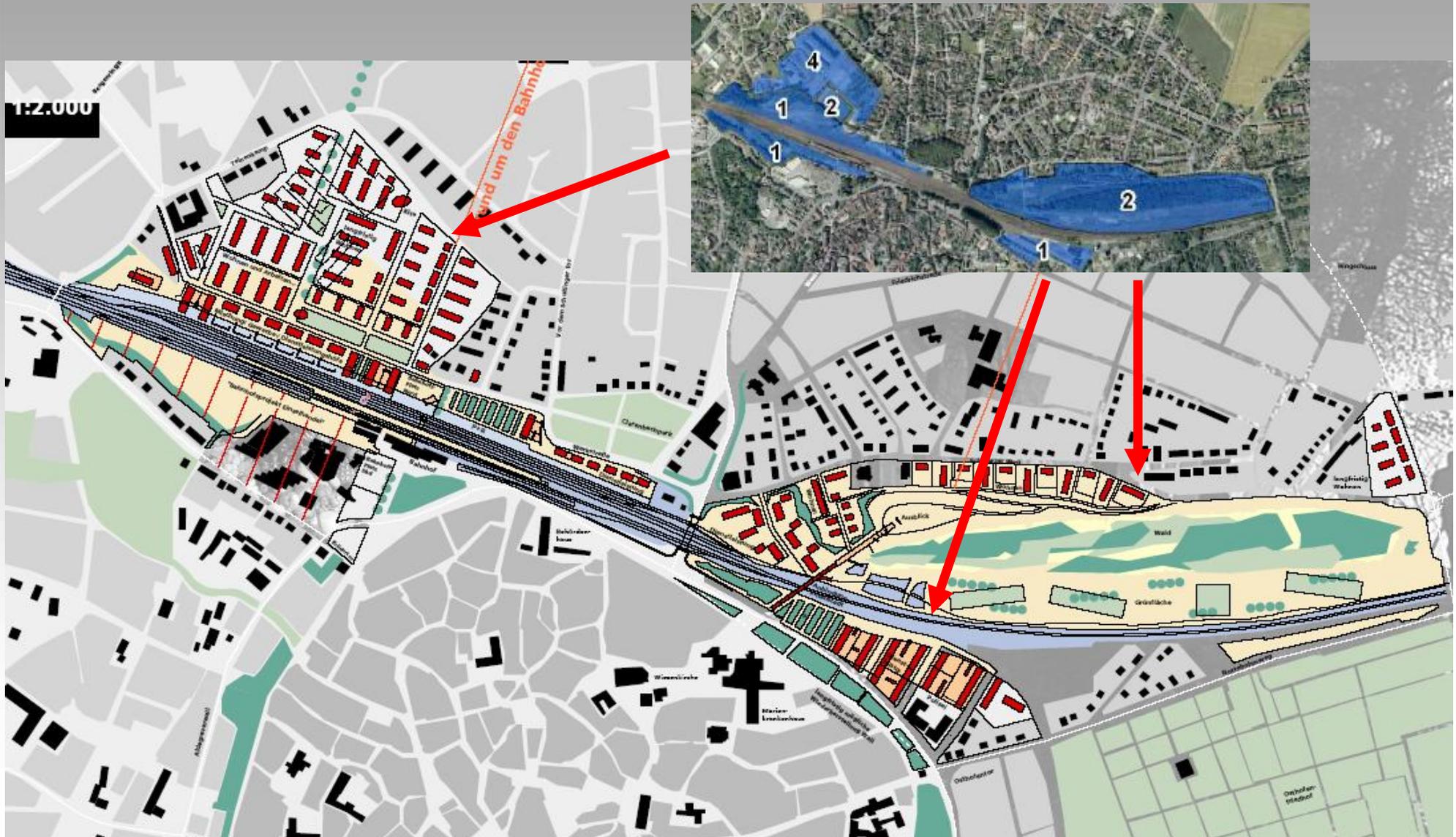
Konkurrenz im Freiraum

in Umsetzung

Bisher nicht gelungen

Hemmnisse aus Sicht der Eigentümer

Problem: Vorfinanzierung Aufklärung und Entwicklung



Was wäre, wenn es den Bodenfonds NRW schon gegeben hätte?

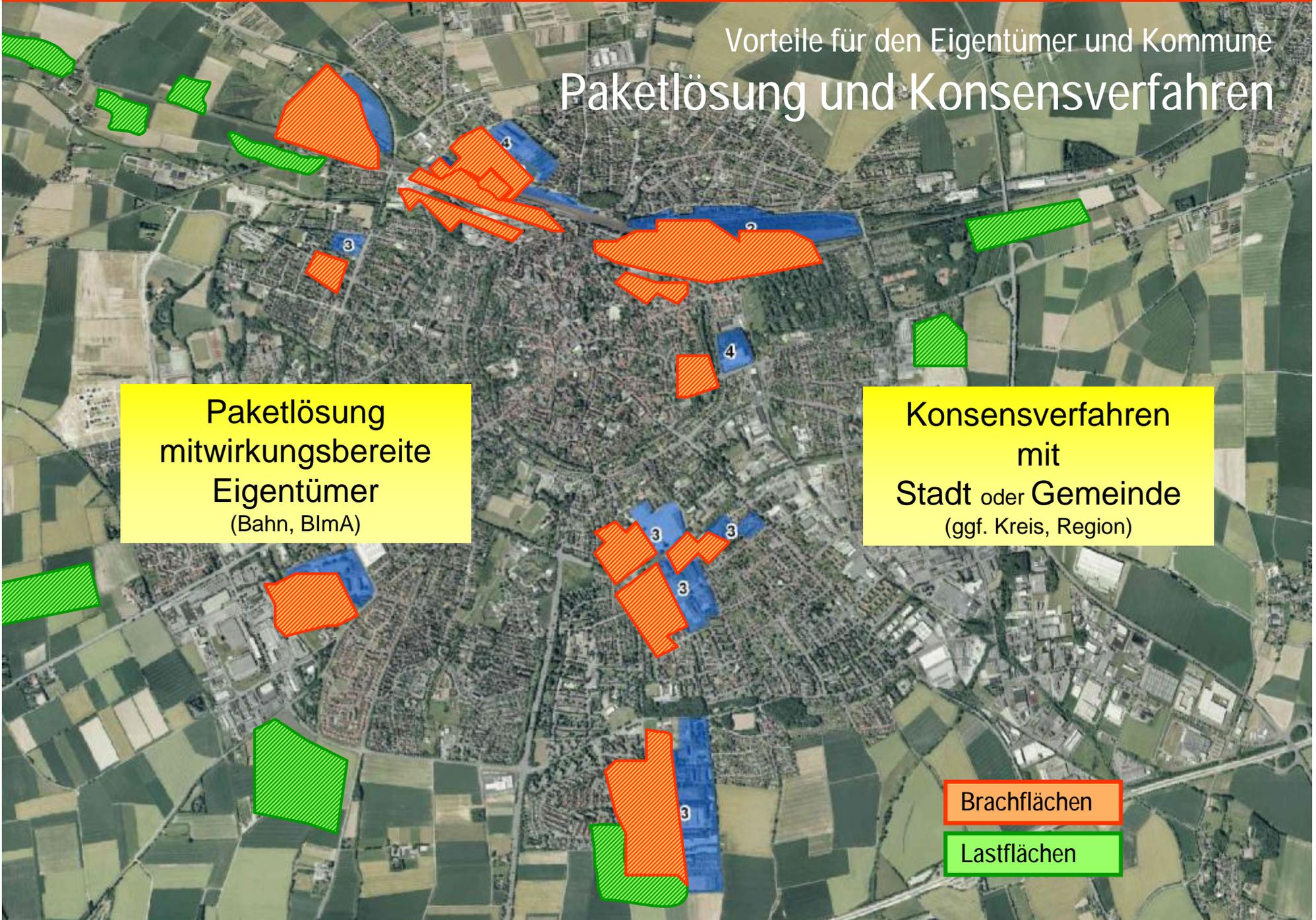
# Vorteile für den Eigentümer und Kommune Paketlösung und Konsensverfahren

Paketlösung  
mitwirkungsbereite  
Eigentümer  
(Bahn, BImA)

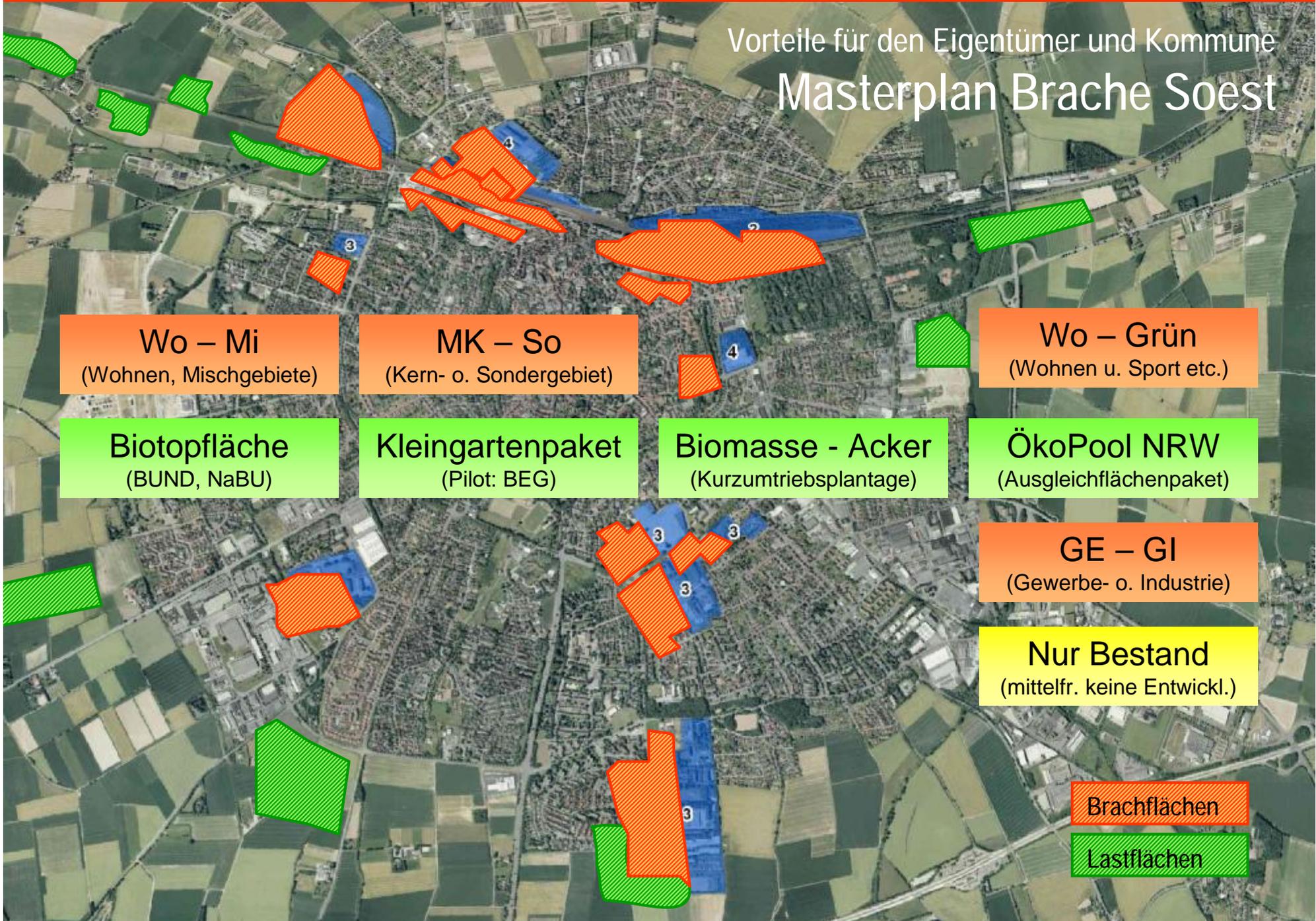
Konsensverfahren  
mit  
Stadt oder Gemeinde  
(ggf. Kreis, Region)

Brachflächen

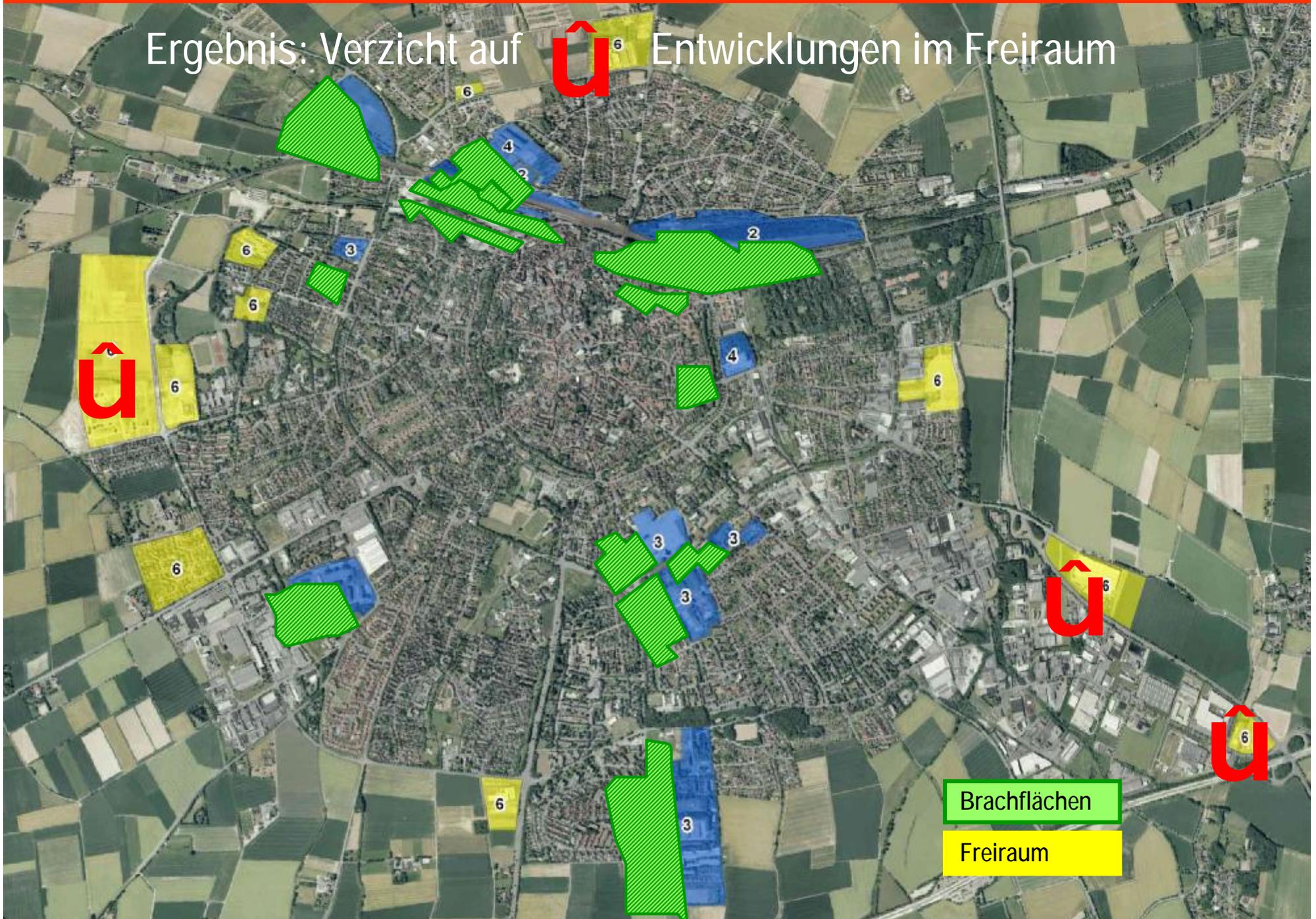
Lastflächen



Vorteile für den Eigentümer und Kommune  
Masterplan Brache Soest



Ergebnis: Verzicht auf  Entwicklungen im Freiraum



1. Schritt

# Kommunale Konsensverfahren



## § 5 Konsensvereinbarung (Muster BEG)

Deshalb wird die Gemeinde/ Stadt im Rahmen ihrer Baulandpolitik berücksichtigen, dass zu gemeinsam festgelegten Nutzungszielen ...

- bezogen auf den gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Bahnliegenschaften - die Ausweisung von weiteren Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu einem die Nachfrage deutlich übersteigenden Baulandangebot führt und
- der Zeitpunkt der Erschließung von Bauland in Händen der Kommune oder ihrer Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Vermarktung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften festgelegt wird.

1. Schritt

# Konsensverfahren zum Vorrang Brachflächen

## **Mitwirkung hat Vorteile!**

- nur 1 Ansprechpartner für alle Flächen
- Einbeziehung aller mitwirkungsbereiten Eigentümer
- Gesamtplanung über alle Brachflächen
- Vollständige Aufklärungs-, Planungs- und Vermarktungsoffensive
- geringe Eigenanteile zu Planungen, Untersuchungen und Gutachten
- Transparenz aller Ergebnisse
- Masterplan Brache = Perspektive Umsetzung

2. Schritt

## „Paketbildung“ Flächeneigentümer

- Verfügungsgewalt Grundstücke geht auf Bodenfonds NRW über  
(Kooperationsvereinbarung)
- Grunderwerb weiterhin möglich  
(veränderte Bedingung: „last opinion“ bei Umsetzung Paket)
- Bodenfonds NRW finanziert zu 100 % „ Aufklärung bis Vermarktung“  
(Eigentümer refinanziert Leistungen ganz/anteilig im Erfolgsfall)
- Ökonomische „Leitplanken“ werden im Rahmen Geschäftsbesorgung vertraglich abgesichert  
(„Mindestwerte“ .... „Zielwerte“)

## 2. Schritt

# Spielregeln Paketbildung

 Alle/Teile der Liegenschaften eines Eigentümers in NRW  
oder

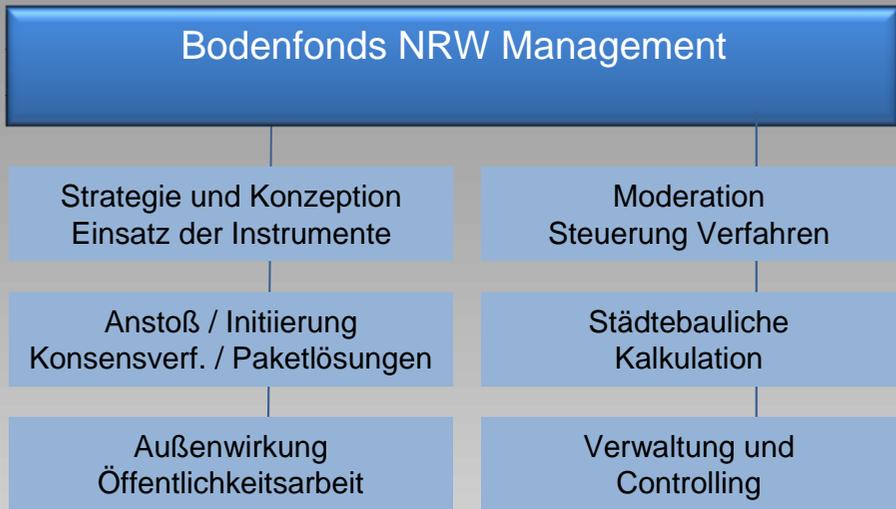
 **Auswahl von Flächen nach bestimmten Kriterien**  
(z.B. keine Flächen in Innenstadtlage)  
oder

 **Alle Liegenschaften in ausgewählten Kommunen**  
(z.B. BEG: 205 von 396 Kommunen NRW)

aber

 Nicht nur Lastflächen (auch „Rosinen“ )

## MODERATION - STEUERUNG

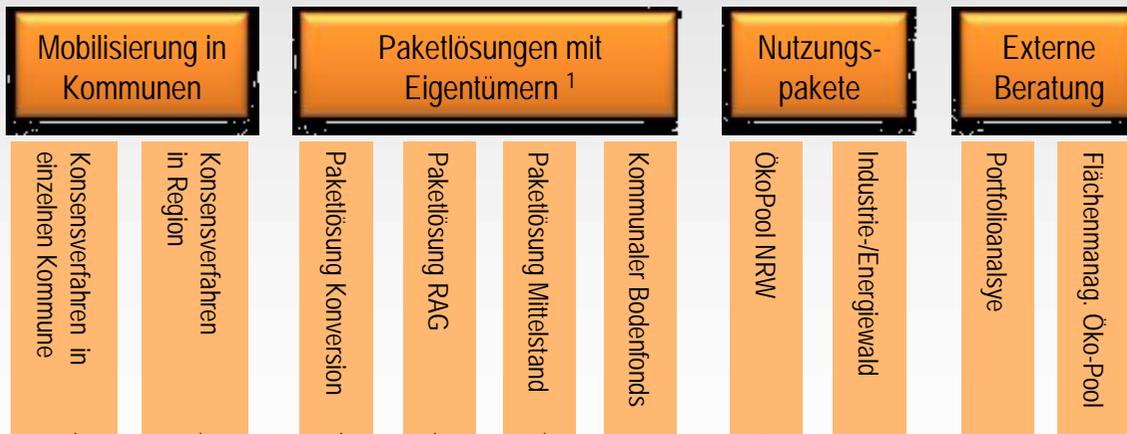


## DIENSTLEISTUNGEN - UMSETZUNG



## INSTRUMENTE

### Bodenfonds NRW Instrumente neu



### Bodenfonds NRW Instrumente

