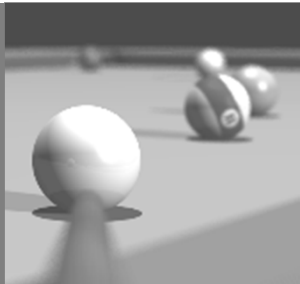




FLÄCHEN.POOL
Nordrhein-Westfalen



Flächenpool NRW

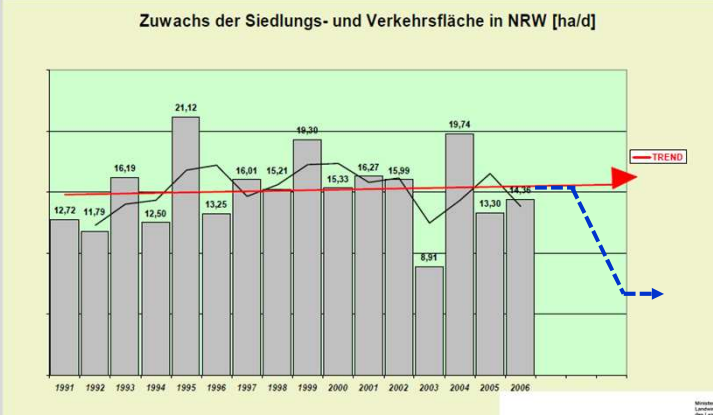



Wir verstehen Bahn + hof
BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH

FLÄCHEN.POOL
Nordrhein-Westfalen

Breitenwirkung für Richtungswechsel: wie (schnell) geht das?

Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in NRW [ha/d]



Jahr	Zuwachs [ha/d]
1991	12,72
1992	11,79
1993	16,19
1994	12,50
1995	21,12
1996	13,25
1997	16,01
1998	15,21
1999	19,30
2000	15,33
2001	16,27
2002	15,99
2003	8,91
2004	19,74
2005	13,30
2006	14,38

Ministerium für Umwelt und Naturschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen

Umweltministerkonferenz übernimmt auf NRW-Initiative das 30-ha-Ziel der Bundesregierung

Was bringt den Mengeneffekt?

- Bauplätze
- Nachentwicklung
- „Kernflächen“ in B-Plänen im vorhandenen Siedlungsbereich
- „Brachflächen“ = Potentialflächen
 - haben ihre **Nutzung und Funktion** offensichtlich **verloren** und
 - müssen für neue Nutzung noch hergerichtet werden
 - untergenutzte Flächen
 - Nutzung wird der Standortqualität nicht gerecht

Wie viel Innenentwicklungspotential gibt es?

■ Gewerbliche Brachflächen (Großstandorte, mittelständische Betriebe, Kleinstgewerbe...)	rd. 10.000 ha ↗
■ Montanstandorte (Zechen, Stahlwerke, Halden...)	rd. 6.000 ha
■ Militärische Standorte (Kasernen, Truppenübungsplätze)	rd. 5.000 ha ↗
■ Ehemalige Verkehrsflächen (Deutsche Bahn AG, aurelis, BEV, ViVico, Privatbahnen, Werksbahnen, Flughäfen)	nur DB AG: bis zu rd. 15.000 ha
■ Handelsbrachen (Umbruch Discounter, Möbelhäuser- und Baumärkte)	ha ? ↗
■ Wohnbrachen (Hochhausstandorte, Problemsiedlungen, Militärwohnungen)	ha ?
■ Sonderimmobilien von Telekom, Post....	ha ? ↗

Was will ich mit meiner Mobilisierungsstrategie erreichen ?

- das eine große Problemgrundstück einer Stadt...?

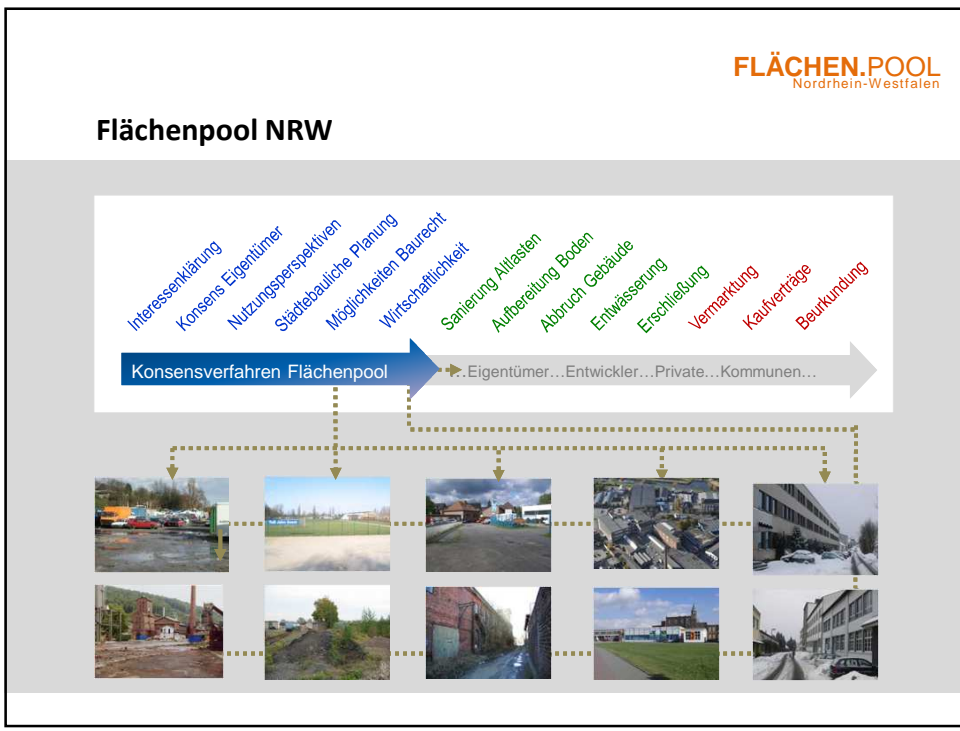
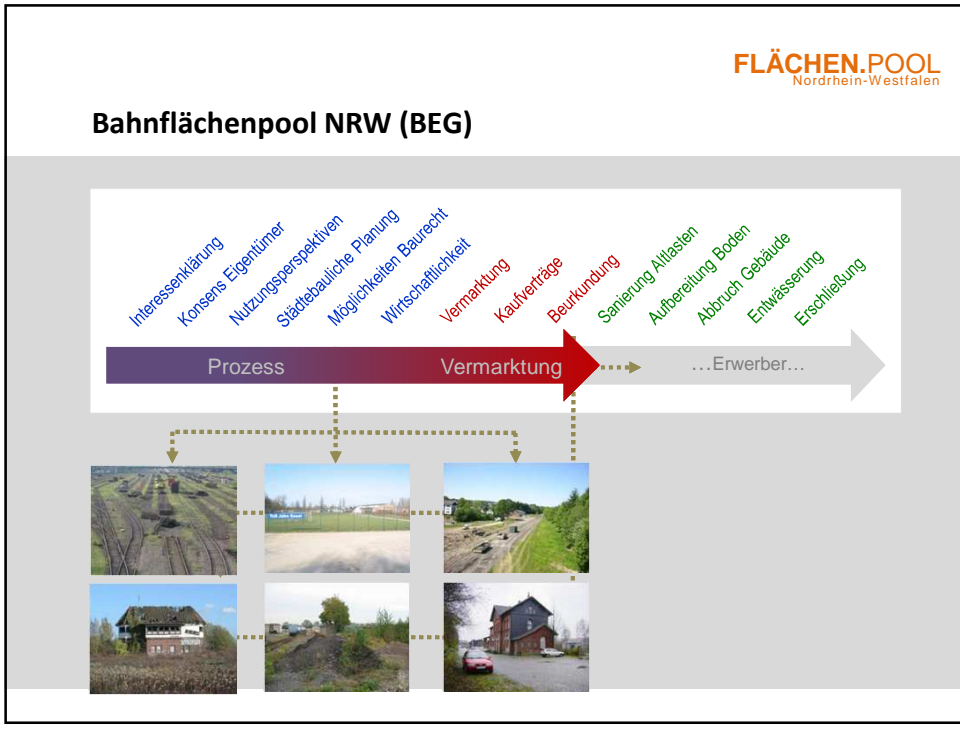


- alle Brachflächen in einem ausgewählten Raum...?



Grundstücksfonds NRW





FLÄCHEN.POOL
Nordrhein-Westfalen

Partner im Flächenpool



Kompetenzen und Wissen um Stärken und Grenzen des Instrumentes „Grundstücksfonds NRW“



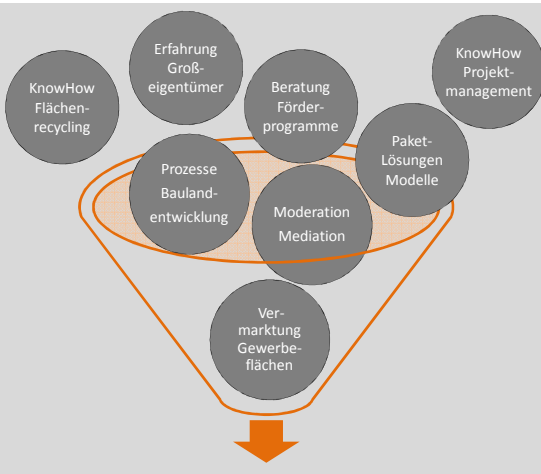
Wir verstehen Bahnhof
BahnhöfenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH

Entwicklungs- und Umsetzungserfolg mit Vertragsmodell, Konsens- und Kooperationsverfahren



FLÄCHEN.POOL
Nordrhein-Westfalen

Welche Kompetenzen bringen NRW.URBAN und BEG ein?



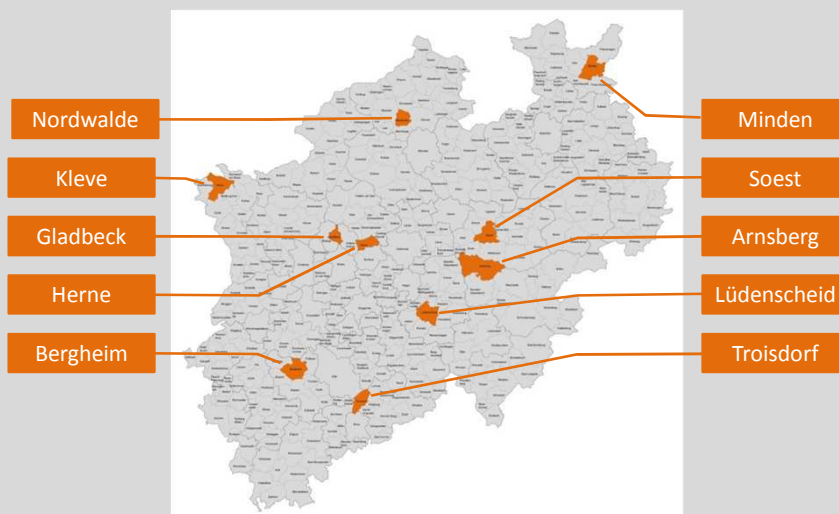
FLÄCHEN.POOL
Nordrhein-Westfalen

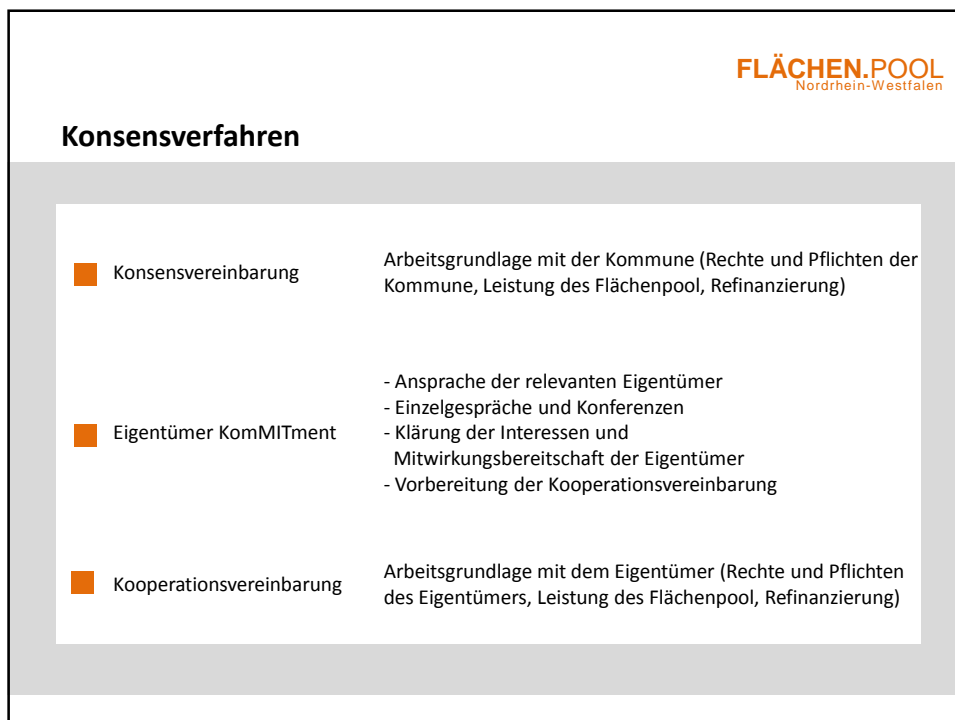
Zentrale Spielregeln für den Flächenpool

- Kommunen: Bestand (vertraglich) Vorrang vor Freiraum einräumen
- Vorleistung Land: Ablaufsteuerung – Moderation – Aufklärung
- Alle Eigentümer erhalten Klarheit zu den Entwicklungschancen
- Schrittweise Kostenerstattung durch Eigentümer und Kommunen



Kommunen in der Pilotphase





Auszug Konsensvereinbarung:

§ 4 Leistungen : Stadt ...

Die Stadt ... räumt der Wiedernutzung von Brachflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum dann ein, wenn die Mobilisierung der Flächen gelingen kann. [...]

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

- bezogen auf den gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Brachflächen - 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 Brachflächen festgelegt wird.

15

Wo liegen die Vorteile für Eigentümer?

- Mitfinanzierung von Gutachten und Untersuchungen durch Land und Kommune
- Kommune bekennt sich mit Ratsbeschluss zur Zusammenarbeit mit Ihnen
- Konkurrenz zur „grünen Wiese“ reduziert
- Kostenklarheit
- Gewissheit über Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks

aber

- sie konkurrieren mit anderen (Brachflächen)Eigentümern
- sie sind i.d.R. auf die Zusammenarbeit mit der Kommune angewiesen
- sie müssen sich vertraglich bekennen



Auszug Kooperationsvereinbarung:

§ 1 Kooperationsbereitschaft Flächenpool

Der Flächenpool NRW wird alle Schritte, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke und zu ihrer Veräußerung notwendig sind, mit dem Eigentümer abstimmen und die jeweiligen Ergebnisse offen legen.

§ 2 Kooperationsbereitschaft Eigentümer

Die Entwicklungschancen einer Fläche werden in einem transparenten und kooperativen Verfahren mit dem Eigentümer sowie der Kommune erarbeitet. [...] Dem Eigentümer ist bekannt, dass die vom Flächenpool NRW veranlassten Planungen und Untersuchungen umso erfolgreicher sein können, je mehr fundierte Grundlagen zur Verfügung stehen.

17

Auszug Kooperationsvereinbarung:

§ 3 Leistungen des Flächenpool NRW Flächenpool

Der Flächenpool NRW wird alle erforderlichen Planungen, Untersuchungen und Gutachten vorfinanzieren, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Brachflächen und ihrer Vermarktung sinnvoll sind.

§ 6 Refinanzierung

Das Konsensverfahren wird zu 100 % durch den Flächenpool NRW ohne Kostenbeteiligung der Kommune und Eigentümer finanziert.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die im Qualifizierungsverfahren angefallenen Entwicklungskosten anteilig gemäß des in Anlage 2 definierten Verteilungsschlüssels zu refinanzieren, sofern die entsprechende Prozessphase nach einvernehmlicher Feststellung abgeschlossen wurde. Dabei sind maximal die in der Matrix ausgewiesenen Höchstbeträge zu erstatten.

18

Qualifizierungsverfahren

■ Inventur Brache	Flächenerfassung und Erhebung aller relevanter Daten : - Katasterdaten / Bebauung / Planungsrecht / - Nutzung / Erschließung / Grundstücksmarkt / etc.
■ Brachflächen-Atlas	Darstellung aller erfasster Daten der Inventur Brache in verschiedenen Layern in einem GIS-System
■ Start up Planungsperspektiven (Kommune)	Klärung der Planungsperspektiven mit der Kommune im Arbeitsgespräch
■ Start up Nutzungsziel-Definition (Eigentümer)	Klärung der Nutzungsziele aus Sicht des Eigentümers
■ Strategiekonferenz	Interessenabgleich und -ausgleich zwischen Kommune und Eigentümern zu Entwicklungsperspektiven
■ Interessenstopographie (IT)	Darstellung der Ergebnisse aus der Strategiekonferenz in einem GIS-System
■ StandortScreenShot	Detaillierte Darstellung aller erfassten Daten

Werkplanverfahren

■ Aktivierungskosten-Analyse	Aufstellung und Kostenerfassung aller erforderlichen Schritte zur Aktivierung der jeweiligen Standorte
■ Standort-Kalkulation	Wirtschaftlichkeitsrechnung des Einzelstandorts
■ Werkplan-Schmiede	Entwicklung einer gemeinsamen Umsetzungsstrategie in einem Arbeitstermin mit allen Projektbeteiligten
■ Werkplan Brache	flächen- und gesamthafte Festschreibung durch alle Projektbeteiligten zu den gemeinsamen Ergebnissen aus der Werk-Planschmiede (Entscheidungsgrundlage für den Rat)

Welche Eigentümer will ich erreichen?
■ Viele Standorte und eigene Vertriebs Tochter, z.B....

- Bundesliegenschaften (BIMA, BEV...)
- Konzernliegenschaften (MGG, DBSImm, ViVico...)

 PROJEKT-
 ENTWICKLUNG.

■ Mehrere Standorte mit Liegenschaftsabteilung, z.B....

- Mittelständische Unternehmungen (Strabag...)
- Insolvenzverwalter

 VERKAUFS-
 OPTIMIERUNG.

Welche Eigentümer will ich erreichen?
■ Wenige oder nur ein Standort z.B.....

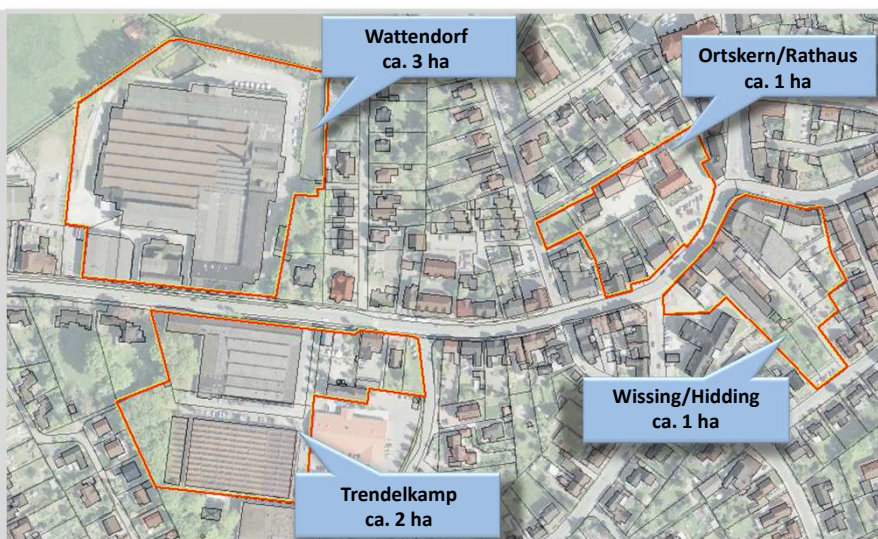
- Kommunen-geschädigter Betriebsinhaber (Soest...)
- Eigentümer mit Standortverbundenheit (Nordwalde...)
- Kapitalanleger mit Connection (Soest...)
- Uninformierter Kapitalanleger (Lüdenscheid...)
- Hüter der Altersversorgung (Kleve...)
- Spekulant (Kleve, Lüdenscheid...)
- Erbgemeinschaft (Minden....)
- Verbohrter Vermögenger (Bocholt, Unna....)
- (Alters)Totalverweigerer (Lüdenscheid, Kleve)

 LEARNING
 BY DOING.

Brachflächen in Nordwalde



Fallbeispiel Nordwalde: Ergebnisse Strategiekonferenz



Fachlicher Input – Standort Trendelkamp

- Trendelkamp-Gelände als zentraler Versorgungsbereich
 - B-Plan Nr. 35 mit MK Ausweisung im Bereich EZH
 - B-Planänderung für Erweiterung erforderlich
 - MI-Ausweisung in den übrigen Bereichen
 - B-Planänderung für zusätzlichen EZH erforderlich
 - Einzelhandelsstrukturgutachten von bds aus 2007 sieht Bedarfsdeckung bei über 98%
 - „Ein zusätzlicher Lebensmittel-Markt im Bereich Fraling ... wäre hingegen nicht zu rechtfertigen“
 - Landesplanerische Abstimmung erforderlich
- ⇒ **Zur Sicherung des Standortes besteht akuter Handlungsbedarf!**



Fachlicher Input – Standort Wattendorff

- Hoher Rückbauaufwand (~100.000 m³)
 - Kostenrisiko Boden
 - Entwicklung des Baurechts aus dem F-Plan
 - Einleitung/Fortsetzung des B-Planverfahrens
 - Zuvor Nutzungskonzept abstimmen!
 - Langer Projektzeitraum auf Grund geringer Baulandumsätze
 - Nutzung für MI-Riegel offen
 - Hoher Vorfinanzierungsaufwand
 - Ökonomisches Projektrisiko durch Aufbereitungs- und Erschließungskosten
- ⇒ **Aktivierung des Standortes hängt an MI-Riegel**

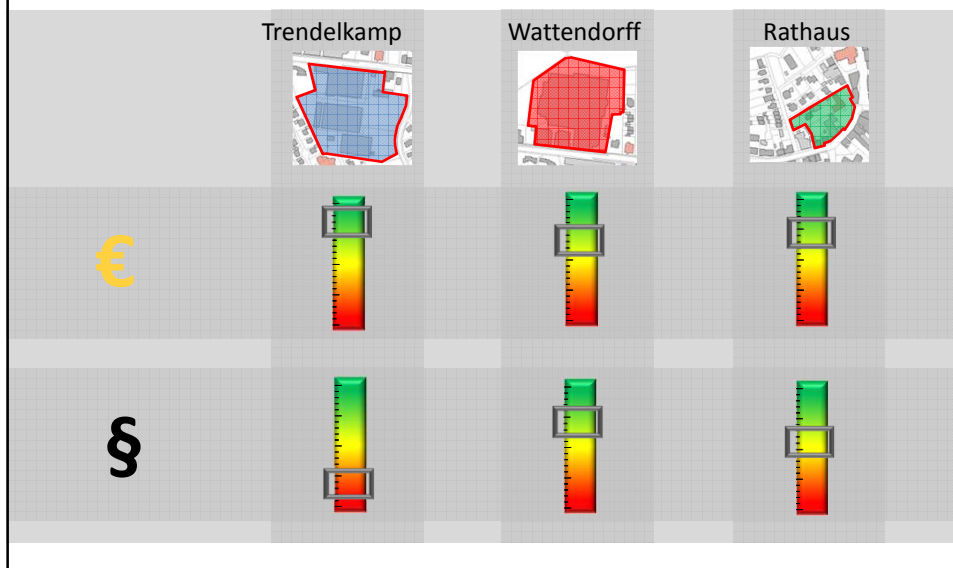


Fachlicher Input – Standort Rathaus/Ortskern

- Aktivierungsrisiko durch Eigentümerstruktur
 - Entscheidung über Zukunft des Rathauses als Startschuss für die Aktivierung des Standortes
 - Sanierung im Bestand, Teilabriss mit Teilneubau oder vollständiger Abriss mit Neubau
 - Schaffung von Synergieeffekten durch zusätzliche Nutzungen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit
 - Hohe Kosten durch ggf. erforderliche Entschädigungszahlungen bzw. Ersatzmaßnahmen und zur Schaffung der Grundstücksverfügbarkeit
 - Rathausneubau im PPP-Modell?
- => **Entscheidung zum Rathaus beeinflusst gesamte Entwicklung**



Aktuelle Einschätzung zu „Wunschnutzung“ Eigentümer



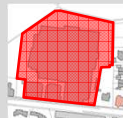
Interessensabgleich Eigentümer untereinander

Trendelkamp



- Dauerhafte Sicherung des Einzelhandelsstandortes
- Stärkung des Bestands durch Verkaufsflächen-erweiterung für Mieter
- Neuansiedlung Vollsortimenter ⚡
- Neuansiedlung Discounter ⚡
- Ärztehaus ⚡

Wattendorff



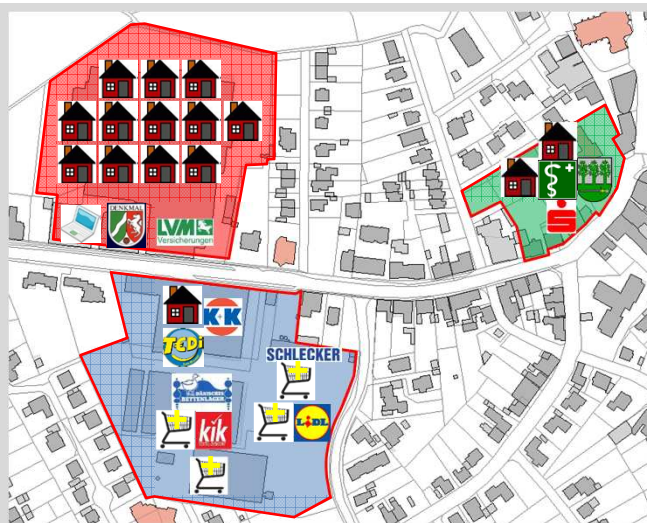
- Aktivierung des Standortes
- Schaffung von hochwertigen Bauflächen
- Attraktivierung für die heutigen Mieter
- Ansiedlung von Einzelhandel ⚡
- Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen ⚡

Ortskern/Rathaus



- Stärkung des Ortskerns
- Leistungsfähiges Rathaus
- Synergieeffekte durch Nutzungsmix
- Grundstücksentwicklung
- Großflächiger Einzelhandel ⚡
- Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen ⚡
- Ärztehaus ⚡

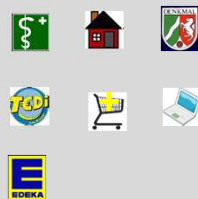
Ergebnis Strategiekonferenz: Konsens aller Eigentümer



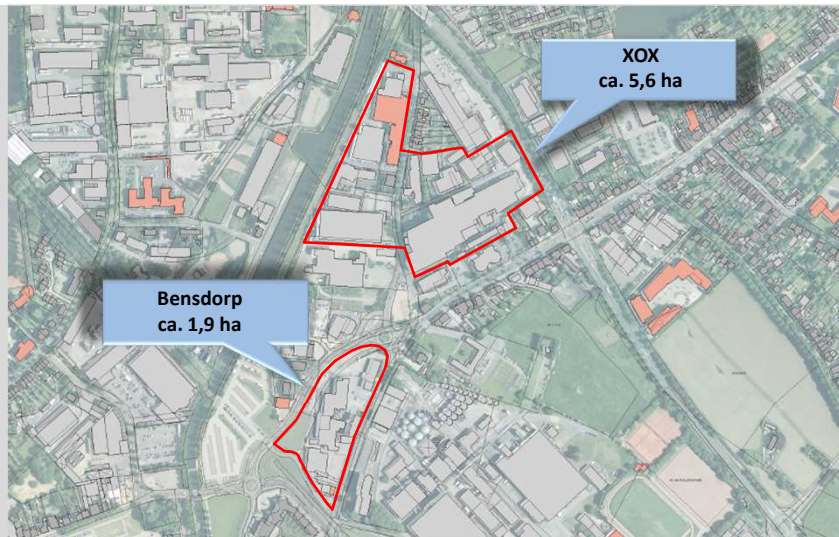
Heutige Nutzungen



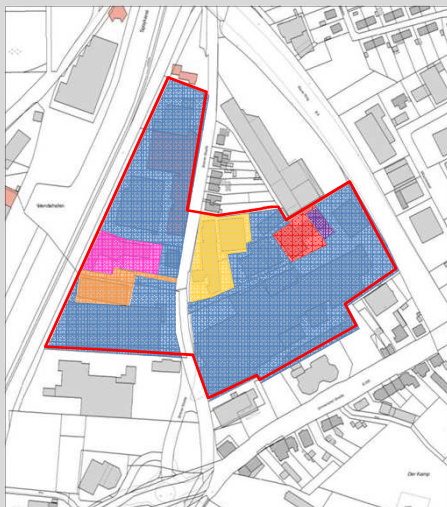
Neue Nutzungen



Kleve: Standorte in der Pilotphase - Priorität 1



Eigentumsverhältnisse am Standort „XOX“



6 Eigentümer

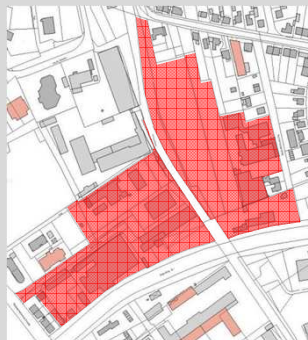
Bebauungsplan: Eigentümer in Goldgräberstimmung



Veränderte Entwicklungsrichtung XOX-Gelände



Soest: Standort Rennekamp/ Auf der Galgenstatt



Standort Charakteristik:

- 8 Einzelflächen mit unterschiedlicher Vornutzung
- Trennung durch Bahntrasse der
- Flächen und Gebäude nur teilweise genutzt



Eigentumsverhältnisse



8 Eigentümer

außer Betrieb
befindliche
Bahnstrecke

Soest: Standort Rennekamp/ Auf der Galgenstatt



Wesentliche Merkmale:

- 100m-Abstand Remag
- Gewerbenutzung Rösler-Gelände
- Erschließung über Opmünder Weg
- Wohnbebauung auf Storck-Fläche

Sachstand Pilotphase

Stand November 2010

Kommune	Flächenpool NRW						Projektverlauf								
	Standorte	Gesamtfläche (ha)	Eigentümeranzahl	bish. Anzahl bilaterale Eigentümergespräche	Konsensvereinbarung unterzeichnet	bish. Anzahl Kooperationsvereinbarungen	Konsensverfahren			Qualifizierungsverfahren					
							Auftraggespräch Verwaltung	Konsensvereinbarung mit Kommune	Eigentümeraufaktveranstaltung	Eigentümergehörige	Kooperationsvereinbarung mit Eigentümer	Planungsperspektive Kommune	Nutzungsperspektive Eigentümer	Strategiegespräche Kommune	Strategiekonferenz
Arnsberg	5	4,7	7	4	1										
Bergheim	5	5,7	30	0	1*	0									
Gladbeck	3	15,3	8	7	1	0									
Heme	5	10	5	5	1	0									
Kleve	3	10	8	8	1	3									
Lüdenscheid	7	4,5	11	9	1	3									
Minden	1	16,5	9	6	1	0									
Nordwalde	4	6	12	10	1	2									
Soest	4	56	12	14	1	6									
Troisdorf	7	56	8	9	1	1									

Ergebnis Pilotphase

- Konsens mit Kommunen gelingt auf breiter Basis - parteiübergreifend
- Vertragliche Bindung Eigentümer gelingt
- Mitwirkungsbereitschaft großer Grundstückseigentümer besteht
- Neutraler, allparteilicher Kümmerer schafft veränderte Arbeitsgrundlagen
- Brachflächenreaktivierung rückt stärker in den Fokus
- Mobilisierungseffekte durch Kommunikation
- Aufklärung ist notwendig und Schlüssel zum Erfolg
- Breitenwirkung ist machbar
- Anschub bedarf (Vor)Finanzierung durch das Land