

## **Anlage zu MI 88/2018**

### **Flächenpool NRW – Meldung von Flächen in Lünen**

Der Flächenpool NRW ist eines von mehreren Instrumenten, mit denen das Land NRW den Kommunen bei der Aktivierung von Baulandreserven Unterstützung anbietet. Aktuell ist die Bewerbungsphase für die 4. Runde abgeschlossen worden. Bewerbungsschluss war der 19.3.2018. Alle Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, die städtebaulich bedeutsame Areale aktivieren möchten, konnten ihre Bewerbung im Rahmen des Aufrufverfahrens beim Flächenpool einreichen. Die Auswertung der Bewerbungen erfolgte durch einen Beirat. Seine Empfehlung diente als Entscheidungsgrundlage für das Ministerium für Heimat, Bauen, Kommunales und Gleichstellung. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt erhalten Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, besondere Priorität.

#### Innerstädtische Brachen sind Potenzialflächen

In Lünen gibt es, wie in vielen Städten Nordrhein-Westfalens, innerstädtische Brachen oder mindergenutzte Areale. Die Stadtentwicklung hat seit langem erkannt, dass Brachen vielfach große Potenziale bergen. Deshalb ist es das Ziel, diese Standorte wieder in die Stadtentwicklung zu integrieren. Nur so lässt sich der Freiflächenverbrauch effektiv einschränken und eine lebendige Innenstadt erhalten. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Bemühungen, diese Altstandorte zu revitalisieren und einer Neu- oder Wiedernutzung zuzuführen, oft genug schwierig sind. Alte Konflikte, verhärtete Positionen, unterschiedliche Entwicklungs-/Nutzungsvorstellungen oder auch einfach die Unkenntnis der eigentümergeitigen Sachzwänge stehen im Wege.

#### Ansatz: Es geht nicht ohne den Eigentümer!

Der Flächenpool NRW vermittelt zwischen den Ansprüchen der Stadtentwicklung und den Ansprüchen der Eigentümer. Er unterstützt Städte und Gemeinden dabei, mögliche Aktivierungshemmnisse zu identifizieren und zu überwinden.

#### Flächenpool NRW: Dialog und Interessenausgleich sind Kernelemente

Die Mitwirkungs- und Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten ist ein zentrales Element. Verfolgen sie unterschiedliche Ziele, bedarf es einer neutralen Beratung ohne Eigeninteresse. Eine unparteiische Moderation stärkt das Vertrauen auf Eigentümerseite und gemeinsame Lösungen getragene Lösungen werden möglich. Genau dies steht beim Flächenpool NRW im Mittelpunkt. Der Flächenpool NRW bindet alle Beteiligten ein, identifiziert ihre Interessen und bringt sie zusammen. Er schafft so Klarheit über die wirtschaftlichen, (bau-) technischen und planerischen Aspekte von Ideen und Vorhaben. Erst wenn eine belastbare Informationsbasis besteht, unter welchen Voraussetzungen welche Entwicklungen machbar sind, können realisierbare städtebauliche Planungen entstehen. Es entsteht kommunaler Handlungsspielraum, städtebauliche Missstände können behoben oder abgewandt werden.

#### Zugewinn von Kapazitäten und Fachkompetenz

Der Flächenpool NRW stellt für die Städte und Gemeinden eine effektive Unterstützung im Bereich Flächenrecycling dar. Er verfügt über die personellen, finanziellen und fachlichen Kapazitäten, die für die intensive Bearbeitung solcher komplexer und zeitintensiver Vorhaben erforderlich sind. Das Team des Flächenpools NRW besteht aus Projektleitern der NRW.URBAN und der BEG NRW mit langjähriger Erfahrung und Kompetenz im Umgang mit Flächenrecycling. Der Prozess wird zu rund 70% durch das Land NRW finanziert.

#### Verfahren

Klare Rahmenbedingungen ermöglichen realistische Planungen

Der Flächenpool NRW betreibt als neutraler Projektsteuerer eine detaillierte Sachaufklärung mit genauer Kenntnis der technischen, planerischen und wirtschaftlichen Bedingungen. Er schafft eine objektive, belastbare Entscheidungsbasis und ermöglicht den Interessenausgleich zwischen unterschiedlichen Ansprüchen. Dies und die partnerschaftliche Einbindung der Eigentümer sind die Basis für die Lösungs- bzw. Perspektivfindung – und letztlich für die Realisierbarkeit der Idee.

## **Anlage zu MI 88/2018**

Sollte sich am Ende herausstellen, dass die Fläche unter den gegebenen Bedingungen nicht revitalisiert werden kann, hat der Flächenpool NRW sowohl für den Eigentümer als auch für die Kommune die dazu notwendigen Fakten ermittelt und entsprechend Aufklärung geleistet. Damit ist der Nachweis erbracht, dass der Standort mittel- bis langfristig für Baulandentwicklung nicht zur Verfügung steht und somit im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings keine Reserve darstellt.

### Neutralität bei gezielter Eigentümeransprache

Die Ansprache der Eigentümer durch einen neutralen Dritten ist ein wesentlicher Baustein, denn nicht selten sind Eigentümer nicht oder nur schwer zu ermitteln (Beteiligungsgesellschaften mit Sitz im Ausland, Insolvenz, Zwangsverwaltung, o. ä.), sind untereinander uneinig (etwa bei Erbgemeinschaften) oder fühlen sich von Politik und Verwaltung der Gemeinde missverstanden. Kommunen stoßen in solchen Problemlagen regelmäßig an den Rand des Leistbaren. Der Flächenpool NRW verfügt über die notwendigen Expertisen, die zur Lösung erforderlich sind. Insbesondere kann der Flächenpool NRW aus seiner neutralen Position heraus mögliche Konflikte unabhängig betrachten und bereits im Vorfeld entschärfen.

### Konsensvereinbarung als Vertragsbasis

Mit Unterzeichnung der Konsensvereinbarung sichert die Kommune dem Flächenpool NRW die enge Zusammenarbeit und Mitverantwortung bei der Durchführung der Verfahrensschritte zu. Eine aktive Begleitung des Prozesses durch entscheidungsbefugte Kommunalvertreter ist unabdingbar, um die Entwicklungsfähigkeit eines Standortes zu prüfen und eine Nutzungsperspektive zu entwickeln. Die Konsensvereinbarung ist die Grundlage allen Handelns gegenüber den Eigentümern. Erst nach Unterzeichnung kann der Flächenpool NRW auf die Flächeneigentümer zugehen.

Alle Schritte, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit eines Standortes notwendig sind, werden mit Ihnen als Kommunalvertreter abgestimmt und die Ergebnisse in Absprache mit den Eigentümern transparent gemacht. Die Belange der Grundstückseigentümer werden angemessen und partnerschaftlich berücksichtigt. Die Laufzeit der Konsensvereinbarung – und damit des Verfahrens – endet frühestens nach Abschluss der Qualifizierungsphase.

### Entwicklungsvorrang der Standorte des Flächenpool NRW

Eine zentrale Voraussetzung für die Bearbeitung von Standorten durch den Flächenpool NRW ist, dass die Städte und Gemeinden den Flächen, die sich im Verfahren befinden, den Entwicklungsvorrang einräumen. Die Wiedernutzung der Brachflächen wird gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum bevorzugt behandelt.

### Kosten

Findungsphase = 0 % Kostenbeteiligung

Die Leistungen der ersten Phase sind für Städte und Gemeinden wie für Eigentümer kostenfrei. Sie werden zu 100 Prozent durch das Land Nordrhein-Westfalen und ohne Kostenbeteiligung der Kommune oder des Eigentümers finanziert.

Qualifizierungsphase = max. 25 % Kostenbeteiligung

Auch die Leistungen der zweiten Phase werden zum überwiegenden Teil – im Regelfall zu rund 70 Prozent – durch das Land NRW finanziert. In dieser Phase wird eine Kostenbeteiligung der Kommune erforderlich. Gestaffelt nach der Anzahl der Standorte wird von der Kommune ein Pauschalbetrag erhoben. Dieser Pauschalbetrag ist der kommunale Eigenanteil, der zum Abruf der Fördermittel beim Land Nordrhein-Westfalen erforderlich ist. Er wird durch einen finanziellen Beitrag der jeweiligen Eigentümer mitfinanziert.

Bindungsphase = Kostenbeteiligung nach Aufwand

Darüber hinaus gehende individuelle Arbeitspakete und Leistungsbausteine der dritten Phase werden in Abhängigkeit des Verfahrensfortschrittes und nach Erfordernis oder Wunsch zusätzlich vereinbart und ebenfalls über eine entsprechende Anteilsfinanzierung entgolten.

## Anlage zu MI 88/2018

### Problemstellung in Lünen:

Die Planungsverwaltung hat im Rahmen der laufenden Projekt, die sich mit der Mobilisierung und Entwicklung von Flächen beschäftigen (Masterplan Wohnen, Gewerbeentwicklungskonzept, Stadtumbau Innenstadt und Lünen-Süd) in der letzten Zeit vier Standorte identifiziert, für die aus unterschiedlichen Gründen eine externe Prozess-Unterstützung hilfreich sein könnte:

- Schachtanlage Min. Achenbach 3

Teilflächen gehören unterschiedlichen Eigentümern mit jeweils eigener Interessenslage. Bisherige Versuche zu einem einheitlichen Vorgehen zu kommen, sind fehlgeschlagen. Die Fläche hat eine hohe wohnungspolitische Bedeutung für den Stadtteil Brambauer, da sie eine der wenigen Entwicklungsoptionen für Eigenheimbau darstellt.

- Wehrenboldstraße

Die Fläche hat eine hohe Lagegunst im Lünen Norden. Als FNP-Potentialfläche konnte sie jahrelang wegen fehlender Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers nicht umgesetzt werden. Nachdem der Erbfall eingetreten ist, besteht nun aktuell die Möglichkeit, den Entwicklungsprozess einzuleiten.

- ehemaliger Schlachthof (einschl. ehem. Feuerwache)

Nachdem Eigentümergeeinverständigungen geklärt sind, ist Bewegung in die Flächenentwicklung für das Schlachthofgelände gekommen. Allerdings gibt es eine Reihe von teilweise widerstreitenden Nutzungsideen, die notwendige planerische Einbeziehung des Umfeldes fehlt. An dieser städtebaulichen wichtigen Stelle erscheint ein abgestimmtes, koordiniertes Handeln erforderlich, um die Chancen, die die Fläche birgt, wahrnehmen zu können.

- ehemaliges Mercedes-Gelände

Die Fläche geht in das Eigentum der Stadt über. Wegen der hohen Bedeutung, des Nutzungsdrucks, der von außen aufgebaut wird und der unklaren Nutzungsperspektiven erscheint eine externe Unterstützung erfolgversprechend.

Die Verwaltung hat anlässlich des Bauland-Dialog NRW am 16.2. in Münster die Beratung des Flächenpool NRW in Anspruch genommen und die Flächen informell angemeldet. Die förmliche Anmeldung ist nach Beschlussfassung im Verwaltungsvorstand fristgerecht zum 19.3.2018 eingereicht worden. Voraussetzung für die Anmeldung ist u. a. eine Bestätigung, dass die Konsensvereinbarung in 2018 abgeschlossen werden kann und die Mittel für den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 8.000,-€ bereitgestellt werden.

Im Haushalt für das Jahr 2018 sind die 8.000,-€ kommunaler Eigenanteil (pauschal bei bis zu vier Flächen), nicht explizit angemeldet. Der Ansatz des einschlägigen Sachkontos 543111 „Aufwand für externe Beratung“ ist mit 140.000,-€ allerdings so hoch, dass die Kosten darüber zu decken sein werden.

Im Rahmen der Polis Convention am 25.04.2018 hat Staatssekretär Dr. Jan Heinisch aus dem federführenden Ministerium die Auswahl des 4. Aufrufs verkündet und die Kommunen im Flächenpool NRW willkommen geheißen. Die Stadt Lünen hat es mit drei von vier angemeldeten Flächen (Achenbach 3, Wehrenboldstraße, ehem. Schlachthof) in den Flächenpool geschafft. In Kürze werden die Mitarbeiter vom Flächenpool NW gemeinsam mit der Verwaltung die Gespräche mit den Eigentümern aufnehmen.