



Flächenmanagement in NRW

Thomas Lennertz, Geschäftsführung BEG NRW

Expo Real, 9. Oktober 2018

UNTERSTÜTZENDE INSTRUMENTE DES LANDES

INITIIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

ENTSCHEIDEN

planen

rechnen

(ver)kaufen

INVESTIEREN

aufbereiten

erschließen

bauen

Standortcheck Wohnen (N.U.)

Flächenpool NRW (NRW.URBAN + BEG NRW)

Bahnflächenpool NRW (BEG NRW)

Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV)

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum (AAV)

Städtebau-

Förderung (MHKBG)

Kooperative Baulandentwicklung (NRW.URBAN)

Wohnraumförderung (MHKBG)

Stadtentwicklungskredit (NRW.BANK)

Regional-
planung

Forum
Bauland



Das Portal ▾

Für Kommunen ▾

Für Eigentümer ▾

Praxisbeispiele ▾

Unterstützer ▾

Kontakt ▾

Ihr Lotse zu Förderprogrammen und Unterstützungswegen des Landes NRW zur
Mobilisierung von Bauland.

Für Kommunen ➞

Für Eigentümer ➞

Zu welchen Themenbereichen suchen Sie Unterstützung?

Beraten

Prüfen

Moderieren

Begutachten

Planen

Kalkulieren

Aufbereiten

Erschließen

Bauen

🗖️ Filter löschen

Kommunen

Flächenpool NRW ⓘ



Standortcheck Wohnen ⓘ



Bauland // Schiene ⓘ



Bahnflächenpool NRW ⓘ



Flächenrecycling und Altlasten-
sanierung ⓘ



Brachflächenmobilisierung für
dauerhaftes Wohnen ⓘ



Kooperative Baulandentwick-
lung ⓘ



Städtebauförderung NRW ⓘ



Wohnraumförderung NRW ⓘ



Wohnungsmarktbeobachtung
Nordrhein-Westfalen ⓘ



Kommunal Invest ⓘ



NRW.BANK.Infrastruktur ⓘ



Forum Baulandmanagement
NRW ⓘ





Filter

In welchen Bereichen wünschen Sie sich Unterstützung?

Projekt anschieben

Projekt begleiten

Standort aufklären

Standort konzipieren

⊗ Filter zurücksetzen

Eigentümer

Erstberatung ⓘ

Interessenklärung ⓘ

Moderation ⓘ

Plausibilisierung ⓘ

Standortkonfiguration ⓘ

Nutzungskonzept ⓘ

Grobkostenschätzung ⓘ

Behördenlotse ⓘ

Wohnraumförderung ⓘ

Wohnungsmarktbeobachtung ⓘ

NRW.BANK.Infrastruktur ⓘ



Bahnflächenpool NRW

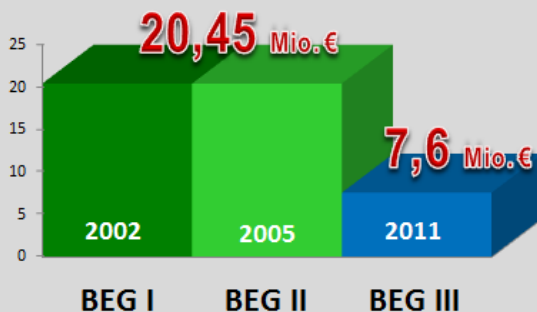
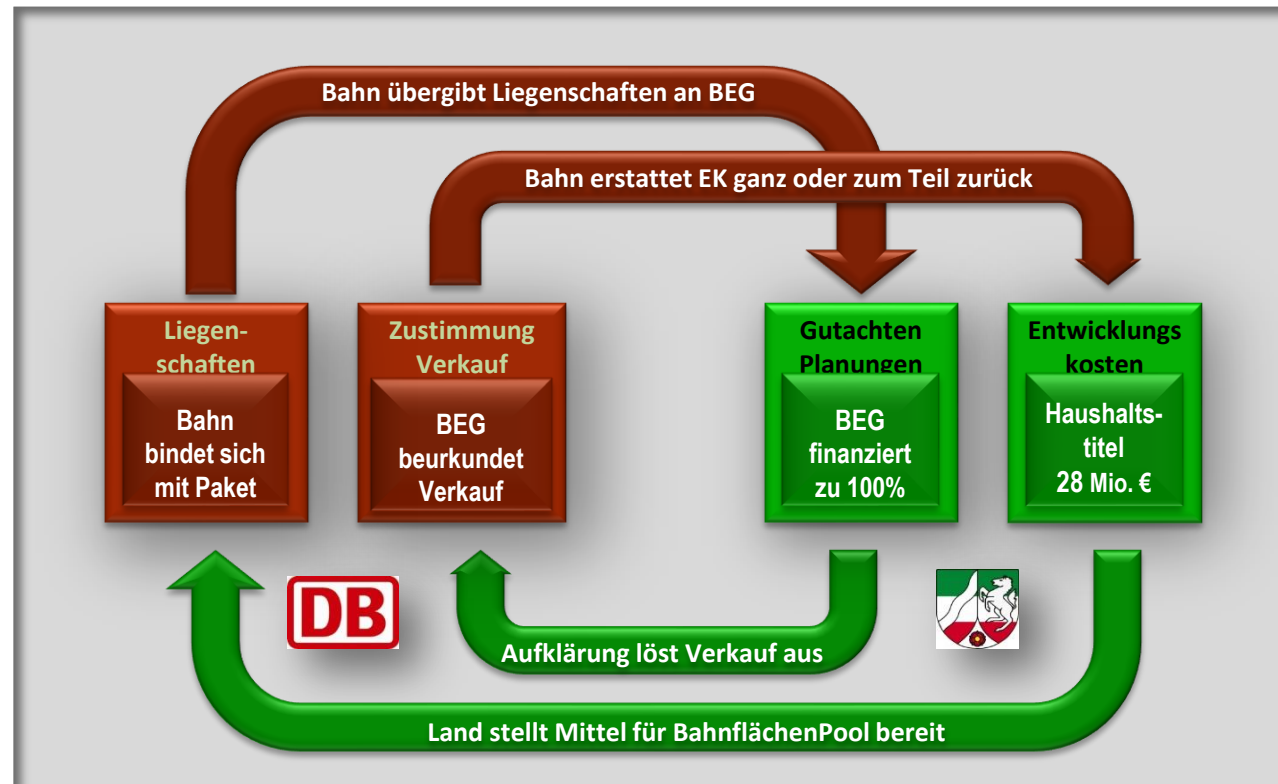
Schaffung von Bauland auf Bahnflächen

Finanzierungssystem – revolvierend statt Einmaleffekt

Gesellschafter:

Land NRW: 50,1 %

DB AG: 49,9 %



- BEG finanziert Aufklärung zu 100 % und löst Verkauf aus
- Bahn refinanziert Entwicklungskosten zu 50 %
- Titel BEG I+II verausgabt: 22,7 Mio. €
- Titel BEG III verausgabt: 8,6 Mio. €

Schwerpunkt
Verkehr



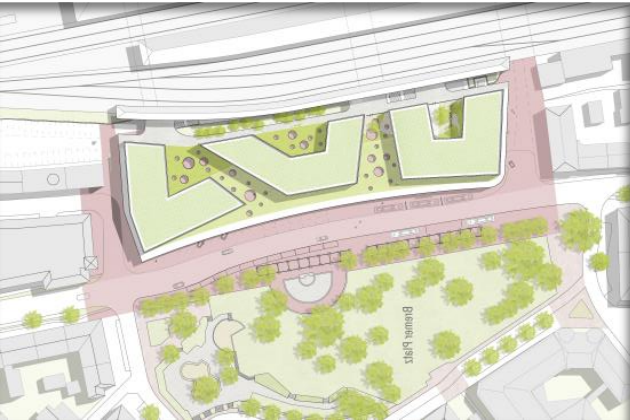
Schwerpunkt
Stadtentwicklung



Was sind wir noch?

- Ideenschmiede für mehr Bauland an richtiger Stelle
- Bahnflächenmotor für das Land und Türöffner zur Bahn
- Moderator/Problemlöser zu Konflikten Kommune/Bahn

Fallbeispiel Münster, Hauptbahnhof Ostseite Bauland an den richtigen Stellen schaffen



- Wohnen am Haltepunkt mit rd. 300 WE
- Schaffung attraktiver Zugang zum Bahnhof
- Auswahlverfahren wettbewerblicher Dialog hatte Erfolg
- Fahrradstation mit 2.000 Fahrrädern

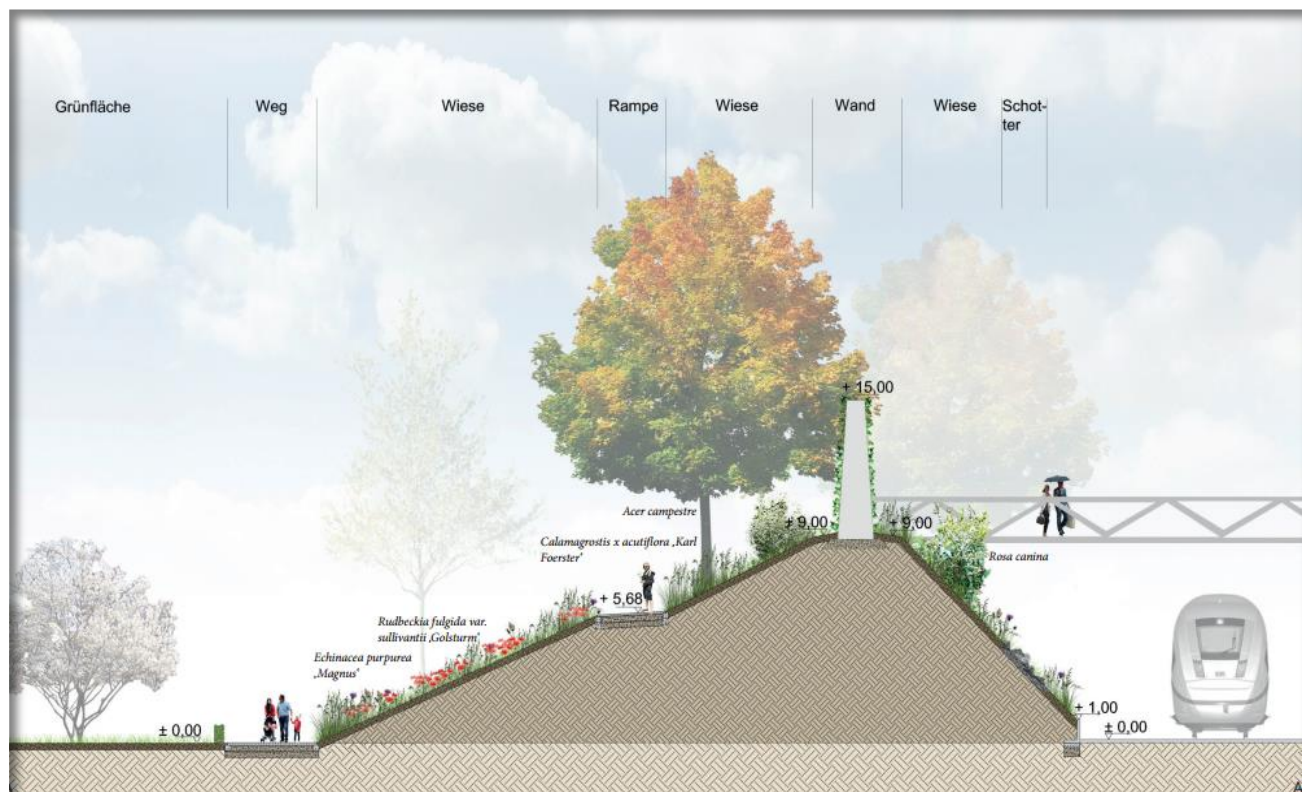
Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau Bauland an den richtigen Stellen schaffen

6 Seen
Wedau
Wohnen am Wasser



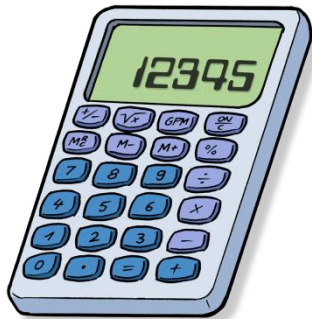
- 60 ha Wohnen und 30 ha Gewerbe
- 2.700 - 3.000 Wohnungen an (künftigem) SPNV-Haltepunkt
- Ansiedlung Universität Duisburg-Essen
- Bebauungsplan 2019

Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau Kreativlösungen durch Lösungswerkstätten mit Akteuren



- Lärmschutz 15 m Höhe
- Neue Heimat Zauneidechsen (1.500 – 2.000 Tiere)
- Keine Reflexion Richtung Bahn (Stadtteile gegenüber)
- Einlagerung Boden bis Z 1.2





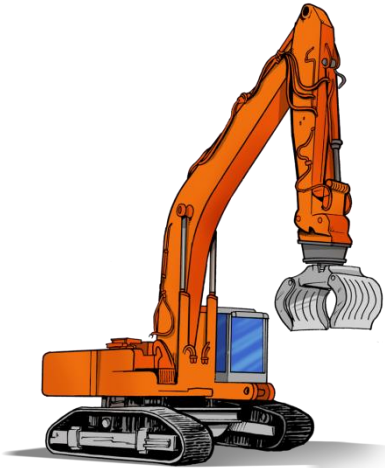
- Beteiligung 6 Planungsbüros im Rahmen Mehrfachbeauftragung
- Erarbeitung eines zusammenfassenden Rahmenplans
- Parallel: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Rahmenplan vom Rat der Stadt Duisburg beschlossen

Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau Moderation Verlagerung Kleingärten



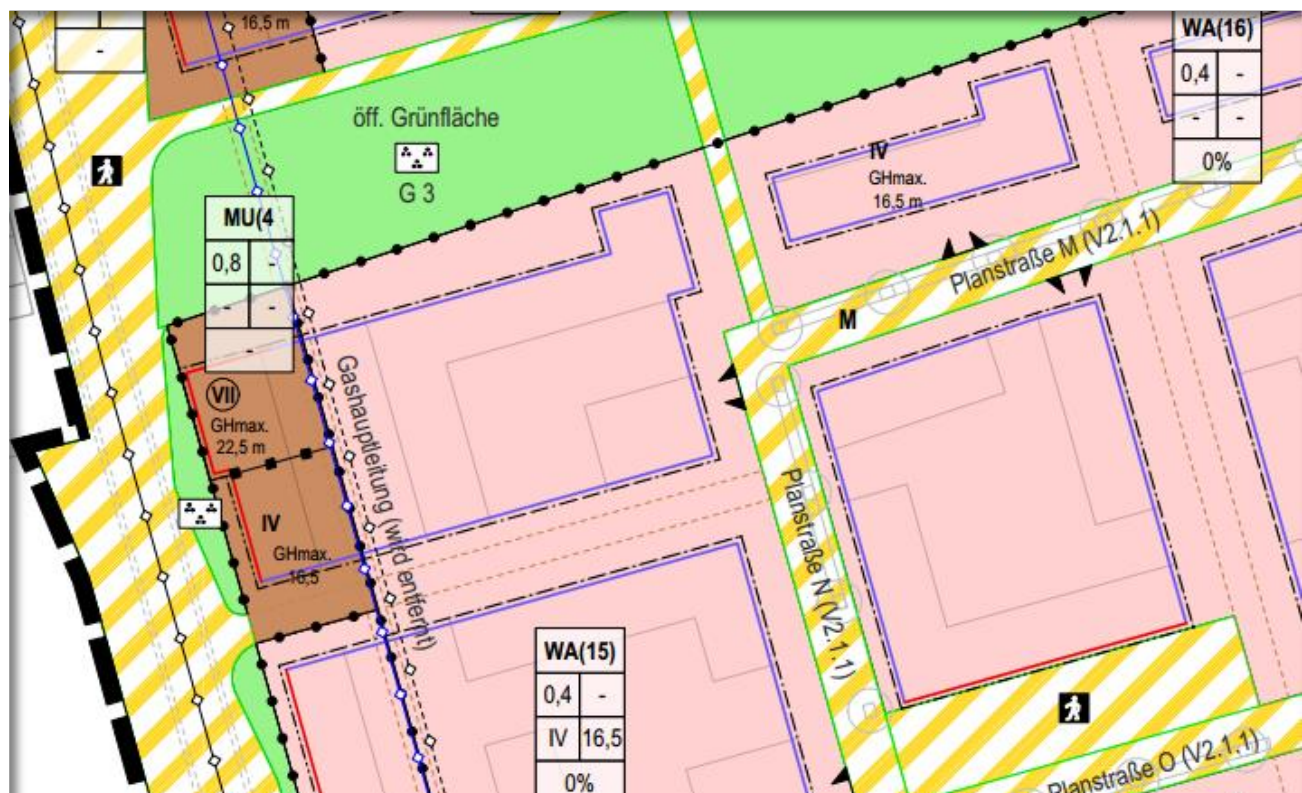
- Bestand 256 Kleingärten
- Errichtung neuer Kleingartenanlage für 100 Gärtner
- „Aufgabemodell“ für Pächter
- Reduzierung „Flächenfraß“

Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau Kreative Rückbaulösung durch Prozesswissen



- Verkauf: 40 km Schiene – 650.000 Tonnen Schotter
- Reduzierung Bodenbelastung durch 140 Bodenschürfe nach 4-Stufen-Programm Bahn
- Verwertung statt Entsorgung Feinkorn
- Zur Sicherheit: aufschiebend bedingtes Baurecht

Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau „Offener“ Bebauungsplan – wettbewerblicher Dialog



Vermarktungsprinzip

Auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplans (Festsetzung der baulichen Dichte, Nutzungsart und der äußeren Baugrenze) wird die Vermarktung der 57 Baufelder über Investorenauswahlverfahren nach den Prinzipien des wettbewerblichen Dialogs in Anlehnung an die Vergabeverordnung des Bundes stattfinden.

In einem Gremium, unter Beteiligung der Politik und der Stadtverwaltung, werden die Grundstücke unter ökonomischen und gestalterischen Gesichtspunkten vergeben.

Südfläche: Vergabe von Baufeldern Bebauungsplan Nr. 1061 II – Wedau

Grundlagen der Vermarktung

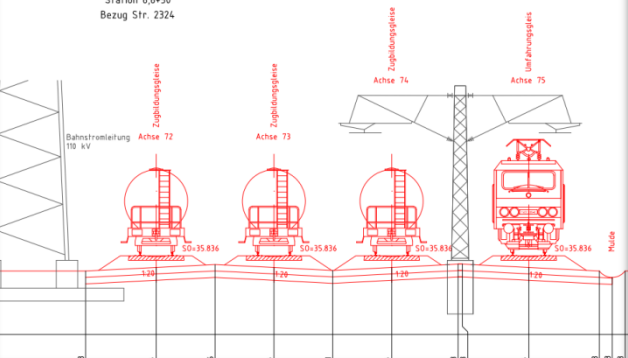
Gemeinsames Vermarktungsziel der DB Station & Service AG als Eigentümerin der Bau-

- Verzicht auf gestalterische Festsetzungen
- Große Baufelder – Baugrenzen
- Vergabe aller Baufelder im wettbewerblichen Dialog mit Auswahlgremium (u.a. Verwaltung + Politik)

Fallbeispiel Duisburg, 6 Seen Wedau Prozess-Intervention sichert SPNV-Anbindung

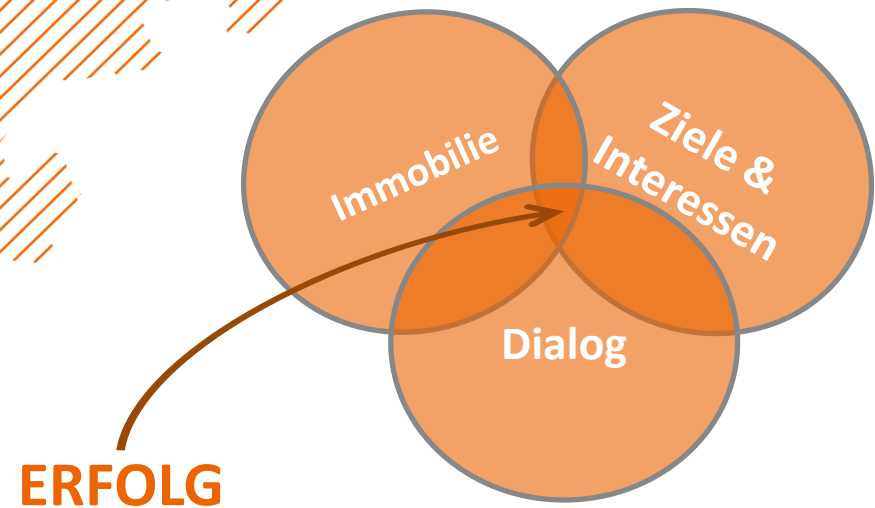


Schnitt B-B
Station 6,6+50
Bezug Str. 2324

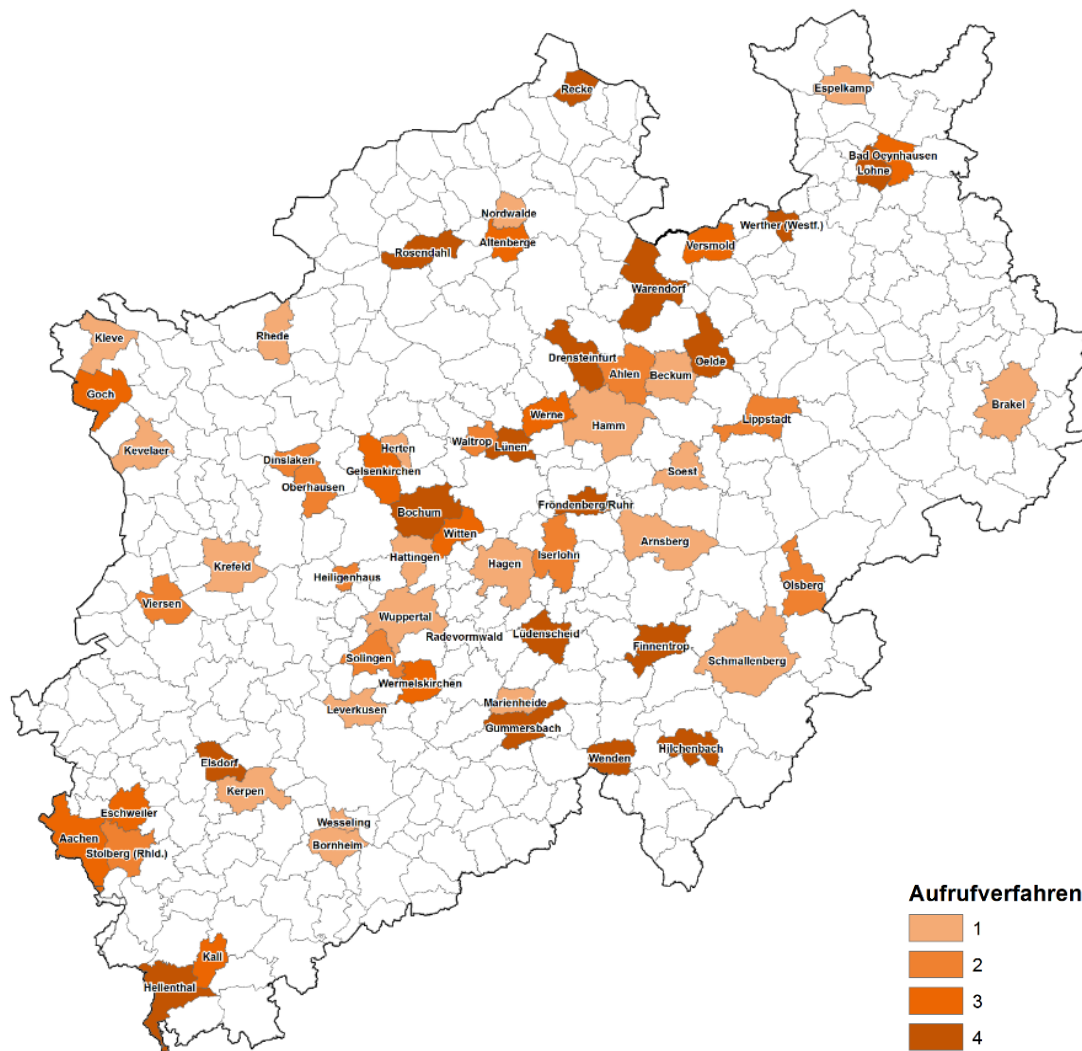


- Planung Mittelbahnsteig und Gleisinfrastruktur
- Verhinderung Blockade durch Masten 110-KV-Leitung
- Steuerung Freistellungsverfahren
- Unterstützung Reaktivierung Rätinger Weststrecke

FLÄCHEN POOL NRW



Brachflächenmobilisierung: Wo agiert der Flächenpool NRW?



60
Kommunen



222
Standorte



rd. 1.290
Eigentümer

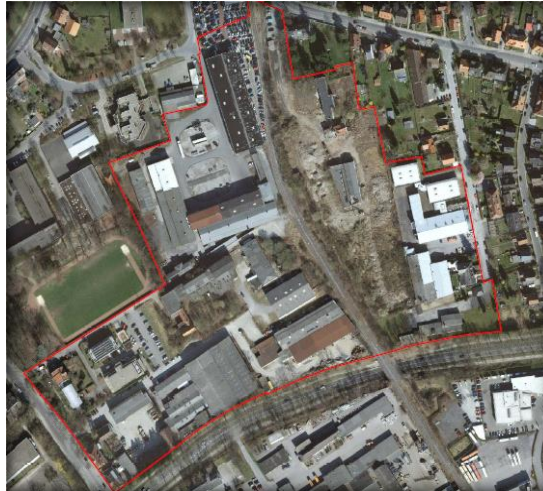


rd. 1.130
ha

Flächenpool NRW: Problemlösung durch Knowhow und Kreativität



■ Eigentümerkonflikte



■ Betriebsverlagerung, Planungsrecht



■ Nachnutzungskonzepte (Bunker)



■ Bodenbelastung



■ Insolvenz und Ausfall Liquidator



■ Mitwirkung Großeigentümer

Flächenpool NRW: Verfahrensstand in den Projekten

- Projektfortschritt zu 197 Standorten (Aufrufverfahren 1-3, inkl. Einzelstandorte)



Mitwirkung Eigentümer erreicht

150 Standorte

Interessentopographie erarbeitet

143 Standorte

Nutzungsziele abgestimmt

106 Standorte

Umsetzung vereinbart

49 Standorte

Praxisbeispiel A | Erbgemeinschaft: Neues Wohnquartier durch Beratung und Moderation



Herausforderung

Uneinigkeit
Erbengemeinschaft

Investorensuche und
städtebauliche Integration



Praxisbeispiel B | Projekterfolg durch Eigentümer-aktivierung und trotz Archäologie

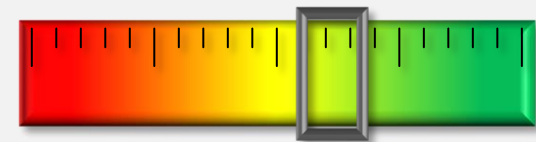


Herausforderung

Gemengelage: über 120
Eigentümer auf 5,6 ha

Bekanntes
Bodendenkmal

Heutige Standortprognose



Praxisbeispiel C | Grundstücksklärung und -verkauf trotz Akteursausfall nach Insolvenzverfahren



Herausforderung

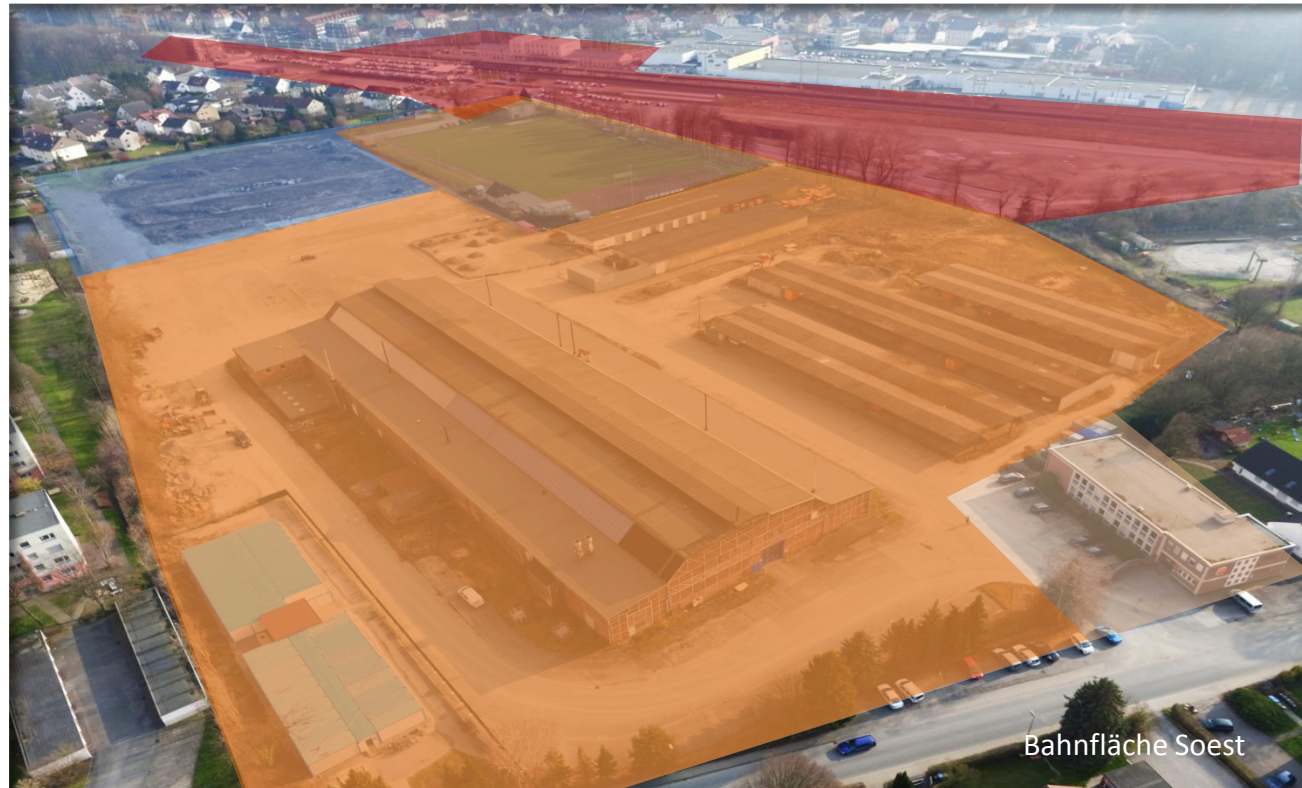
Aufklärung Eigentumssituation

Kommunikationsweg über
Dritte resp. anwaltliche
Vertretung



Ziele und Nutzen der Baulandinitiative Lösung von Aktivierungshemmnissen

KE:FI
Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Bahnfläche Soest



Bahnhof Soest



Bahnflächen-
pool NRW



Standortcheck
Wohnen



Ankauf
Stadt



Aufbereitung
Boden