

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Elke Werner
	Telefon (0202)	563 - 5949
	Fax (0202)	563 - 8043
	E-Mail	elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.08.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0497/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.09.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
29.09.2014	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
30.09.2014	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Teilnahme Flächenpool NRW		

Grund der Vorlage

Die Landesregierung hat ein neues Programm - Flächenpool NRW - ins Leben gerufen, um Kommunen bei der Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen zu unterstützen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt, sich mit der beigefügten Flächenauswahl am Flächenpool NRW zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Konsensvereinbarung mit Flächenpool NRW zu schließen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Am 08.04.2014 hat das Land NRW gemeinsam mit der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH und NRW URBAN GmbH das neue Programm „Flächenpool NRW“ in einer Auftaktveranstaltung vorgestellt. Vor dem Hintergrund beginnender Haushaltsberatungen hat das Land NRW eine kurze Antragsfrist (bis 28.04.2014) zur Teilnahme vorgegeben. Die Stadt Wuppertal hat die Möglichkeit zur Bewerbung genutzt und mit Schreiben des Ministers Groschek vom 03.07.2014 die Zusage zur Teilnahme erhalten. Mit der vorliegenden Drucksache werden die formellen Voraussetzungen, ein entsprechender Ratsbeschluss, erfüllt. Dieser Ratsbeschluss war bislang aufgrund der kurzen Antragsfrist und der Kommunalwahl im Mai d. J. nicht möglich.

Inhalt

Bei dem Programm Flächenpool NRW geht es im Kern um die Aktivierung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen. Es sind im Wesentlichen Flächen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder für eine neue Nutzung hergerichtet werden müssen, unter- und zwischengenutzte Flächen oder Flächen, deren Nutzung der Standortqualität nicht gerecht wird.

Das Land setzt dabei nicht auf direkte finanzielle Zuschüsse, primär bietet das Land NRW durch NRW URBAN und die BEG NRW **Moderations- und Verfahrensleistungen** an. Im Mittelpunkt des dialogorientierten, dreistufigen Verfahrens, das **maßgeblich durch das Land finanziert wird**, steht die Aufklärung aller Beteiligten über die Möglichkeit und Grenzen der Standortentwicklungen.

Die jeweiligen Phasen

In der **Findungsphase** soll die Mitwirkungsbereitschaft erreicht werden.

Das beinhaltet den Abschluss einer Konsensvereinbarung mit der Kommune sowie die Ansprache und den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit den Eigentümern.

In der **Qualifizierungsphase** wird Aufklärung betrieben:

Es werden Nutzungen diskutiert, Konzepte entwickelt sowie eine Strategiekonferenz zum Abgleich der Interessen veranstaltet. Der Standort erfährt eine Ersteinschätzung (Identifizierung und Erfassung aller relevanter Kostenarten, die zur Aktivierung notwendig sind, Einschätzung der Umsetzbarkeit aus planerischer und wirtschaftlicher Sicht).

Die **Bindungsphase** regelt die Umsetzung.

Die ökonomischen Bedingungen werden geklärt (Wirtschaftlichkeitsberechnung), das Planungsrecht soll angewendet werden. In dieser Phase wird Klarheit über die städtebauliche und ökonomische Machbarkeit geschaffen.

Der Flächenpool NRW wird erforderliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Standorte und ihrer Aktivierung notwendig sind, vorfinanzieren (vgl. auch Kostenbeteiligung der Stadt).

Die kommunalen Vorteile

1. Herbeiführung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und vertragliche Bindung
2. Vertrauensbildung durch fundierte Sachaufklärung
3. Ermittlung erster Kosten in der Qualifizierungsphase, präziser Kosten in der Bindungsphase
4. Klarheit zu Standorten **ohne** Reaktivierungsperspektive
5. Co-Finanzierung durch Land und Eigentümer

Vorteile für die Eigentümer/innen

1. Verlässlichkeit durch kommunalen Vorrangbeschluss für Innenentwicklung
2. Kooperationsorientierung und Priorisierung der Flächenpool-Standorte durch die Kommune
3. Steuerung des Verfahrens durch neutralen Dritten
4. Klärung verlässlicher Nutzungsmöglichkeiten
5. Konzept-Erarbeitung zur Reaktivierung des Standortes
6. Ermittlung präziser Aktivierungskosten
7. Regelung planungsrechtlicher Erfordernisse
8. Vertraulichkeit hinsichtlich gutachterlicher Erkenntnisse oder anderer sensibler Informationen
9. Co-Finanzierung durch Land und Kommune

Konsensvereinbarung

Basis der Zusammenarbeit zwischen Flächenpool NRW und der Stadt Wuppertal ist eine Konsensvereinbarung (s. Anlage 2). Sie wird in der Findungsphase geschlossen. Wesentliche Inhalte sind:

1. Vorrang der Entwicklung von Brachflächen vor dem Freiraum
2. Mitverantwortung für die Durchführung der Verfahrensschritte
3. Absichtserklärung, geeignete Standorte wirtschaftlich erfolgreich zu entwickeln
4. Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse im Rahmen der Baulandpolitik

Analog zur Konsensvereinbarung schließt Flächenpool NRW mit den jeweiligen Eigentümern, sofern diese das Angebot annehmen möchten, eine Kooperationsvereinbarung.

Bewertung

Die Verwaltung begrüßt die Initiative von Flächenpool NRW und sieht Synergien zu den aktuell zu bewältigenden Aufgaben. Derzeit erarbeitet das Ressort ein neues Handlungsprogramm Brachflächen. Im Rahmen dieses Handlungsprogramms werden wesentliche Vorarbeiten geleistet (Bestandsaufnahme, Klärung kommunaler Entwicklungsabsichten). Der Flächenpool NRW kann einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Handlungsprogramms leisten. Er übernimmt die Eigentümeransprache und führt kommunale und Eigentümerinteressen zusammen. Ferner kann der Flächenpool NRW in der Bindungsphase für städtebauliche und wirtschaftliche Klarheit sorgen.

Da die Bestandsaufnahme des Handlungsprogramms Brachflächen noch nicht abgeschlossen ist, hat sich die Bewerbung zum aktuellen Zeitpunkt auf maximal zehn Flächen beschränkt. Die Standortvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. In weiteren Aufrufen könnte das Handlungsprogramm Brachflächen eingereicht bzw. weitere Flächen aus dem Programm benannt werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

Kosten und Finanzierung

Kostenbeteiligung der Stadt

Findungsphase: Kostenlos

Qualifizierungsphase: abhängig von der Zahl der eingereichten Standorte (max. 10 Standorte¹ pro „Zyklus“) zwischen 8.000 € und 17.000 € (4*2.000 € pro Standort sowie 1.500 € für jeden weiteren) - wird frühestens 2015 fällig bei Vorlage von Ergebnissen.

Bindungsphase: Einzelpreis in Abhängigkeit vom Standort und den Ergebnissen der Qualifizierungsphase - wird einvernehmlich festgelegt.

Zeitplan

Flächenpool NRW beginnt direkt nach dem Ratsbeschluss mit der Eigentümeransprache.

Anlagen

Anlage 1: Flächenauswahl

Anlage 2: Konsensvereinbarung

Anlage 3: Flyer Flächenpool NRW

¹ Es können mehr Standorte eingereicht werden. Es werden jedoch max. 10 zunächst berücksichtigt. Die weiteren bleiben im Pool und können zu einem späteren Zeitpunkt in die Auswahl gelangen.