

K O N S E N S V E R E I N B A R U N G

Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes Nordrhein-Westfalen an die Städte und Gemeinden sowie mitwirkungsbereite Eigentümer zur Aktivierung brachgefallener Liegenschaften, durchgeführt von NRW.URBAN und BEG NRW.

Der Flächenpool NRW

und

die Stadt Wuppertal

schließen auf Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, und NRW.URBAN GmbH & Co KG (NU) sowie des Rahmenvertrags zwischen NRW.URBAN GmbH & Co. KG und BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (BEG) folgende Konsensvereinbarung:

Präambel

1. Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung NRW, die Entwicklung innerhalb der gebauten Strukturen der Städte und Gemeinden zu fördern und zu forcieren. Das Land NRW unterstützt damit das Flächensparziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch bis 2020 auf max. 30 ha zu reduzieren. Die Wiedernutzung brachliegender Grundstücke im Innenbereich hat in diesem Kontext eine besondere Bedeutung.
2. Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes NRW an die Städte und Gemeinden sowie mitwirkungsbereite Eigentümer. Ergänzend zum bestehenden planerischen und rechtlichen Instrumentarium und zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans will die Landesregierung mit dem Flächenpool NRW Breitenwirkung schaffen und die Kommunen aktiv unterstützen, die konkrete Flächenrevitalisierung sicher zu stellen. Nicht alle Städte und Gemeinden haben die Kapazitäten, bei den Eigentümern von mindergenutzten Flächen Sachaufklärung zu betreiben und diese mit den Prozessen und Kosten einer Reaktivierung vertraut zu machen. Diese Lücke schließt der Flächenpool NRW.
3. In dem neutralen, dialogorientierten Flächenpool-Verfahren, das vom Land NRW maßgeblich finanziert wird, steht das Gespräch mit den Eigentümern im Vordergrund. Die Belange der

Grundstückseigentümer sollen in Form einer Partnerschaft mit der öffentlichen Hand angemessen berücksichtigt werden.

§ 1

Kooperation Flächenpool NRW / Stadt Wuppertal

1. Die Stadt Wuppertal und der Flächenpool NRW vereinbaren die Bearbeitung der in der Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellten Standorte.
2. Der Flächenpool NRW sichert der Stadt Wuppertal bei der Durchführung der Verfahrensschritte eine enge Kooperation zu. Alle Schritte, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit der im Verfahren befindlichen Standorte notwendig sind, werden mit der Stadt Wuppertal abgestimmt und die Ergebnisse in Absprache mit den Eigentümern transparent gemacht. Auf dieser Grundlage werden Nutzungsperspektiven und Entwicklungschancen für die einzelnen Standorte in einem kooperativen Verfahren mit der Kommune und den Eigentümern im Konsens erarbeitet.
3. Die Stadt Wuppertal übernimmt Mitverantwortung für die Durchführung der Verfahrensschritte und die Entwicklung der im Verfahren befindlichen Standorte. Sie ist bereit, auf möglichst vielen Standorten wertsteigernde Nutzungen auszuweisen, sofern dies städtebaulich und verkehrspolitisch sachgerecht ist. Gemeinsames Interesse der Stadt Wuppertal und des Flächenpool NRW ist es, geeignete Standorte wirtschaftlich erfolgreich zu entwickeln und so eine tatsächliche Wiedernutzung zu erreichen.
4. Sollte die Stadt Wuppertal selbst als Grundstückseigentümerin bei den im Verfahren befindlichen Standorten beteiligt sein, ersetzt diese Konsensvereinbarung die zwischen Eigentümerin und Flächenpool NRW zu schließende Kooperationsvereinbarung.

§ 2

Leistungen: Flächenpool NRW

1. Der Flächenpool NRW ist zentraler Ansprechpartner der Stadt Wuppertal für die Durchführung aller Verfahrensschritte. Für die Aufklärung, Verfahrensorganisation und -moderation wird der Flächenpool eine Projektleiterin des Flächenpool NRW benennen, die u.a. für die Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Standorte gem. Anlage 1 auf ein interdisziplinäres Team zurückgreift.
2. Aufgaben des Flächenpool NRW bei der Durchführung der Verfahrensschritte Findungs-, Qualifizierungs- und Bindungsphase gemäß Prozessablaufschema (Anlage 2) sind insbesondere
 - a) die Mitwirkungsbereitschaft der zu beteiligenden Eigentümer zu klären und diese nach Möglichkeit durch eine Kooperationsvereinbarung festzuschreiben,

- b) die Nutzungsperspektiven der Standorte und ihre Entwicklungsfähigkeit zu prüfen,
 - c) einen Interessenabgleich zwischen Eigentümer und Kommune durchzuführen,
 - d) den Planungsprozess zur Entwicklung der Standorte gemeinsam mit der Stadt Wuppertal anzustoßen und zu begleiten,
 - e) die überschlägigen Kosten für Freilegung, Aufbereitung und Erschließung der Standorte für eine mögliche Um- oder Neunutzung zu ermitteln,
 - f) die Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung der Standorte zu prüfen und das Ergebnis in einer Kosten- und Erlösbetrachtung zu dokumentieren,
 - g) auf dieser Grundlage die Entwicklungsstrategie der einzelnen Standorte abzustimmen und
 - h) die Umsetzungsstrategie mit der Stadt Wuppertal, den Eigentümern und potenziellen Investoren auf Grundlage der Verfahrensergebnisse zu vereinbaren.
3. Im Bedarfsfall wird der Flächenpool NRW für die Stadt Wuppertal Förderzugänge zu den Programmen des Landes NRW zur Reaktivierung der Standorte prüfen und sie bei einer Antragsstellung beraten.

§ 3

Leistungen: Stadt Wuppertal

1. Die Stadt Wuppertal wird die Klärung der Nutzungsperspektiven und der Entwicklungsfähigkeit der dem Flächenpool NRW gemeldeten Standorte in ihrem Stadtgebiet aktiv und intensiv begleiten. Sie wird dem Flächenpool NRW eine/n festen, fachkundigen Ansprechpartner/in benennen. Er/sie übernimmt die terminliche und fachliche Koordination der einzubindenden Ämter und Fachbereiche. Zudem organisiert er/sie die Einbindung der politischen Gremien zur Absicherung gemeinsamer Nutzungsziele.
2. Die Stadt Wuppertal nimmt durch mindestens ein Mitglied des Verwaltungsvorstandes an allen zentralen Entscheidungsterminen teil.
3. Die Stadt Wuppertal räumt dann der Wiedernutzung von Brachflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein, wenn geeignete Flächenpotenziale für die angestrebte Nutzung zur Verfügung stehen und deren Mobilisierung gelingen kann. Der Einsatz öffentlicher Mittel durch den Flächenpool NRW zur Klärung der Nutzungsperspektiven und der Entwicklungsfähigkeit von Brachflächen in «Kommunen» ist nur sinnvoll, wenn den Brachflächen eine ökonomische Chancengleichheit eingeräumt wird. Deshalb wird die Stadt Wuppertal auf Grundlage der Verfahrensergebnisse im Rahmen ihrer Baulandpolitik berücksichtigen, dass zu gemeinsam festgelegten Nutzungszielen

- a) die Ausweisung von weiteren Baugebieten - bezogen auf den gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Brachflächen - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu einem die Nachfrage übersteigenden Baulandangebot führt und
 - b) der Zeitpunkt der Erschließung von Bauland in Händen der Kommune oder ihrer Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Entwicklung der Brachflächen festgelegt wird.
4. Die Stadt Wuppertal ist bereit, Bebauungsplanverfahren - soweit erforderlich - umgehend einzuleiten und mit Priorität zügig umzusetzen, sobald zu den Nutzungszielen Einvernehmen besteht und die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke gegeben ist.
 5. Die Kommune stellt dem Flächenpool NRW alle in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen für die Bearbeitung der Standorte (Karten, Pläne, Gutachten, etc.) kostenfrei zur Verfügung.

§ 4

Refinanzierung

1. Die Findungsphase wird zu 100 % durch den Flächenpool NRW ohne Kostenbeteiligung der Kommune finanziert. In der Qualifizierungs- und Bindungsphase werden die Leistungen des Flächenpool NRW anteilig durch die Kommune und die mitwirkungsbereiten Eigentümer finanziert.
2. Für die im Rahmen der Qualifizierungsphase durchgeführten Leistungen des Flächenpool NRW beteiligt sich die Stadt Wuppertal gemäß Anlage 3 mit einem Pauschalbetrag, der in Abhängigkeit der Anzahl der im Verfahren gem. § 1 Ziff. benannten Standorte festgeschrieben ist. In diesem Fall beträgt der Pauschalbetrag

EUR 17.000,00

Der Pauschalbetrag wird vom Flächenpool NRW im Namen und für Rechnung des Landes NRW angefordert. Das Land wird hier im Rahmen der Boden- und Strukturpolitik tätig, sodass keine Umsatzsteuer anfällt.

Für weitere in der Qualifizierungsphase zur Findung einer Entwicklungsperspektive erforderliche Leistungen und/oder Leistungen auf die sich die Stadt Wuppertal und der Flächenpool NRW für die Bearbeitung in der Bindungsphase verständigt haben, wird die Anlage 3 einvernehmlich fortgeschrieben. Der Flächenpool NRW wird sich dabei in Abhängigkeit der für die Durchführung des Flächenpool NRW zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel des Landes NRW an den Kosten beteiligen.

3. Sofern der Flächenpool NRW für die Stadt Wuppertal in ihrer Rolle als Grundstückseigentümerin Leistungen erbringt und diese über den gemäß vorstehender Ziff. 1 und 2 vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, so werden die zusätzlich durch die

Stadt Wuppertal zu refinanzierenden Kostenanteile durch Fortschreibung der Anlage 3 vor Erbringung dieser Leistung einvernehmlich festgelegt.

4. Der Flächenpool NRW behält sich vor, in Abhängigkeit des Verfahrensfortschritts und in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal Abschlagsrechnungen zu stellen.

§ 5

Laufzeit, Entlassung und Weitergabe an Dritte

1. Die Laufzeit dieser Vereinbarung endet frühestens nach Abschluss der Qualifizierungsphase. Sie verlängert sich automatisch, wenn sich die Stadt Wuppertal mit dem Flächenpool NRW auf die Erbringung von Leistungsbausteinen aus der Bindungsphase verständigt. Sie verlängert sich auch automatisch und endet erst, wenn die Umsetzung der sich in der Bindungsphase befindlichen Standorte einvernehmlich geregelt ist.
2. Die Kommune kann die Vereinbarung mit einer Frist von 4 Wochen erstmalig nach Abschluss der Qualifizierungsphase kündigen. Der Stadt Wuppertal ist bekannt, dass die Kommune aus dem Flächenpool NRW mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende entlassen werden kann, wenn die Mitwirkungs- und Kooperationsbereitschaft der Stadt oder der Flächeneigentümer fehlt oder diese ihre mit dem Flächenpool NRW abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen kündigen oder diese gekündigt werden oder das Land NRW die für die Durchführung des Flächenpool NRW erforderlichen Haushaltsmittel nicht bereitstellt. Im Falle einer Kündigung erfolgt die Refinanzierung durch die Stadt Wuppertal abhängig vom Verfahrensfortschritt der einzelnen Standorte in Kombination mit Anlage 3.
3. Die Konsensvereinbarung wird zweifach gefertigt, jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung. Es besteht Einigkeit, dass eine Weitergabe an Dritte (Eigentümer) im Rahmen der Verhandlung von Kooperationsvereinbarungen zugelassen ist.

§ 6

Sonstige Bestimmungen

1. Abweichungen/Ausnahmen von diesem Vertrag sowie Änderungen bedürfen der Schriftform.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Regelungslücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen sollen dann Regelungen treten, die - soweit möglich - dem am nächsten kommen, was die Vertragsparteien gewollt haben.

3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit zwingende gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen – Düsseldorf.

Flächenpool NRW

Stadt Wuppertal

Ort, Datum

Ort, Datum

(NU vertreten durch BEG)

(Bürgermeister/ Vertretungsberechtigter)

(zentrale Ansprechpartnerin)

(zentrale/r Ansprechpartner/in)