

Brachflächenmobilisierung

Der Flächenpool NRW ist ein neues Instrument zur Brachflächenmobilisierung durch dialogorientierte Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven.

Er optimiert die Wahrscheinlichkeit der Reaktivierung der Standorte, indem er die Prozessorganisation, Moderation, Aufklärung und Perspektivdefinition fördert.

Als Einsatz erwartet der Flächenpool NRW von der Kommune ein Bekenntnis zur vorrangigen Entwicklung der Brachflächenpotenziale. Damit ist der Brachflächeneigentümer vor konkurrierenden Ausweisungen auf der „grünen Wiese“ geschützt. Der Eigentümer wiederum muss seine Mitwirkungsbereitschaft zusichern, um der Kommune Sicherheit für die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Brachflächen zu geben.

Durch wirtschaftliche Strukturveränderungen werden fortlaufend Produktions-, Verkehrs- und Militärbrachen als wieder nutzbare Flächenpotentiale frei. Durch demographische und ökonomische Veränderungen werden auch Wohn- und Handelsstandorte immer häufiger zu einer Herausforderung für die Stadtentwicklung, selbst in heute noch einwohnerstabilen Regionen. Immer mehr Städte und Gemeinden sind rechnerisch bereits heute in der Lage, ihren gesamten Flächenbedarf auf innerstädtischen Brachflächen und Baulücken zu decken.

Flächen wieder zu nutzen und innen statt außen zu entwickeln, ist erklärtes flächenpolitisches Ziel der Landesregierung NRW. Doch nur die konsequente Aufbereitung von Gewerbe-, Industrie-, Verkehrs- und Militärbrachen kann bewirken, den Freiflächenbedarf tatsächlich in dem erforderlichen Maß zu begrenzen.

Die Partner

Die **NRW.URBAN**, Tochtergesellschaft des Landes NRW, profitiert von ihren Erfahrungen aus der Aufbereitung und Entwicklung von 2.000 Hektar brachliegender Flächen und verfügt über umfassende Kenntnisse der Immobilienflächenentwicklung.

Die vormalige LEG Stadtentwicklung kennt insbesondere die Herausforderungen, Stärken und Grenzen des Grundstücksfonds NRW als Förderangebot an die Kommunen ganz genau. Die Aktivierung belasteter Brachflächen zählt zu ihren Kernkompetenzen.

Zur Aktivierung nicht mehr betriebsnotwendiger Bahnflächen hat die landesbeteiligte **BEG NRW** ein bundesweit beachtetes Modell entwickelt: Der Reaktivierungserfolg basiert auf Konsensvereinbarungen zum Brachenvorrang und Kooperationsvereinbarungen zum Prozessablauf.

Beide Gesellschaften vereinen die weitreichenden Erfahrungen im Umgang mit widerstreitenden Interessen von Kommunen und (Groß-)Eigentümern sowie das KnowHow zur Überwindung von manifesten Revitalisierungshemmnissen in der Flächenentwicklung.

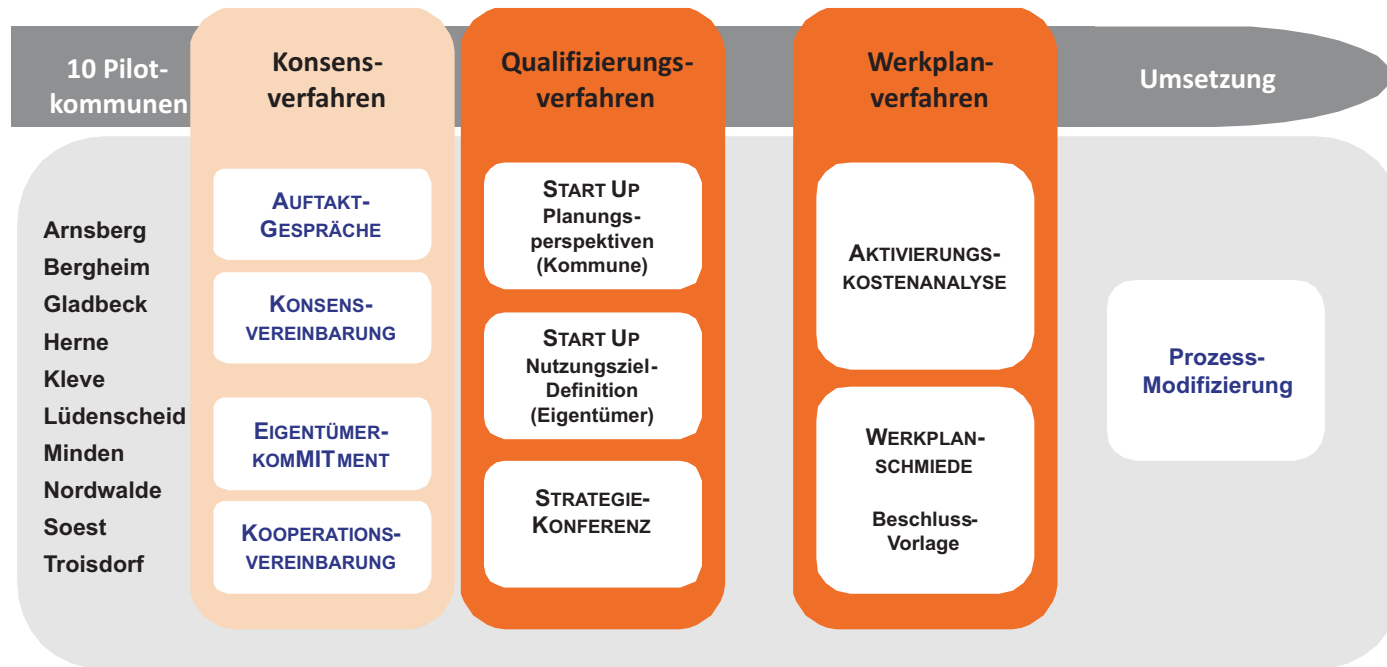
NRW.URBAN
Karl-Harr-Str. 5
44263 Dortmund
Tel. 02 31 / 43 41- 0
Fax 02 31 / 43 41- 325
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de



BEG –BahnflächenEntwicklungs-
Gesellschaft NRW mbH
Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen
Tel. 02 01 / 7 47 66 - 0
Fax 02 01 / 7 47 66 - 28
info@beg.nrw.de
www.beg.nrw.de



Meilensteine



Perspektiven

Die Eigentümer spielen eine Schlüsselrolle im Prozess. Deren frühzeitige Einbindung ist von zentraler Bedeutung für das Erreichen der stadtplanerischen Ziele. Dabei werden ihre Interessen nicht selten mit den Entwicklungsperspektiven kollidieren, die sich für ein Grundstück aufzeigen lassen. Für ihre Mitwirkung erhalten die Eigentümer ein kooperatives Verfahren mit der Kommune als Trägerin der Planungshoheit, Klarheit über die Entwicklungsperspektive ihrer Fläche, Verlässlichkeit über den manchmal langen Entwicklungszeitraum, klare Spielregeln und transparente Entscheidungs- und Investitionsgrundlagen.

Die Kommunen erlangen Gewissheit über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Transparenz über die Standorteigenschaften, Kostensicherheit und belastbare Planungsunterlagen. Der Flächenpool NRW leistet eine Aufklärungs-offensive, die Vertrauen und Verlässlichkeit schafft und auf deren Fundament die spätere Umsetzung erfolgen kann.

Der Flächenpool NRW lenkt die vorhandenen Ressourcen auf die Wiedernutzung möglichst vieler Flächen innerhalb einer Kommune, um so für die Innenentwicklung eine Perspektive zu schaffen. Der Flächenpool NRW tritt in seiner Pilotphase an, um den Weg für einen späteren Regelbetrieb zu ebnen. Es soll der Nutzen für alle Beteiligten erkennbar sein und die entwickelten Instrumente sollen konkretisiert werden.

Konsensverfahren

Das Konsensverfahren ist essentiell für die weitere Zusammenarbeit. Der Abschluss einer Konsensvereinbarung mit der Kommune und Kooperationsvereinbarungen mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern ist Voraussetzung für das weitere Verfahren.

Qualifizierungsverfahren

Das Qualifizierungsverfahren mündet nach der Klärung von Interessen, Erwartungen und Zielen in einer gemeinsamen Strategie-Konferenz. Als Moderator und Steuerer wird der Flächenpool NRW Konflikte aufdecken, Lösungsansätze

rückkoppeln und konkrete Entwicklungsperspektiven aus den Zielvorstellungen der Kommune und der Eigentümer formulieren.

Werkplanverfahren

Im Werkplanverfahren liefern standortscharfe Untersuchungen schließlich Klarheit über die städtebauliche und ökonomische Machbarkeit. Die konkrete Umsetzungsstrategie wird zur Grundlage der Werkplanschmiede. Das dort gemeinsam zu verabredende Vorgehen mündet im „Werkplan Brache“, den die Gremien der Kommune wiederum als freiwillige Selbstbindung beschließen können und der für die Eigentümer die Geschäftsgrundlage für die konkrete Umsetzung darstellt.

Refinanzierung

Transparente, anteilige Refinanzierungsstufen kommen für Kommune und Eigentümer in Abhängigkeit von den erbrachten Aufklärungs- und Aktivierungsleistungen des Flächenpools NRW zum Tragen.

