



NRW-BERATUNGSTAG FÜR KOMMUNEN

BAULAND AKTIVIEREN UND FÖRDERN 2017

VERANSTALTUNGSDOKUMENTATION/ PRÄSENTATIONEN



KONTAKT



NRW.BANK

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefon: 0211 917410

E-Mail: info@nrwbank.de

Internet: www.nrwbank.de

Stichworte:

Stadtentwicklungskredit



NRW.URBAN

Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf

Telefon: 0211 54238-0

E-Mail: info@nrw-urban.de

Internet: www.nrw-urban.de

Stichworte:

Standortcheck Wohnen,
Soziale Baulandentwicklung,
Flächenpool NRW



BEG NRW – BahnlflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH

An der Reichsbank 8
45127 Essen

Telefon: 0201 747660

E-Mail: info@beg.nrw.de

Internet: www.beg.nrw.de

Stichworte:

Bahnlflächenpool NRW,
Flächenpool NRW



AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Werksstraße 15
45527 Hattingen

Telefon: 02324 5094-0

E-Mail: info@aav-nrw.de

Internet: www.aav-nrw.de

Stichworte:

Brachflächenmobilisierung für
Flüchtlinge und dauerhaftes
Wohnen



BLB – Bau und Liegenschaftsbetrieb NRW

Mercedesstraße 12
40470 Düsseldorf

Telefon: 0211 617000

E-Mail: poststelle@blb.nrw.de

Internet: www.blb.nrw.de

Stichworte:

Landesliegenschaften,
herrenlose Grundstücke



Forum Baulandmanagement c/o Stadtraumkonzept GmbH

Jürgensplatz 1
44147 Dortmund

Telefon: 0231 5323445

E-Mail: poststelle@mbwsv.nrw.de

Internet: www.forum-bauland.nrw.de

Stichworte:

Baulandstrategien und kommunale
Baulandbeschlüsse – Netzwerk und
Beratung



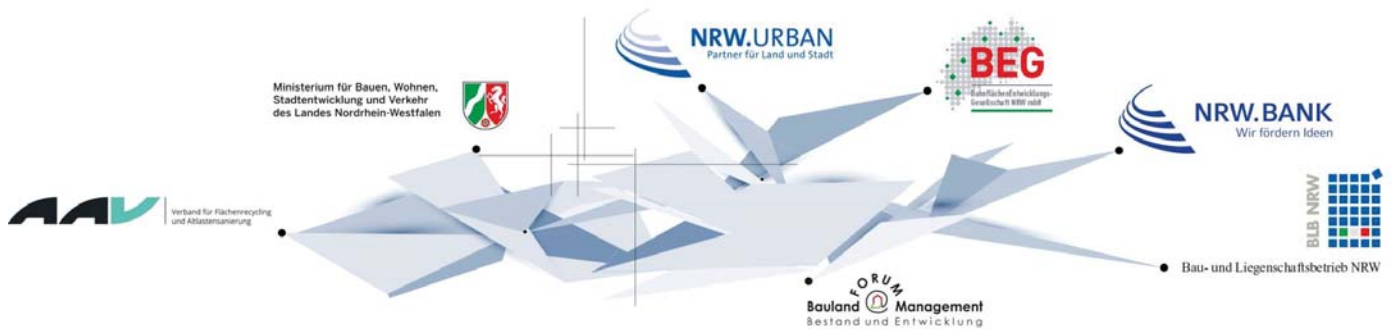
Bauministerium
Stand 30.06.2017

Ulrich Burmeister
Sabine Nakelski
Dr. Jan Hogen

Telefon: 0211 38430

E-Mail: info@mbwsv.nrw.de

Internet: www.mbwsv.nrw.de



HERZLICH WILLKOMMEN!

NRW BERATUNGSTAG FÜR KOMMUNEN BAULAND AKTIVIEREN & FÖRDERN

30. JUNI 2017

EINLEITUNG

Ulrich Burmeister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW

Michael Stölting

NRW.BANK

Stefan Raetz

Stadt Rheinbach, Forum Baulandmanagement

Moderation: Dr. Wiebke Borgers

FÖRDERINSTRUMENTE UND IHR ZUSAMMENWIRKEN

Standortlösungen im Podiumsgespräch am Fallbeispiel

10:15 – 11:15 Uhr

Moderation:

Dr. Wiebke Borgers

Sabine Nakelski

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW

Franz Meiers

NRW.URBAN

Werner Kindsmüller

NRW.BANK

Thomas Lennertz

BEG NRW

Dr. Roland Arnz

AAV

Heike Jaehrling

Staatskanzlei

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



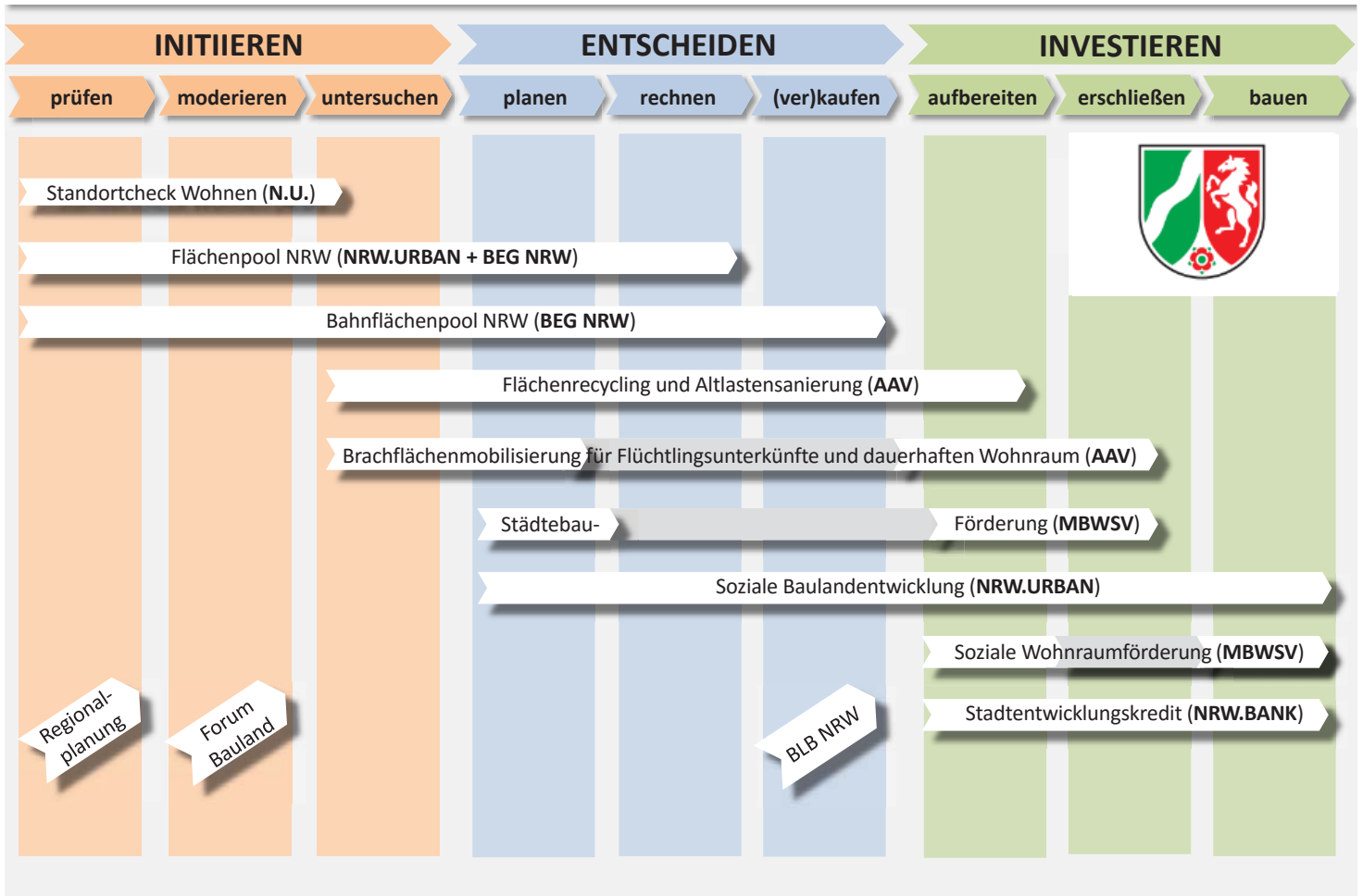
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



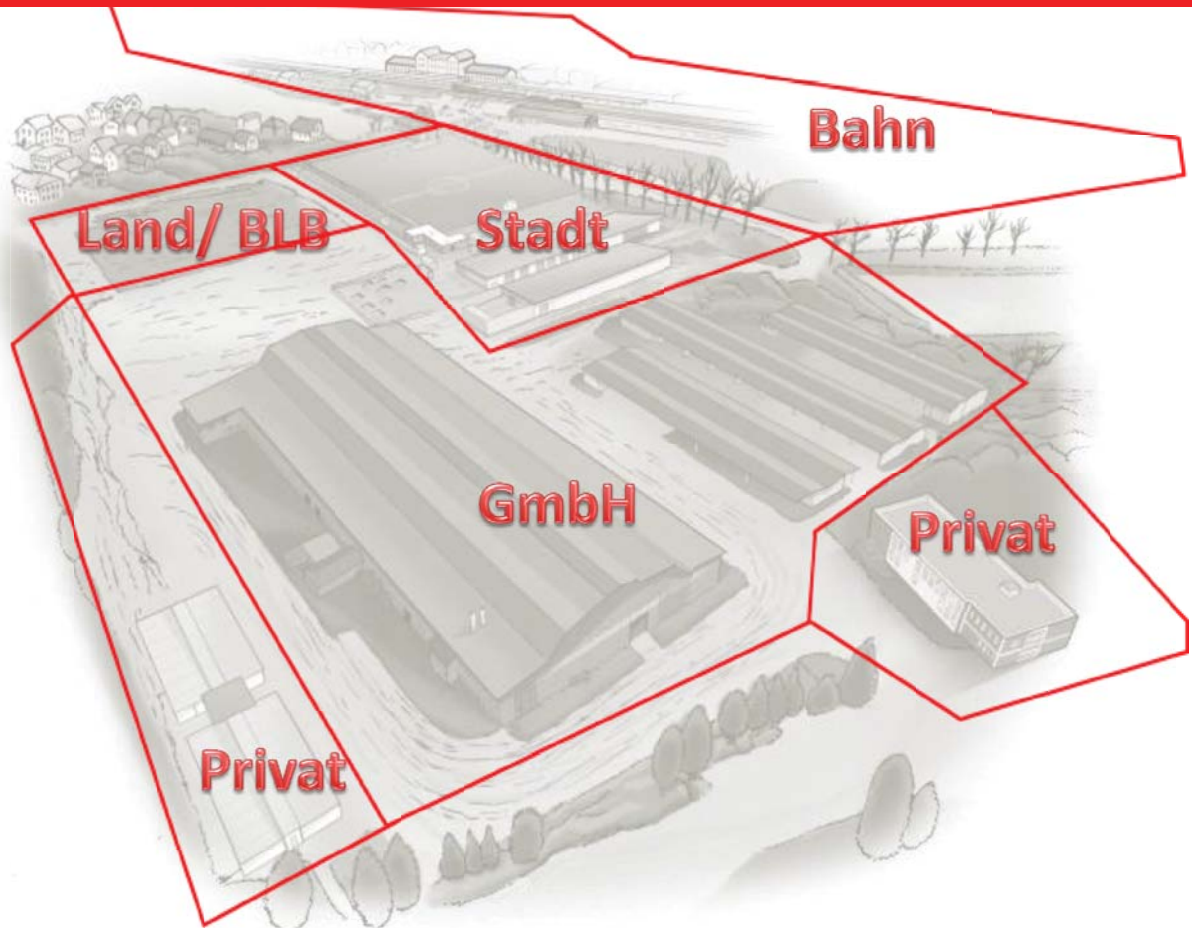
EIN FIKTIVES STANDORT-BEISPIEL



UNTERSTÜTZENDE INSTRUMENTE DES LANDES



EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE



INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

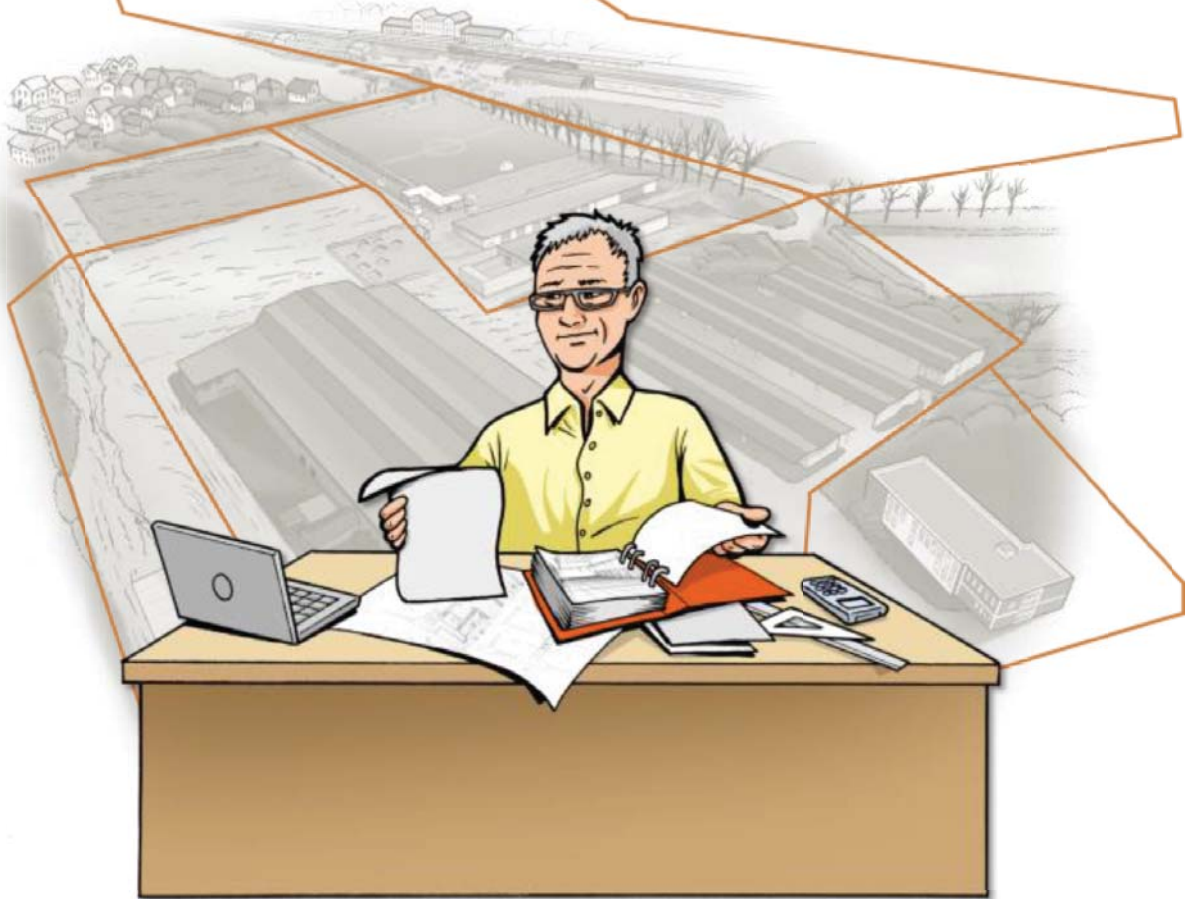
rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

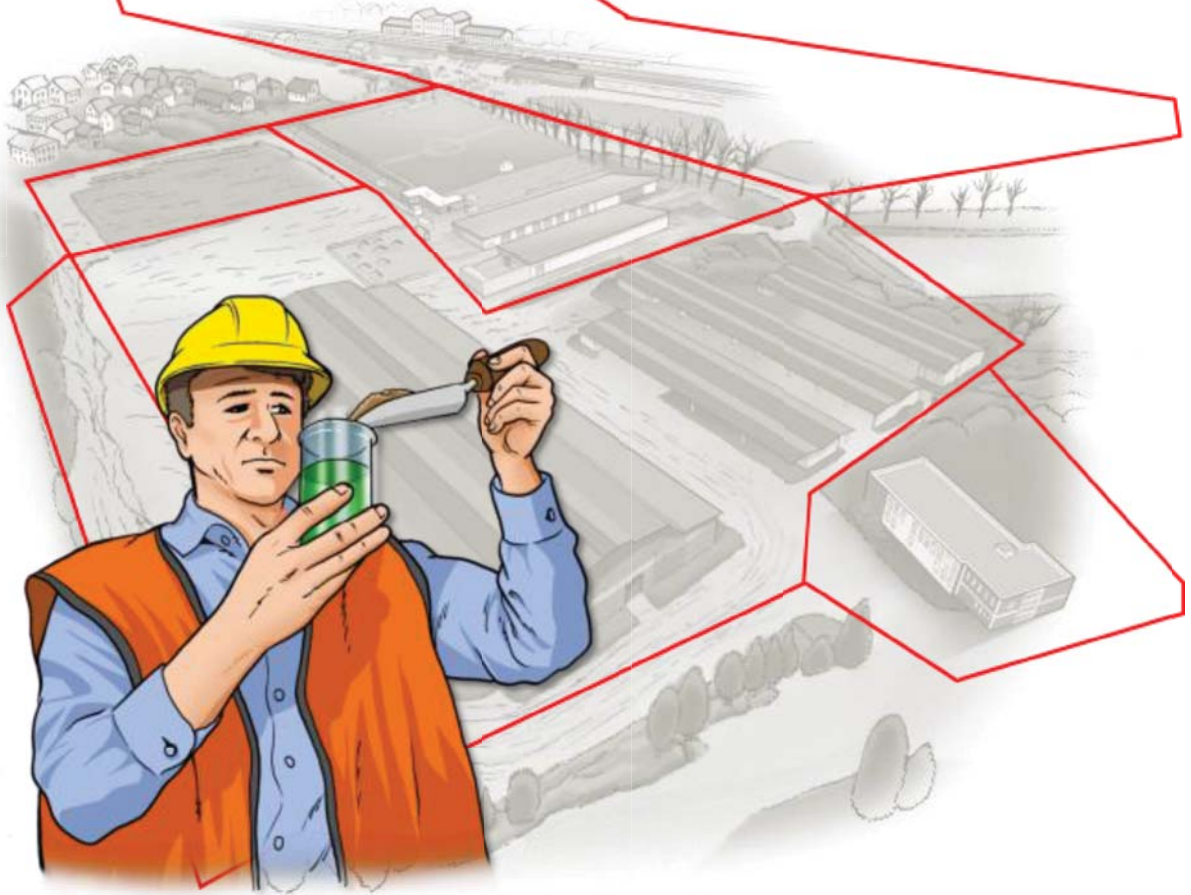
rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

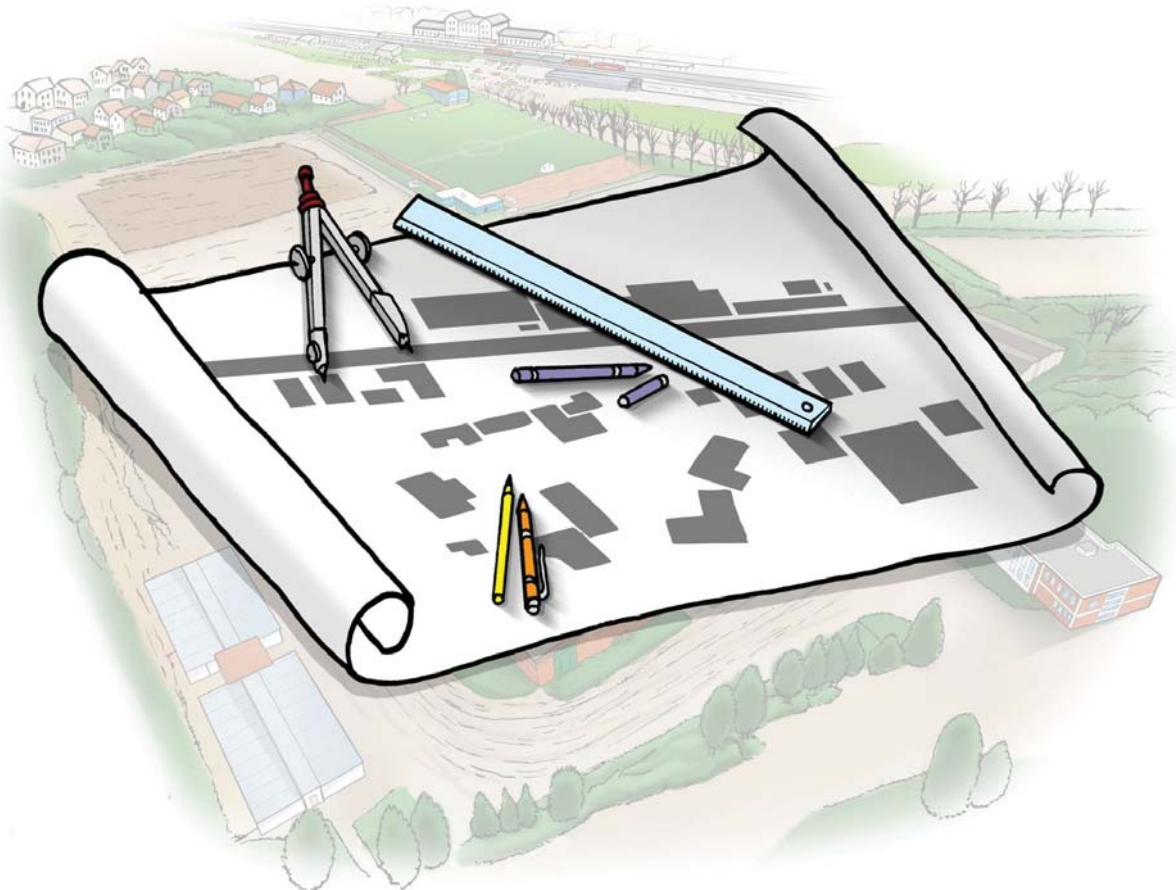
rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

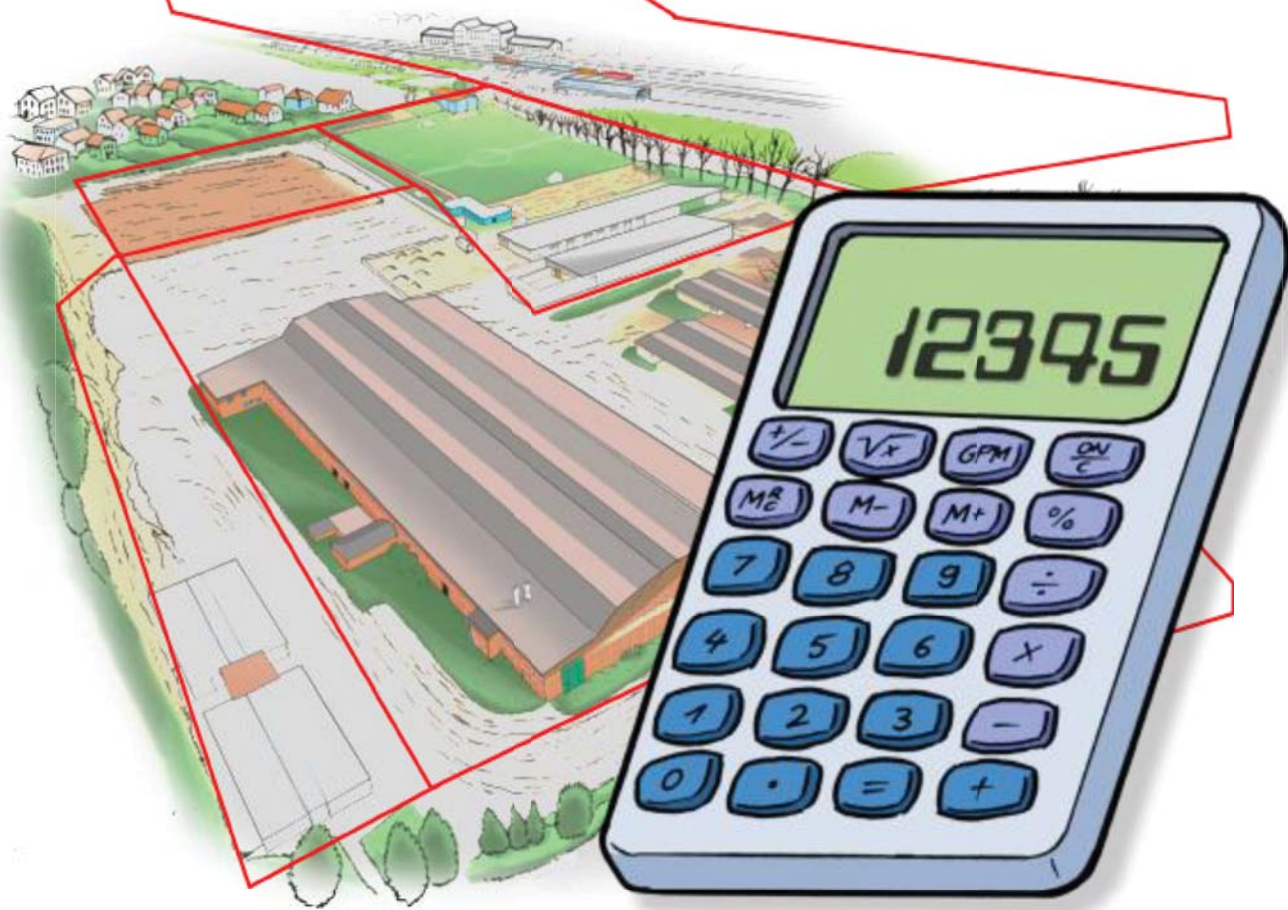
rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

INITIIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

ENTSCHEIDEN

planen

rechnen

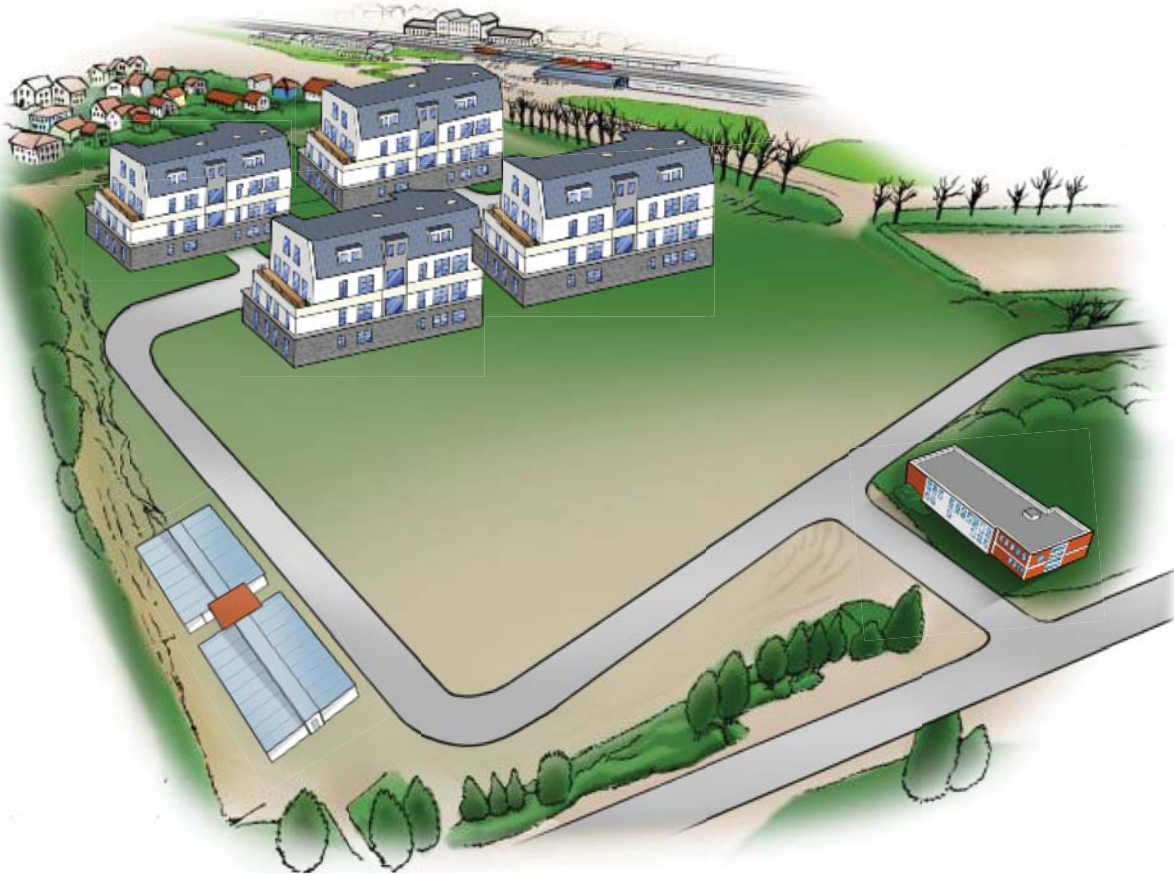
(ver)kaufen

INVESTIEREN

aufbereiten

erschließen

bauen



© MARTIN TAZL/BEG NRW

EIN FAST FIKTIVES STANDORT-BEISPIEL



© MARTIN TAZL/BEG NRW

EIN FAST FIKTIVES STANDORT-BEISPIEL



© MARTIN TAZL/BEG NRW



HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !

FOREN 11:30 BIS 12:15 UHR

Forum 1: Initiieren

Raum K005+007

Konferenzwürfel, Erdgeschoss

Forum 2: Entscheiden

Raum B0202, Etage 2

Forum 3: Investieren

Raum B0302, Etage 3

SPEED-CONSULTING AB 11:30 UHR

Speed-Consulting

Konferenzwürfel, Obergeschoss

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



FOREN 12:45 BIS 13:30 UHR

Forum 1: Initiieren

Raum B0302, Etage 3

Forum 2: Entscheiden

Raum B0202, Etage 2

Forum 3: Investieren

Raum K005+007

Konferenzwürfel, Erdgeschoss

SPEED-CONSULTING AB 11:30 UHR

Speed-Consulting

Konferenzwürfel, Obergeschoss

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



FORUM 1: INITIIEREN

Entwicklungsperspektiven finden

11:30 – 12:15 Uhr

RAUM: Konferenzwürfel,
Erdgeschoss

Moderation:

Franz Meiers, NRW.URBAN

Heike Jaehrling
Staatskanzlei NRW

Henk Brockmeyer
BEG NRW

Franz Meiers
NRW.URBAN

Uwe Käbe
BEG NRW

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



FORUM 1: INITIIEREN

Entwicklungsperspektiven finden

12:45 – 13:30 Uhr

RAUM: B0302, Etage 3

Moderation:

Franz Meiers, NRW.URBAN

Heike Jaehrling
Staatskanzlei NRW

Heinz Weifels
NRW.URBAN

Franz Meiers
NRW.URBAN

Uwe Käbe
BEG NRW

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



FORUM 2: ENTSCHEIDEN

Standorte planen und rechnen

11:30 – 12:15 Uhr

RAUM: B0202, Etage 2

Moderation:

Thomas Lennertz, BEG NRW

Sabine Nakelski

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes NRW

Dr. Roland Arnz

AAV – Verband für Altlastensanierung und
Flächenrecycling

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



FORUM 2: ENTSCHEIDEN

Standorte planen und rechnen

12:45 – 13:30 Uhr

RAUM: B0202, Etage 2

Moderation:

Thomas Lennertz, BEG NRW

Sabine Nakelski

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes NRW

Dr. Roland Arnz

AAV – Verband für Altlastensanierung und
Flächenrecycling

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



FORUM 3: INVESTIEREN

Projekte erschließen und bauen

11:30 – 12:15 Uhr

RAUM: B0302, Etage 3

Moderation:

Dr. Jan Hogen, MBWSV NRW

Ludger Kloidt
NRW.URBAN

Kay Noell
MBWSV

Kerstin Jochimsen
NRW.BANK

Noemi David
BLB NRW

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



FORUM 3: INVESTIEREN

Projekte erschließen und bauen

12:45 – 13:30 Uhr

RAUM: Konferenzwürfel,
Obergeschoss

Moderation:

Dr. Jan Hogen, MBWSV NRW

Ludger Kloidt
NRW.URBAN

Kay Noell
MBWSV

Kerstin Jochimsen
NRW.BANK

Noemi David
BLB NRW

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Besuchen Sie das Speed-Consulting

11:30 – 14:45 Uhr

RAUM: Konferenzwürfel,
Obergeschoss

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Staatskanzlei
des Landes Nordrhein-Westfalen



NRW-Beratungstag für Kommunen

Bauland aktivieren und fördern

am 30.06.2017 in Düsseldorf

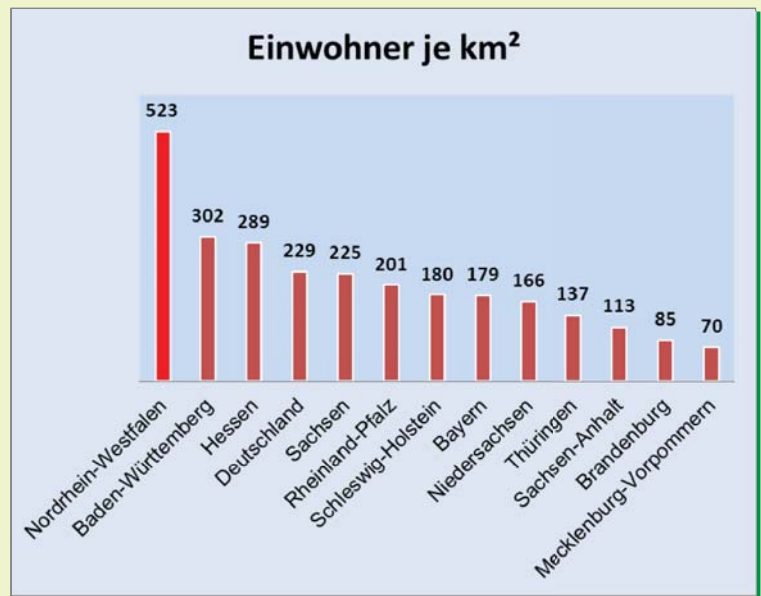
Forum 1: INITIIEREN – Entwicklungsperspektive

=> Regionalplanung / Regionale Kooperation



Warum Regionalplanung?

Nordrhein-Westfalen ist das am dichtesten besiedelte Flächenland der Bundesrepublik. Daraus resultieren hohe Flächennutzungskonflikte.



⇒ Regionalplanung “ordnet“ den Raum, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.



Was stellt der Regionalplan dar?

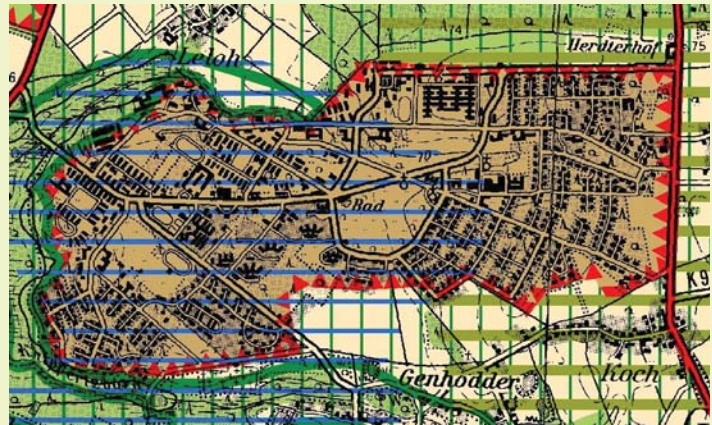
⇒ Regionalplanung “ordnet“ den Raum im Wesentlichen in Siedlungsraum und Freiraum, ergänzt um Infrastrukturtrassen und –räume.

⇒ Vorrang der Innenentwicklung wird auch von der Regionalplanung unterstützt.

⇒ (Dennoch) zu Beginn des Planungsprozesses wichtig: Blick in den Regionalplan: was legt dieser im Bereich der Brachfläche / des Innenentwicklungspotentials fest?



Was stellt der Regionalplan dar?



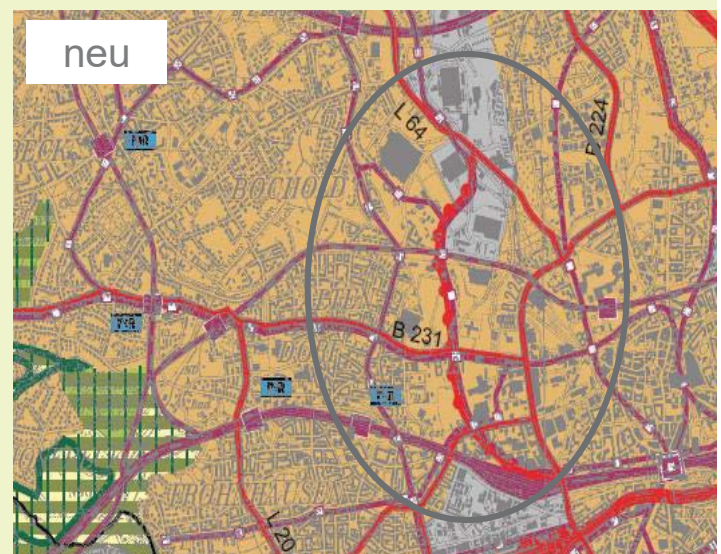
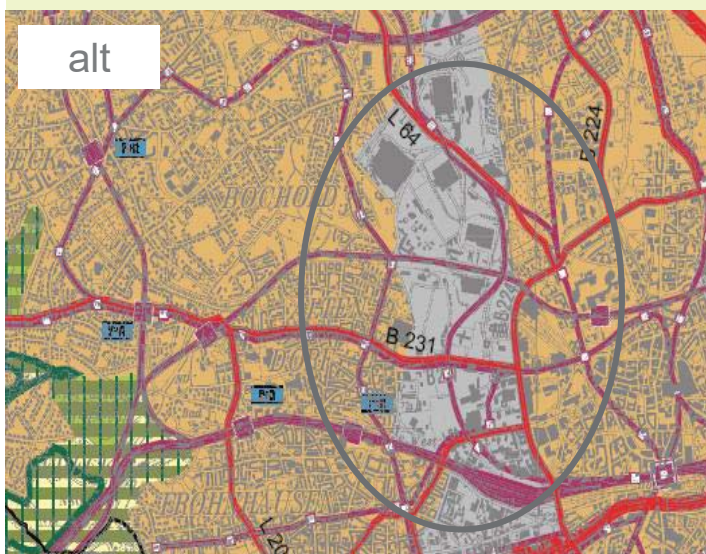
4

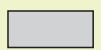
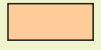


NRW-Beratungstag für Kommunen "Bauland aktivieren und fördern" / Forum 1: Regionalplanung / Regionale Kooperation



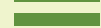

30.06.2017



Zeitnah erster Kontakt mit der Regionalplanung!



-  Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB)
-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  Straßen
-  Schienenwege

-  Waldbereiche
-  Agrarbereiche
-  Regionale Grünzüge
-  Bereiche für den Naturschutz

5

NRW-Beratungstag für Kommunen "Bauland aktivieren und fördern" / Forum 1: Regionalplanung / Regionale Kooperation

30.06.2017



Mögliche raumordnerische Verfahren

... bei vom aktuellen Regionalplan abweichenden zukünftig geplanten Nutzungen:

1. "normales" Regionalplanänderungsverfahren;
2. vereinfachtes Regionalplanänderungsverfahren;
3. unter bestimmten Voraussetzungen Zielabweichungsverfahren.

⇒ Regionalplanänderungsverfahren können oft parallel zu erforderlichen FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden!



Regionale Kooperation

⇒ Regionale Kooperation insbesondere sinnvoll bei:

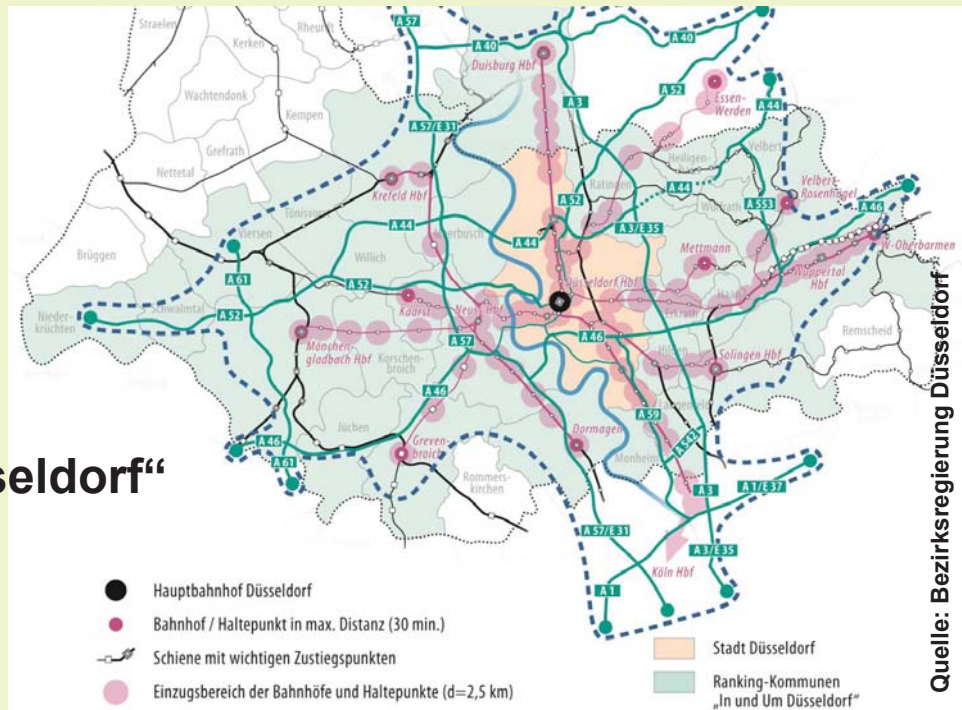
1. großen "außen" liegenden Brachflächen;
2. wenn Grenze der Innenentwicklung bzw. der Siedlungsentwicklung in der eigenen Kommune erreicht und Ausweichen auf intergierte Standorte in Nachbarkommunen sinnvoll;
3. ...

⇒ Regionalplanung kann hier einerseits moderieren, andererseits Ergebnis der regionalen Kooperation verbindlich festlegen

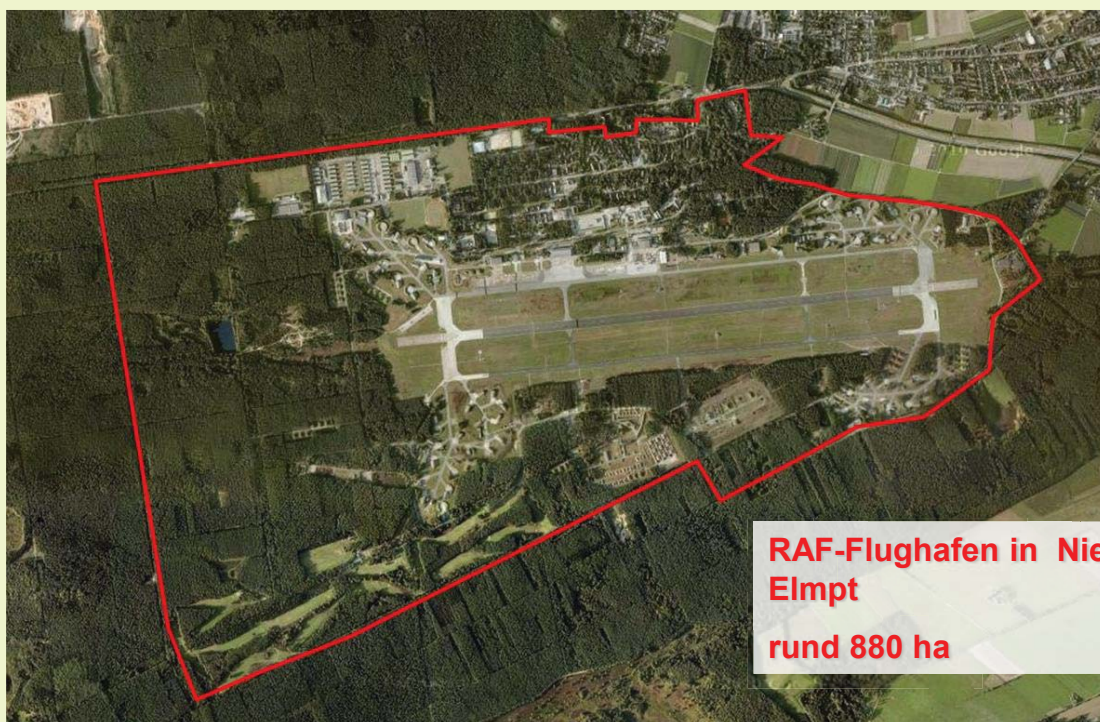


Regionale Kooperation - Beispiele

“In und um Düsseldorf“



Regionale Kooperation - Beispiele





Regionale Kooperation - Beispiele



**Flugplatz Gütersloh
„Princess Royal Barracks“
344 ha an der Marienfelder Straße**



Regionale Kooperation - Beispiele



**Wirtschaftsförderung für Moers,
Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Heike Jaehrling

Staatskanzlei des Landes NRW
Referat III B 2 – Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Demographischer Wandel
Postanschrift: 40190 Düsseldorf
Dienstgebäude: Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf

Telefon: 0211 837 - 1671

heike.jaehrling@stk.nrw.de



**FLÄCHEN
POOL
NRW**

NRW-Beratungstag

**Standortentwicklung
im Innenbereich
initiiieren und begleiten**

Henk Brockmeyer, BEG NRW
Heinz Weifels, NRW.URBAN

A.



2

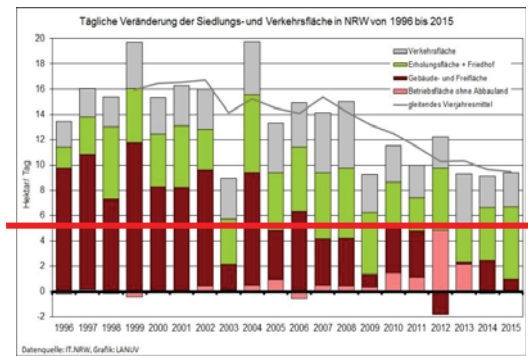
B.



3

Aktive Brachflächenmobilisierung ist erforderlich, um...

- ... einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu leisten
- ... den gesetzlichen Vorgaben aus BauGB Novelle, LEP und Siedlungsflächenmonitoring zu entsprechen
- ... Qualität im Innenbereich zu wahren
- ... einen Beitrag für die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen zu erbringen

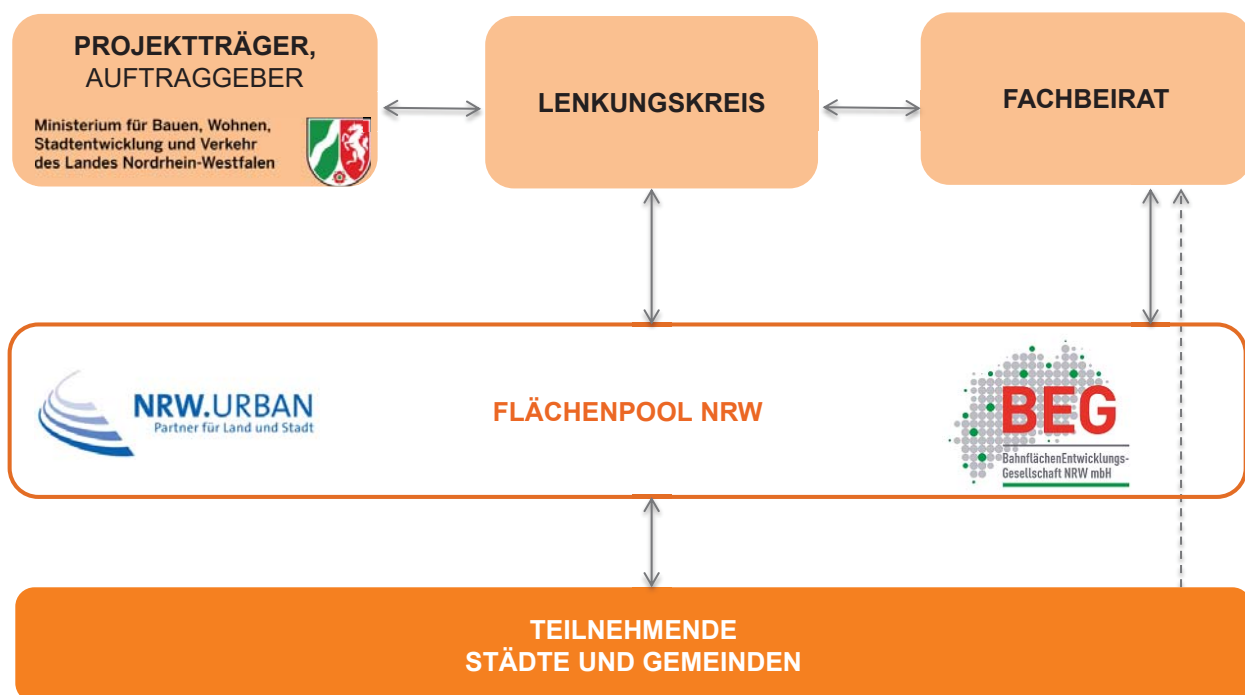


Akuter Wohnungsbedarf

Bevölkerungswachstum für 40 von 53 Kreisen und kreisfreien Städten in NRW
 280.000 Wohnungen für demografisch bedingte Neubauanfrage +
 120.000 Wohnungen für flüchtlingsbedingten Wohnungsbedarf
 = kurzfristige Gesamtnachfrage bis 2020 von **400.000 Wohnungen**
 Konsequenz: Jährliche Wohnungsbautätigkeit muss verdoppelt werden.

MBWStV, Staatssekretär von der Mühlstein; Baulandentwicklung in Zeiten verstärkter Wohnungsnachfrage

Landesprogramm NRW



Für welche Flächen ist es konzipiert?

- Flächen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben
 - unter- und zwischengenutzte Flächen
 - Flächen, deren Nutzung der Standortqualität nicht gerecht wird
- ➔ Der Flächenpool NRW ist das richtige Verfahren für Kommunen und Flächeneigentümer, die ihren Gestaltungsspielraum zur **Aktivierung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen** aktiv nutzen wollen.



Zentrumsnahe Brachfläche



Verlassene Bauruine



6

2. Wie arbeitet der Flächenpool NRW?

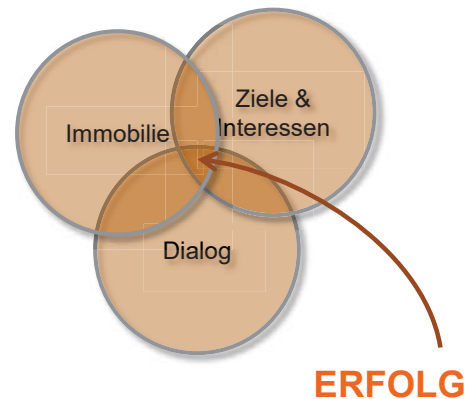
- **Kommunen** räumen Wiedernutzung Vorrang ein und leisten Refinanzierungsbeitrag
- **Eigentümer** stehen im Mittelpunkt und leisten Refinanzierungsbeitrag
- **Land NRW** schafft Anreize durch Mitfinanzierung



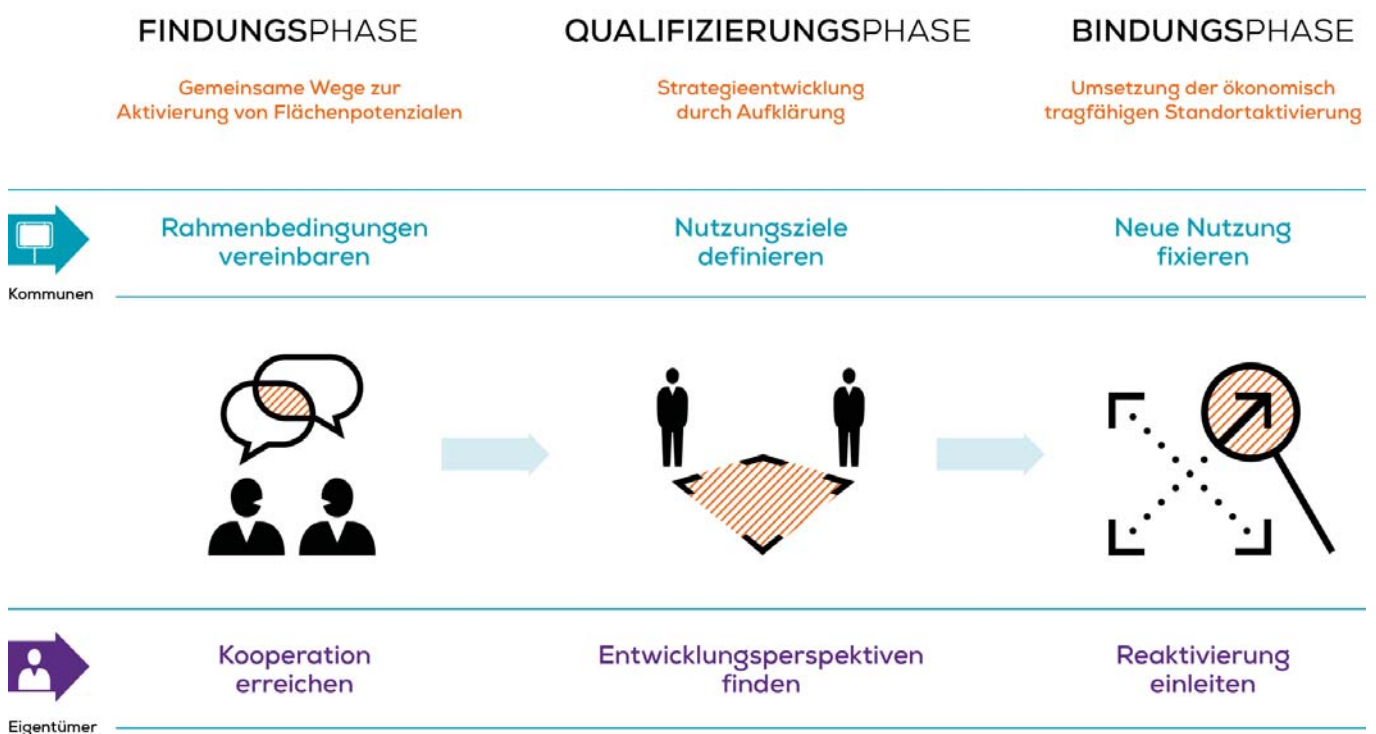
7

2. **Wie** arbeitet der Flächenpool NRW?

- **Dialog:** Interessen von Kommune und Eigentümern sind Schlüssel zur Aktivierung
- **Perspektivenklärung:** Aufklärung des Standorts als zentrale Profit für beide Seiten
- **Umsetzungsreife:** wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich sinnvolle Lösungen



Wie **arbeitet** der Flächenpool NRW?



Vorteile für **Kommunen**

- Herbeiführung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und deren vertragliche Bindung
- Vermittlung zwischen kommunalen und Eigentümerinteressen
- Entlastung der kommunalen Ressourcen
- Fundierte Sachaufklärung und ggf. Klarheit zu Standorten ohne Reaktivierungsperspektive
- Co-Finanzierung durch Land und Eigentümer



Innerstädtisches Bauland



Mögliches Wohngebiet nach Aufgabe GE-Nutzung



Vorteile für **Eigentümer**

- Verlässlichkeit durch kommunalen Vorrangbeschluss
- Kooperationsorientierung der Verwaltung
- Moderation der Perspektivenfindung
- Klärung verlässlicher Nutzungsmöglichkeiten
- Regelung planungsrechtlicher Erfordernisse
- Festlegung der Umsetzungsstrategie
- Co-Finanzierung durch Land und Kommune



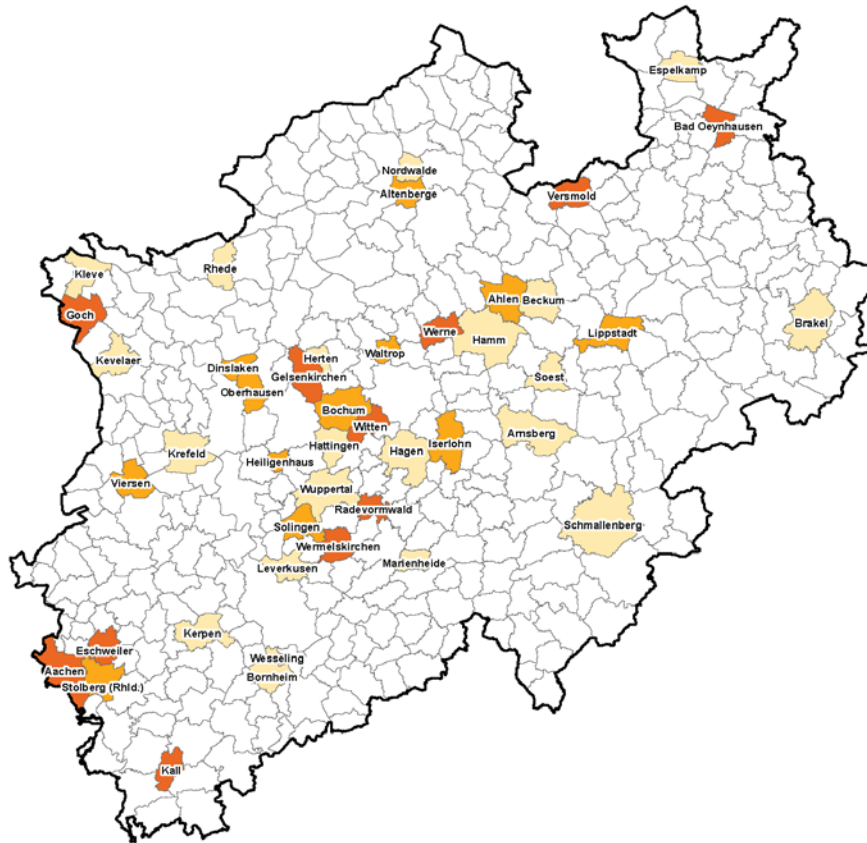
Künstlerisches Projekt an leerstehender Halle



Planungskonzept zur Umnutzung eines Betriebsgeländes



Wo agiert der Flächenpool NRW?



Auswahl 1. Runde ■
 Auswahl 2. Runde ■
 Auswahl 3. Runde ■

44 Kommunen

187 Standorte


953 Hektar


1.137 Eigentümer

Mobilisierungseffekte durch Verknüpfung

- Von der Einföderung zur Instrumentenverzahnung -

300.000 m^2 Stufenweise Umsetzung eines gesamthaften Entwicklungskonzepts

 Verzahnung der Förderinstrumente bringt Mehrwert

 Einbindung privater Flächen ermöglicht kommunales Handeln



Umsetzungsphase



Reaktivierung Industriebrache

- 3 Großkonzerne für gemeinsames Agieren -

277.000

m²

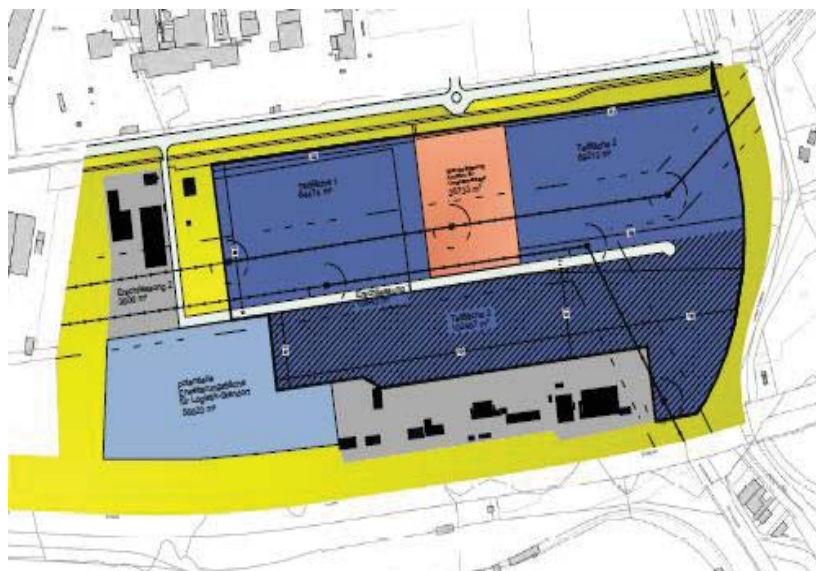
Kooperation mit professionellen Eigentümern erreicht



Höherwertige Nutzung durch gemeinsame Planung



Nachnutzungskonzept in Abstimmung mit Genehmigungsbehörden, Wirtschaftlichkeit geklärt



Restriktionen transparent



14

Mehrwert durch gemeinsame Entwicklung

- Vom ungeordneten Bahnhofsumfeld zum städtebaulichen Projekt



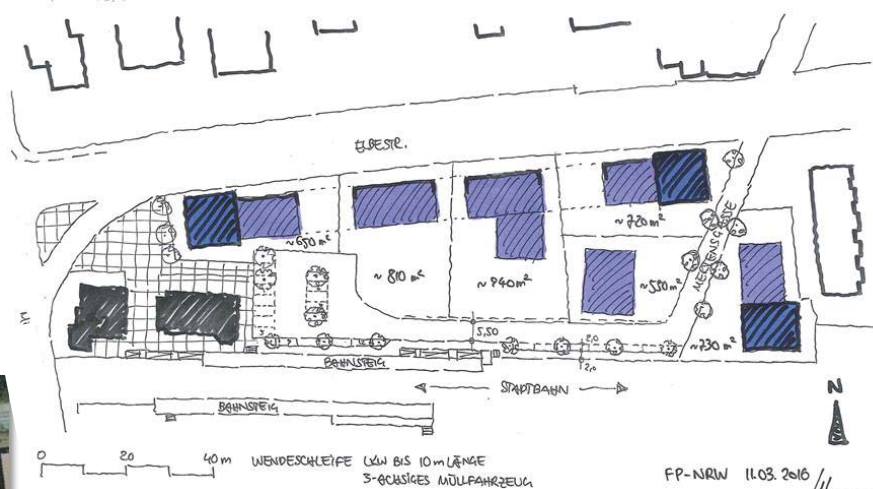
Über Grundstücksgrenzen hinweg gedacht



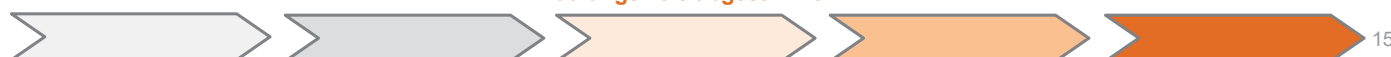
Höherwertige Nutzung durch gemeinsame Planung



Studentenwohnen am Nahverkehrs-Halt



Nutzungsziele abgestimmt

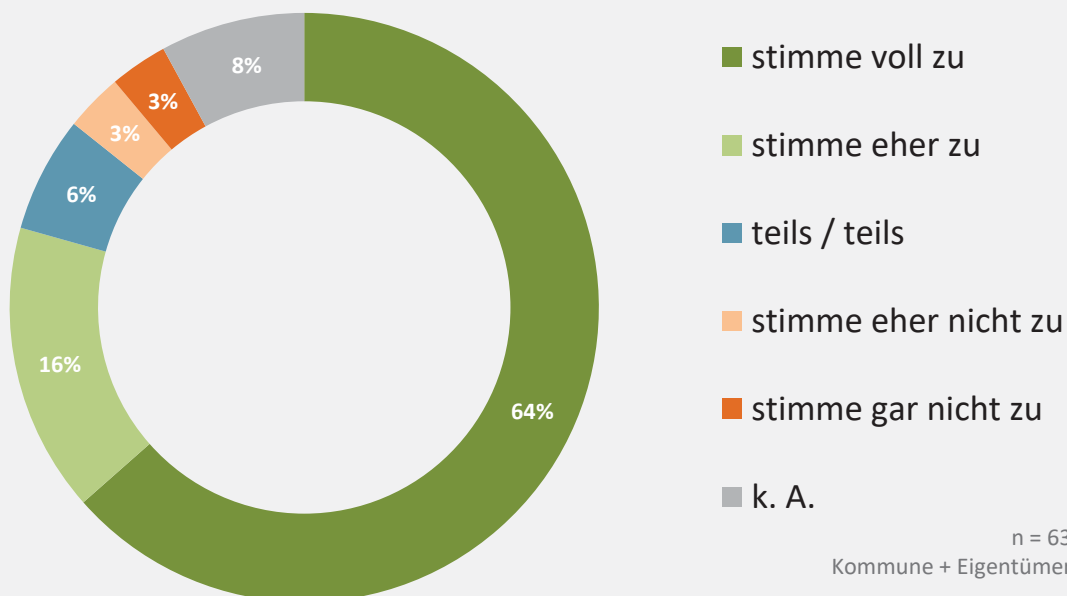


15

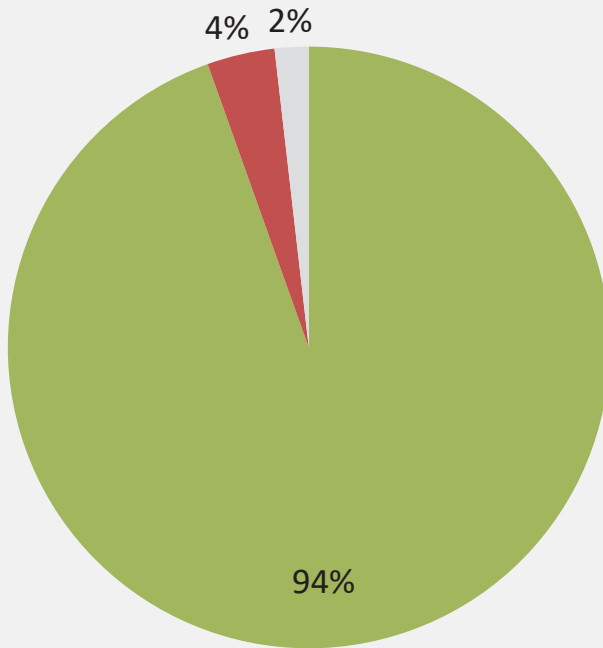
III. Welche Ergebnisse sind erreicht?

Evaluationsergebnisse der ILS-Telefonbefragung zum Flächenpool NRW 2016

Der Flächenpool spielte als neutraler Vermittler zwischen Eigentümer und Kommune eine wichtige Rolle."



Würden Sie einer anderen Kommune/einem anderen Eigentümer die Teilnahme am Flächenpool-Verfahren empfehlen?



- Ja
- Nein
- k. A.

n = 55
Kommune + Eigentümer

Wie komme ich in das Verfahren?

<p>Aufnahme-Anfrage</p> <p>Flächenpool NRW Fritz-Vomfelde-Straße 10 40547 Düsseldorf</p> <p>Standortbezeichnung und/ oder Anschrift:</p> <p>Stadt/Gemeinde: <input style="width: 100%;" type="text"/></p> <p>Ansprechpartner: <input style="width: 100%;" type="text"/></p> <p>Funktion: <input style="width: 100%;" type="text"/></p> <p>Telefonnr.: <input style="width: 100%;" type="text"/></p> <p>E-Mail: <input style="width: 100%;" type="text"/></p> <p>1 Der Standort befindet sich in integrierter Lage. <input style="float: right;" type="checkbox"/></p> <p>2 Der Standort ist <input style="width: 50px;" type="text"/> ha groß (keine Baulücke) <input style="float: right;" type="checkbox"/></p> <p>3 Mittel für die Übernahme des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 8.000 € können zur Verfügung gestellt werden. <input style="float: right;" type="checkbox"/></p> <p>4 Der Lageplan ist beigelegt. <input style="float: right;" type="checkbox"/></p> <p>5 Kurzbeschreibung der Kernproblematik: <input style="width: 100%;" type="text"/></p>	<p>Standort Düsseldorf Heinz Weifels Tel.: (0211) 542 38 – 229 Fax: (0211) 542 38 – 292 heinz.weifels@nrw-flaechenpool.de www.nrw-flaechenpool.de</p> <p>Standort Essen Henk Brockmeyer Tel.: (02 01) 747 66 – 18 Fax: (02 01) 747 66 – 28 henk.brockmeyer@nrw-flaechenpool.de www.nrw-flaechenpool.de</p>
---	--





Kontakt

Flächenpool NRW
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf
www.nrw-flaechenpool.de

Heinz Weifels
Teamleitung
Standort Düsseldorf
Tel.: 0211 54 23 8-229
Fax: 0211 54 23 8-292
heinz.weifels@nrw-flaechenpool.de

Henk Brockmeyer
Teamleitung
Standort Essen
Tel.: 0201 74 76 6-18
Fax: 0201 74 76 6-28
henk.brockmeyer@nrw-flaechenpool.de

Standortcheck Wohnen mit NRW.URBAN

30. Juni 2017

Referent: Franz Meiers



Standortcheck „Wohnen“

Flächen mobilisieren, Soziale Quartiere schaffen

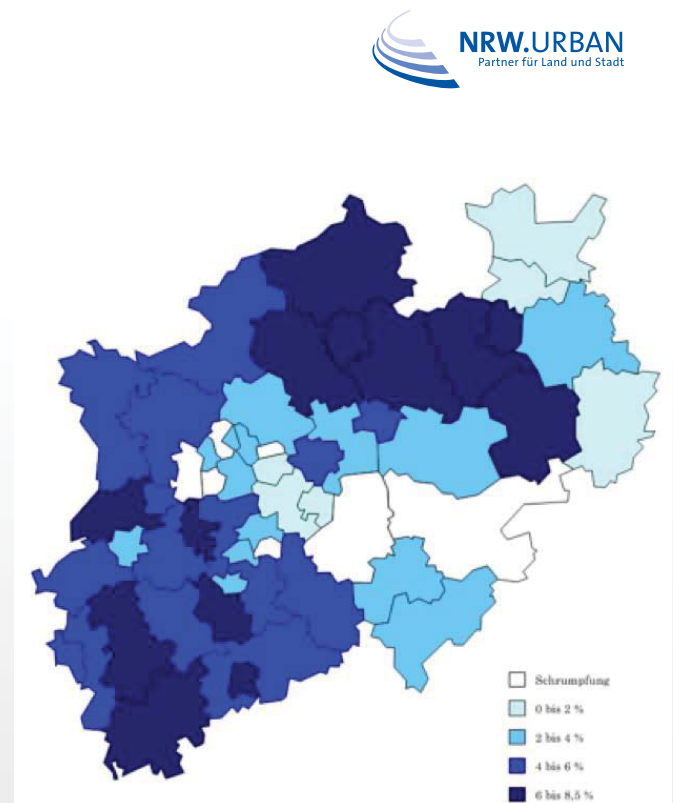
Entwicklung: MBWSV, NRW.URBAN



Standortcheck Wohnen

Hintergründe

- Wohnungsbaunachfrage bis **2020** von rund **400.000** Wohnungen
- Fast in allen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt
- Wohnbauflächenbedarfe in NRW bis 2020: rd. **11.000 Hektar Wohnbauland**



Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent.

(Quelle: MBWSV, Abteilung Wohnungsbau, Reiner Daams, Februar 2016)

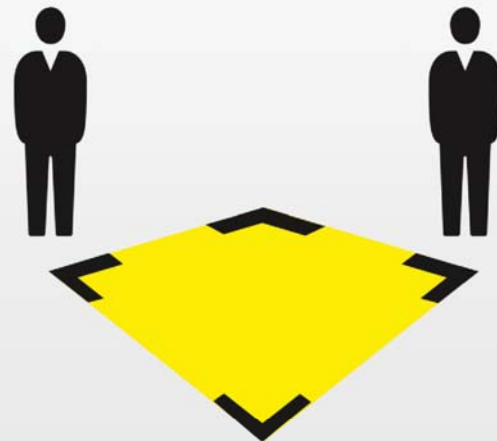
Standortcheck „Wohnen“

Ziele

- Innenentwicklung
- Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale (Brachflächen, nennenswerte Gebäude-Leerstände, größere Baulücken)
- Bereitstellung bezahlbarer Wohnraum

Voraussetzungen

- Bedarfssituation
- „gewisse“ Mindestgröße Standort



Standortcheck „Wohnen“

Leistungen NRW.URBAN

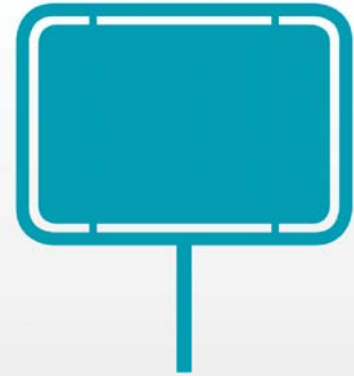
- Prüfung Flächenverfügbarkeit
- Bestandserfassung
- Analyse
- Städtebauliches Grobkonzept / bei Bedarf
- Überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Machbarkeits-Check
- Prüfung Fördermöglichkeiten
- Handlungsempfehlungen
- Kurz-Bericht



Standortcheck „Wohnen“

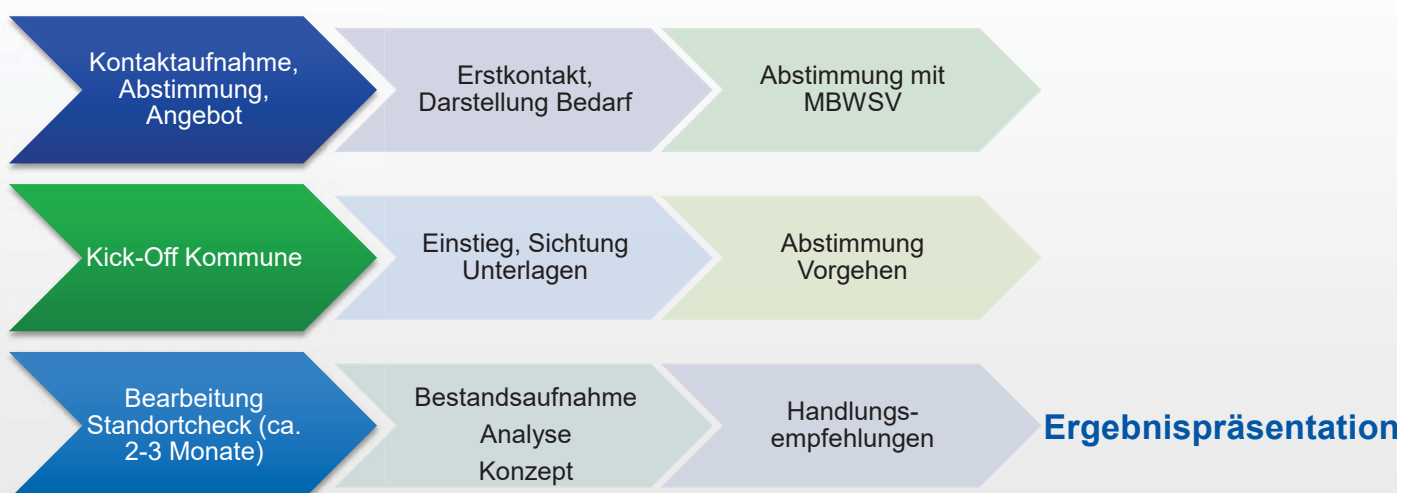
Vorteile für Kommunen

- Klarheit über Wohnungsbau-Potentiale untersuchter Standorte
- Auswahl Standort(e) durch Kommune
- Inhaltliche Federführung im Verfahren durch Kommune
- Kurze Bearbeitungsfristen, schnelle Ergebnisse
- Zugewinn Kapazitäten und Fachkompetenz
- Neutralität, „Blick von außen“
- Kostenlos



Standortcheck „Wohnen“

Leistungen NRW.URBAN



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.

NRW.URBAN

Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf

Franz Meiers

Tel.: 0211 54238-0

Fax: 0211 54238-430

info@nrw-urban.de



Standortcheck Wohnen



BahnflächenEntwicklungs-
Gesellschaft NRW mbH

NRW-Beratungstag

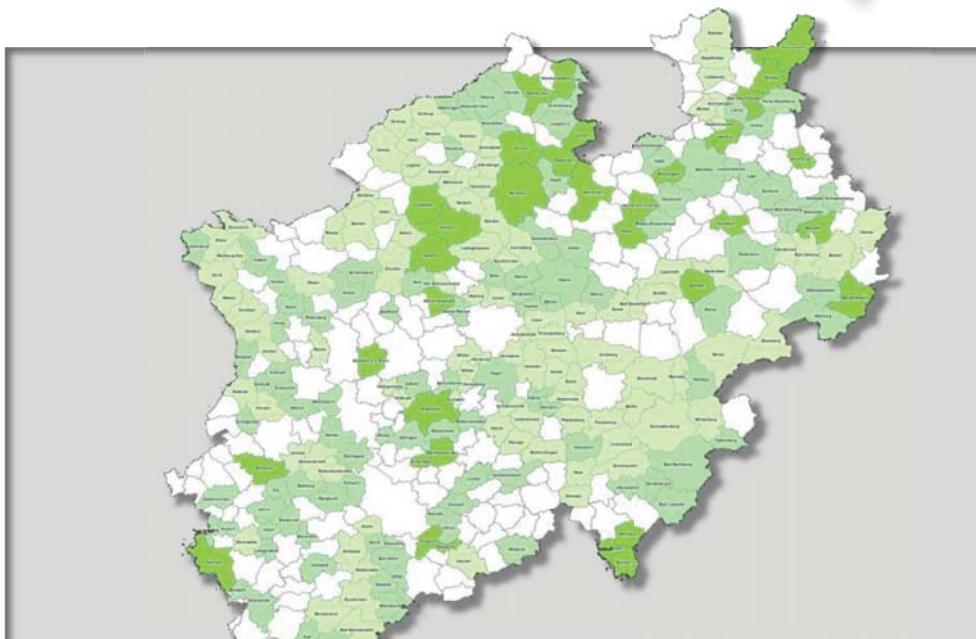
Standortentwicklung
auf Bahnflächen
initiiieren und begleiten

Uwe Käbe, BEG NRW



Zuständigkeit BEG bei Vertrieb Bahnflächen

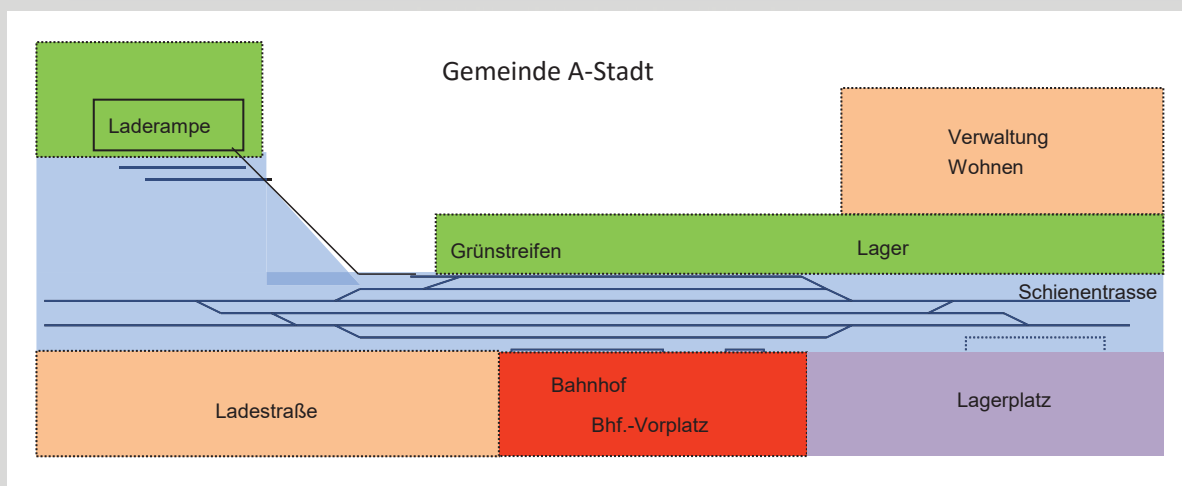
240 Kommunen in NRW sind im Bahnflächenpool NRW



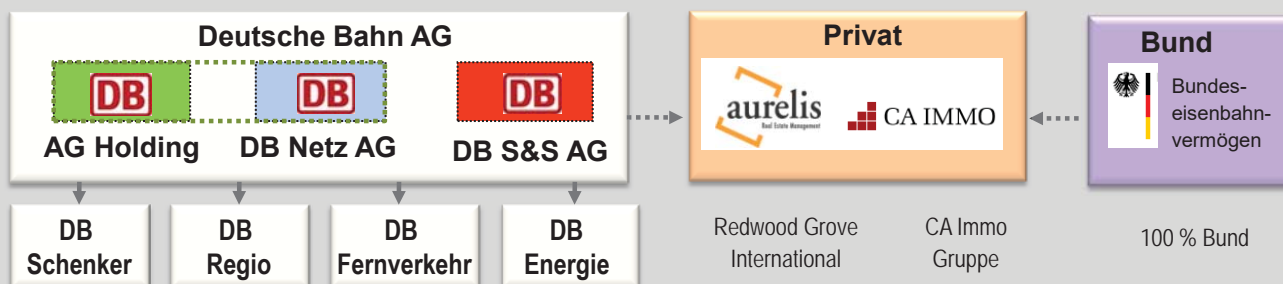
- 100 im 1. Paket
- 105 im 2. Paket
- 35 im 3. Paket

- Bahnflächen Entwicklungs Gesellschaft NRW mbh**
- Seit 2002 mit Sitz in Essen
- Seit 2014 auch Partner von NRW Urban im Flächenpool NRW

Eigentümer von (ehemaligen) Bahnflächen



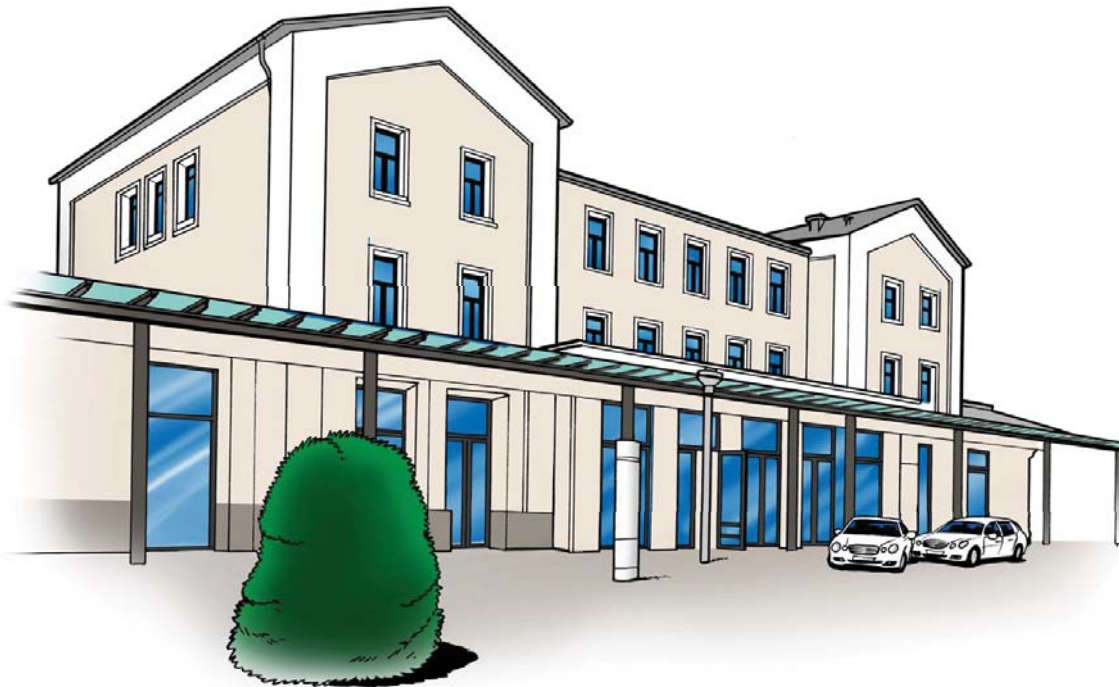
Eigentümer



A. Empfangsgebäude

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



© BEG NRW 4

EG mit kommunaler Nutzung Arnsberg – vom Leerstand zum „Bürgerbahnhof“

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Kommune



Reisendenbedarf /
Fahrkarten



Gastronomie



Kultur / Bildung



- Entwicklung eines großen EG in Randlage durch Kommune
- Modell förderintensiver „Bürgerbahnhof“
- Eher seltenes Entwicklungsziel in NRW
- Meist wirtschaftlichkeitsorientierte kommunale Konzepte

© BEG NRW

Privat nach Zwischenerwerb : EG für Reisende und mit Büros

Unna

KE:FI
Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Kommune
(EG = Zwischenerwerb)



Fahrkarten /
Reisendenbedarf



Bäckerei / Bistro



Büros / Laden / Schulung



- Kommunaler Erwerb von rund 8.000 m² Fläche mit EG
- Entwicklung des EG durch private Investorengemeinschaft
- Entwicklung des Umfelds mit ZOB, P&R, Vorplatz durch Stadt
- Vollvermietung des EG und erhebliche Aufwertung des Umfelds

© BEG NRW

Privat: EG mit Reisendenbedarf und Tempel

EG WARBURG – auch für Ladenhüter passende Lösung gefunden!

KE:FI
Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Privat



Tempel



Bistro / Imbiss



Fahrkarten



Wellness



- 160 Jahre altes EG - 95 % Leerstand - Denkmalschutz
- Isolierte Gleismittellage außerhalb Stadtkontext
- Erwerb und Vollsanierung durch private Investorin
- Hauptnutzung: Buddhistischer Tempel !

© BEG NRW

B. Bahnflächenentwicklung

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



© BEG NRW 8

Flächenentwicklung Bahnhofsumfeld Moers

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Erwerb der öffentlicher
Infrastruktur durch Stadt



Erwerb der Baufelder durch
kommunale Tochter



Betrieb der Radstation durch
gemeinnützigen Träger



Verlagerung Jugendzentrum



Neuer Standort
für Feuerwache



- Gemeinsame Rahmenplanung
- Mehrfachbeauftragung Bahnhofsvorplatzgestaltung
- Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit Kreis Wesel
- Transparente Wertermittlung
- Baugenehmigung ohne Freistellung für Jugendzentrum

© BEG NRW 9

Flächenentwicklung Nierspark in Geldern

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Integrierte
Rahmenplanung



Förderkoordination
Städtebau und Verkehr



Eigenmittel zeitgerecht
bereitstellen



Verbindung zur Innenstadt
herstellen



Öffentliches Invest
als Initialzündung



- Militärische Laderampe
- Sonderlager für die zivile Verteidigung
- Umfangreiche Gleisanpassungen
- Abhängigkeiten zu Bahnübergangsanpassung Kreisstraße
- Flächenvorhaltung für SPNV-Taktänderung



© BEG NRW 10

C. Sicherung stillgelegter Bahnstrecken

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



© BEG NRW 11

Sicherung stillgelegter Bahnstrecken Radwege

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Erwerb durch Kommune, RVR
oder Landesbetrieb



Unterhaltung durch Kommune
oder Landesbetrieb



Erhalt bedeutender
Bauwerke



Touristische Nutzung



Alltagsverkehr



- Freistellung der Trasse - Widmung des Weges
- Arten- und landschaftsschutzrechtliche Fragen
- Wiederverwendung des Gleisschotter
- Instandhaltungsrückstau von Bauwerken
- Grunderwerb zum fairen Preis

© BEG NRW 12



Sicherung stillgelegter Bahnstrecken Draisinenbahnen

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Erwerb durch Kommune



Betrieb durch private oder
kommunale Unternehmen



Unterhaltung durch Betreiber



Erhalt bedeutender
Bauwerke



Touristische Nutzung



- Touristische und betriebswirtschaftliche Potenzialabschätzung
- Umgang mit Bahnübergängen
- Weiterverwendung der Gleisanlagen
- Instandhaltungsrückstau von Bauwerken
- Grunderwerb zum fairen Preis

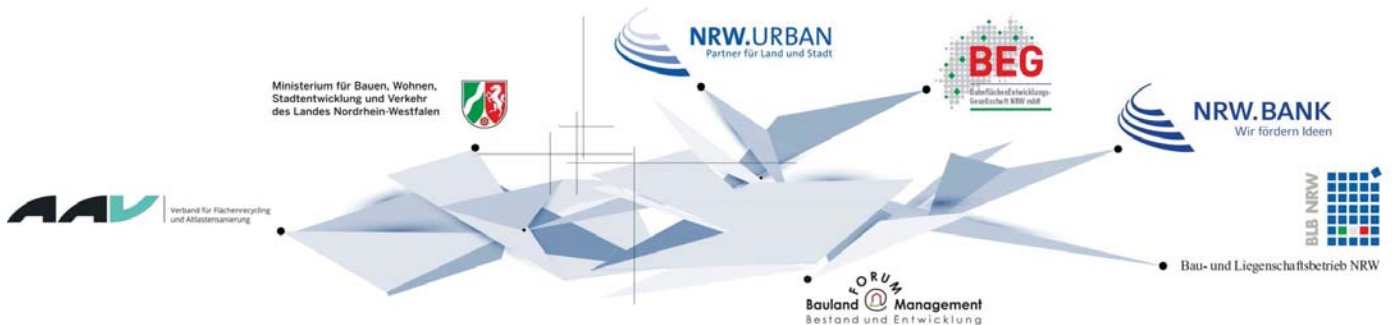
© BEG NRW 13



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



© BEG NRW 14



HERZLICH WILLKOMMEN!

**NRW BERATUNGSTAG FÜR KOMMUNEN
BAULAND AKTIVIEREN & FÖRDERN**

FORUM 2

FORUM 2: ENTSCHEIDEN

Standorte planen und rechnen

Moderation:

Thomas Lennertz, BEG NRW

Sabine Nakelski: Städtebauförderung

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW

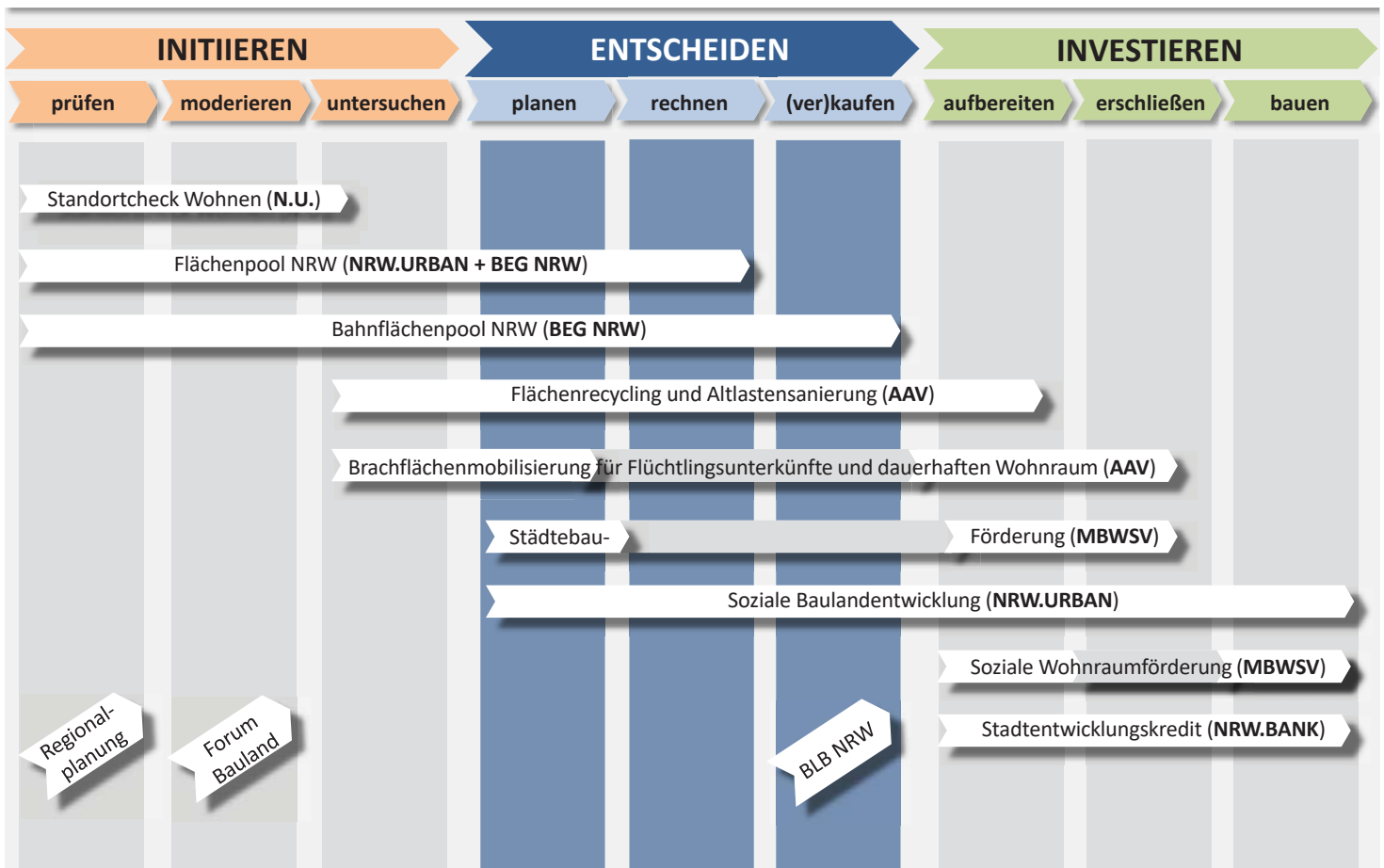
Dr. Roland Arnz: Leistungsspektrum AAV

Verband für Altlastensanierung und Flächenrecycling

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



UNTERSTÜTZENDE INSTRUMENTE DES LANDES



INITIIEREN

ENTSCHEIDEN

INVESTIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

planen

rechnen

(ver)kaufen

aufbereiten

erschließen

bauen

Flächenpool NRW (NRW.URBAN + BEG NRW)



Umdenken durch Vertrauensbildung

- Vom Stillstandsmanagement zur Aktivierungsstrategie -

**FLÄCHEN
POOL
NRW**

88.000

m²

Sachaufklärung ermöglicht Strategiewandel



Gewerbefläche auf Industriebrache geschaffen



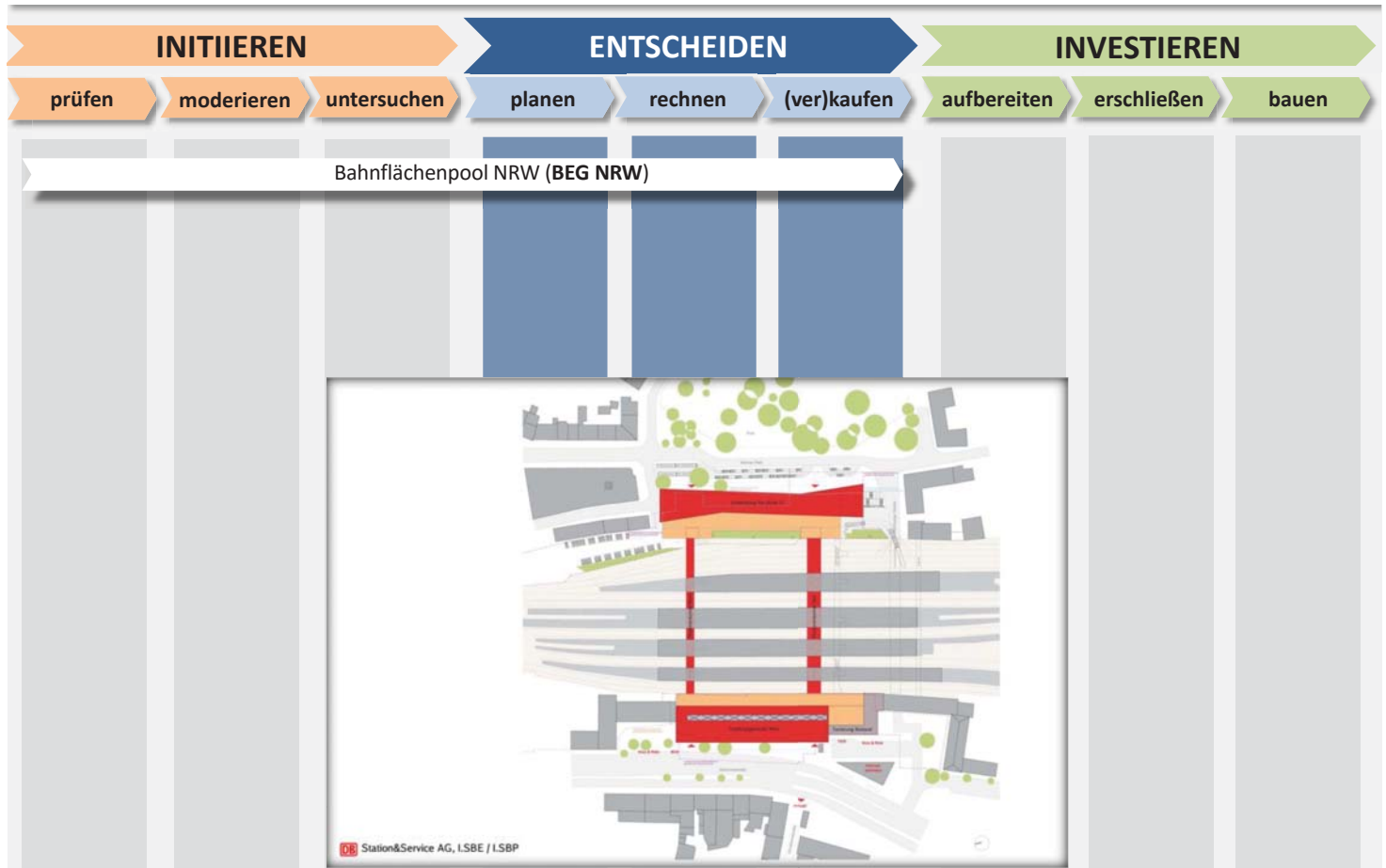
Eigentümer und Stadt gehen Kooperationsmodell ein



Umsetzungsphase



UNTERSTÜTZENDE INSTRUMENTE DES LANDES



Münster Hauptbahnhof-Ostseite

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



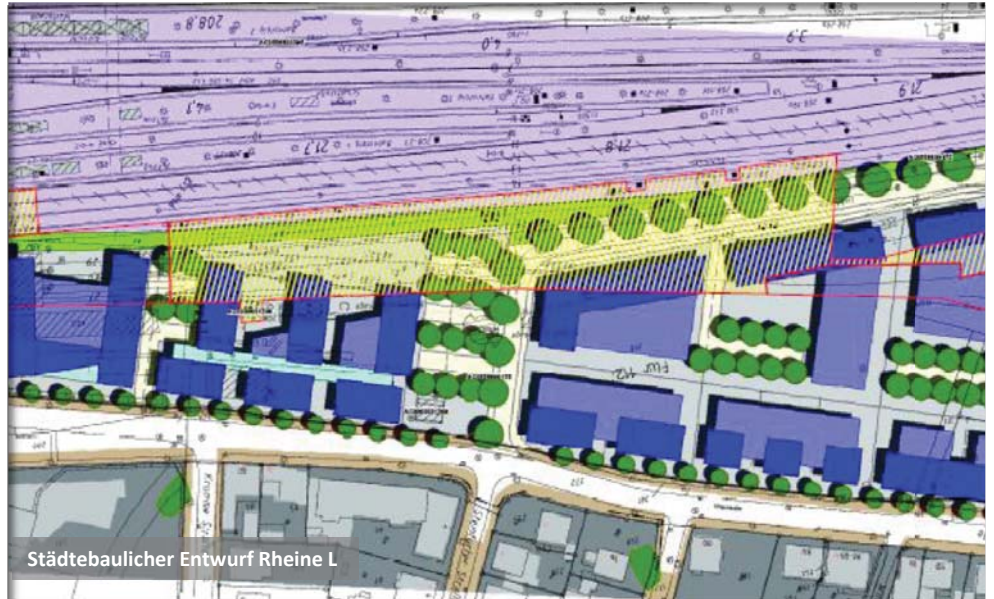
Landmarken AG Immobilien
Kadawittfeldarchitektur

ROOFTOP GARDEN



Erfolgsfaktor
Machbarkeit vorab prüfen statt im nachhinein scheitern

Beispiel:
4. Quadrant Rheine



Städtebaulicher Entwurf Rheine L



Neubau Rheine L

- Ob und zu welchen Kosten Flächeninanspruchnahme möglich ist kann nur im Verfahren des 10 SVP geklärt werden
- Konkurrierende Planung ohne Grundlage kann scheitern
- Kosten erst nach Rückbauplanung
- Sicherheit und Leistungsfähigkeit Schienenverkehr hohes Gut!

Erfolgsfaktor
Investorenauswahlverfahren statt abstrakter Pläne

Fallbeispiel Coesfeld



Planung EG Coesfeld nachher



EG Coesfeld vorher

- Verfahren des wettbewerblichen Dialogs nutzen
- Stadtgestaltung, Nutzungen und Kaufpreis als Auswahlkriterien
- Kaufvertrag und Mindestkaufpreis als verbindliche Vorgaben
- Entscheidung trifft gemeinsames Gremium Stadt + BEG

Gestaltungsspielraum Kaufvertrag der Bahn

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Strenge
Mustervertragsklausel
Vertrag sehr umfangreich

Kaufpreis und -fälligkeit, Besitzübergang



Nachzahlung/Mehrerlös



Mängelgewährleistung/ Altlasten



Freistellung



Immissionsduldung



Nutzungs-, Leitungs- und Wegerechte



Einfriedigung



- Sachaufklärung vor Vertragsanpassung
- Akzeptanz Ausschluss § 24 BBodSchG unerlässlich
- Allein BEG hat mehr als 1.000 Verträge geschlossen

© BEG NRW 10

Was tut die BEG NRW nicht

Auf kreative Lösungen
und neue Wege
verzichten!

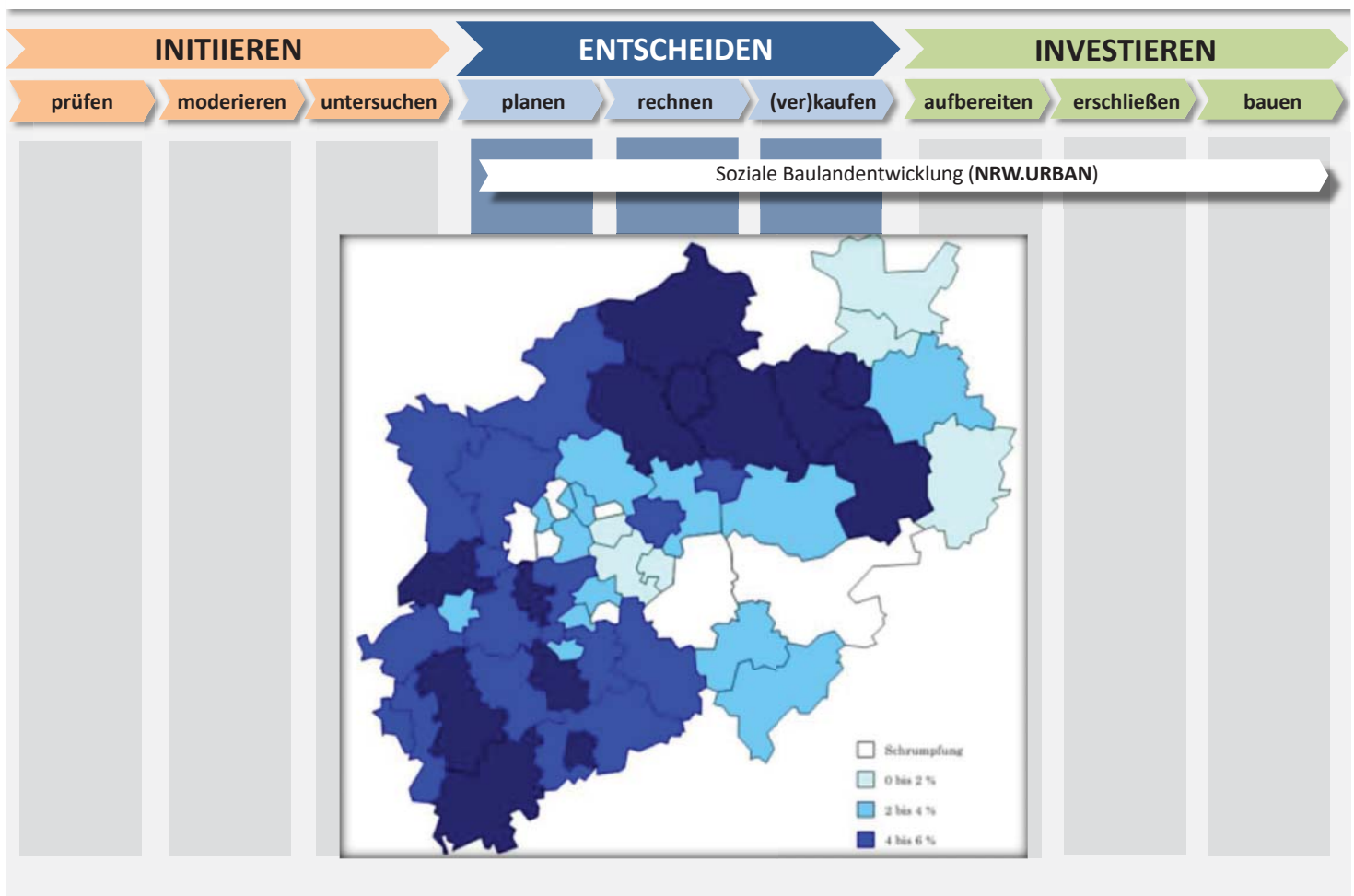
KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



- Aufbereitung und Erschließung der Grundstücke
- Umbau von Gebäuden
- Finanzierung von Investitionsmaßnahmen
- Umsetzung von Fördermaßnahmen

© BEG NRW



Soziale Baulandentwicklung NRW

„Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH...

- erwirbt
- finanziert
- plant
- baut
- vermarktet
- steuert

Land NRW stellt der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH über eine Bürgerschaft durch die NRW.BANK Finanzierungsmittel zur Verfügung.

- Gesamter Investitionsbedarf der sozialen Baulandentwicklung gedeckt
- Operative Umsetzung NRW.URBAN

Vorteile für die Kommune:

Alle wichtigen Entscheidungen verbleiben bei der Kommune und müssen von ihr getroffen werden!

Soziale Baulandentwicklung NRW

Entscheidungen der Kommune

- Projektlaufzeit
- Ankaufspreis Grundstücke
- Art der baulichen Nutzung, Verdichtung, Erschließung etc.
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise

Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan



Soziale Baulandentwicklung NRW

Vorteile für die Kommune

- Wirtschaftliche Entscheidungs- und Steuerungsfreiheit
- Ausgleich Gewinn und Verlust
- evtl. Übertragung Grundstücke

Chancen, finanzielle Überschüsse, Projekterfolg geht an die Kommune.

Voraussetzungen für das Projekt

- Wohnungsbedarf
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Genehmigung des Projektes durch das MBWSV

Kommune wird Gesellschafter bei der NRW.URBAN kommunale Entwicklung

- Gesellschaftsanteil 1.000,00 €
- Verbleib: Dauer des Projektes

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Recycling
und Abfallmanagement



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



11:30 BIS 12:15 UHR

Forum 1: Initiieren

Raum B0302, Etage 3

Forum 2: Entscheiden

Raum B0202, Etage 2

Forum 3: Investieren

Raum K005+007
Konferenzwürfel, Erdgeschoss

12:45 BIS 13:30 UHR

Forum 1: Initiieren

Raum K005+007
Konferenzwürfel, Erdgeschoss

Forum 2: Entscheiden

Raum B0202, Etage 2

Forum 3: Investieren

Raum B0302, Etage 3

SPEED-CONSULTING AB 11:30 UHR

Speed-Consulting
Konferenzwürfel, Obergeschoss

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Verband für Recycling
und Abfallmanagement



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW





Bauland- und Innenentwicklung

Beiträge der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen

Sabine Nakelski, Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Finanzausstattung und Teil-Programme der Städtebauförderung

- 790 Mio. € Gesamtrahmen Bundesfinanzhilfen in 2017
- 190 Mio. € Soziale Stadt (ST)
- 120 Mio. € Stadtumbau Neue Länder
- 140 Mio. € Stadtumbau Alte Länder
- 110 Mio. € Aktive Zentren (AZ)
- 70 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz Neue Länder
- 40 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz Alte Länder
- 70 Mio. € Kleine Städte und Gemeinden (KSG)
- 50 Mio € Zukunft Stadtgrün
- 200 Mio€ zusätzlich: I-Pakt Soziale Integration im Quartier





Nordrhein-Westfalen – Stadterneuerungsprogramm 2017

NRW-Programm 2017 – Verpflichtungsrahmen in Tsd. €			
Programm	Bundes- mittel 134.155	Landes- mittel 187.818	Verpflichtungsrahmen gesamt 356.935
ST	43.784	61.298	105.082
SUW	40.299	56.419	96.718
AZ	23.940	33.516	57.456
SD	11.063	15.488	26.551
KSG	15.069	21.097	36.166
Stadtgrün	11.522	16.128	27.65



Schwerpunkte der Teil-Programme

- **ST: Sozialen Zusammenhalt unterstützen (Integrationsorte in der Stadt)**
- **SUW: Funktionsverluste auffangen, demografischen Wandel gestalten**
- **AZ: Innenstädte, Orts- und Stadtteilzentren stärken**
- **SD: Stadtidentität bewahren und weiter entwickeln**
- **KSG: Zentrale Versorgungsfunktion und interkommunale Zusammenarbeit stärken**
- **Zukunft Stadtgrün: Ausbau des urbanen Grüns**



Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen Förderverfahren (Nr. 26 ff Stadterneuerungsrichtlinien 2008)

- Aufstellungserlass des MBWSV an die 5 Bezirksregierungen auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung Land/Bund
- Anträge der Städte und Gemeinden bei den Bezirksregierungen zur Förderung neuer Maßnahmen oder zur Fortführung begonnener Maßnahmen
- Programmvorschläge der Bezirksregierungen unter Beteiligung der Regionalräte/der Verbandsversammlung des RVR
- MBWSV stellt Stadterneuerungsprogramm auf
- Bewilligungen erfolgen durch die Bezirksregierungen
- Auszahlungen erfolgen durch die NRW.Bank



Förderung integrierter Stadtentwicklung in NRW (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)

Gegenstand der Förderung sind

- Gesamtmaßnahmen
- der Städte/Gemeinden
- in einem Gebiet
- über einen bestimmten Zeitraum
- die nicht über Erlöse oder sonstige Einnahmen finanziert werden können.





Grundlage der Förderung ist ...

- ein vom Rat der Stadt beschlossenes **integriertes Stadtentwicklungskonzept** mit einem **Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan**
- einem nach Handlungsfeldern **aufgegliedertes Maßnahmenbündel**
 - für einen mehrjährigen Zeitraum
 - mit Finanzierungsbeiträgen anderer
 - Öffentlicher Träger
 - Privater Investoren
 - und die Darstellung von Erlösen und Einnahmen



- **Städtebauförderung zum geltenden Fördersatz**
= **max. 80 % der zuwendungsfähigen Kosten**
- **Kommunaler Eigenanteil**
= **Möglichkeit, Pauschalmittel (Schule, Sport) einzusetzen**
- **Beiträge Dritter**
= **möglich, allerdings kommunaler Eigenanteil mindestens 10 % auf die Gesamtmaßnahme**



Fördergenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.9 Ausgaben der Vorbereitung

wie zum Beispiel:

- Machbarkeitsuntersuchungen und Städtebauliche Rahmenplanung
- Gutachten (z.B. Gefährdungsabschätzung)
- Beteiligung der Betroffenen
- Leistungen von Sanierungsträgern
- Maßnahmen im interkommunalen Zusammenhang: Netzwerkarbeit (Forum Baulandmanagement)



Fördergenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.10.1 Bodenordnung

durch

- den freihändigen Erwerb von Grundstücken (Verkehrswert oder Zwangsversteigerung)
- Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
- Enteignung
- Umlegung

Für Grundstücke, die öffentlichen Nutzungen zugeführt werden sollen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.), ist der entsprechende Kaufpreis zuwendungsfähig, für Grundstücke, die privat genutzt werden sollen, sind die Zwischenfinanzierungskosten für die Dauer von 5 Jahren zuwendungsfähig.



Fördergenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.10.3 Freilegung von Grundstücken

- Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen
- Beseitigung sonstiger Anlagen (z.B. Aufschüttungen)
- Grundstückszwischennutzungen, Verkehrssicherung
- ggfs. Beseitigung von Altlasten
- Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden
- besondere Gründungsaufwendungen



Fördergenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung



Nr.10.4 Erschließung

- Herstellung neuer oder Herrichtung vorhandener Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen einschließlich Wasserflächen, Spielplätze, Vorkehrungen gegen Umwelteinflüsse, wie z.B. Lärmschutzwälle, sofern nicht KAG-fähig)

Nr. 10.6 Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle erforderlich sind



Fazit:

**Frühzeitige Abstimmung von Kommunen,
Investoren und Fördermittelgebern darüber, wer
was macht und welche Fördermittel dafür in Frage
kommen, wird empfohlen**





Kontakte:

Städtebauförderung:

Sabine Nakelski

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat V.2

Telefon: (02 11) 38 43-5206 E-Mail: sabine.nakelski@mbwsv.nrw.de

Wohnungsbauförderung:

Kay Noell

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat IV.6

Telefon: (02 11) 38 43-4221 E-Mail: kay.noell@mbwsv.nrw.de

Website: <http://www.mbwsv.nrw.de>



Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Aufgaben und Fördermöglichkeiten

NRW-Beratungstag für Kommunen – Bauland aktivieren & fördern 2017
30. Juni 2017, Düsseldorf

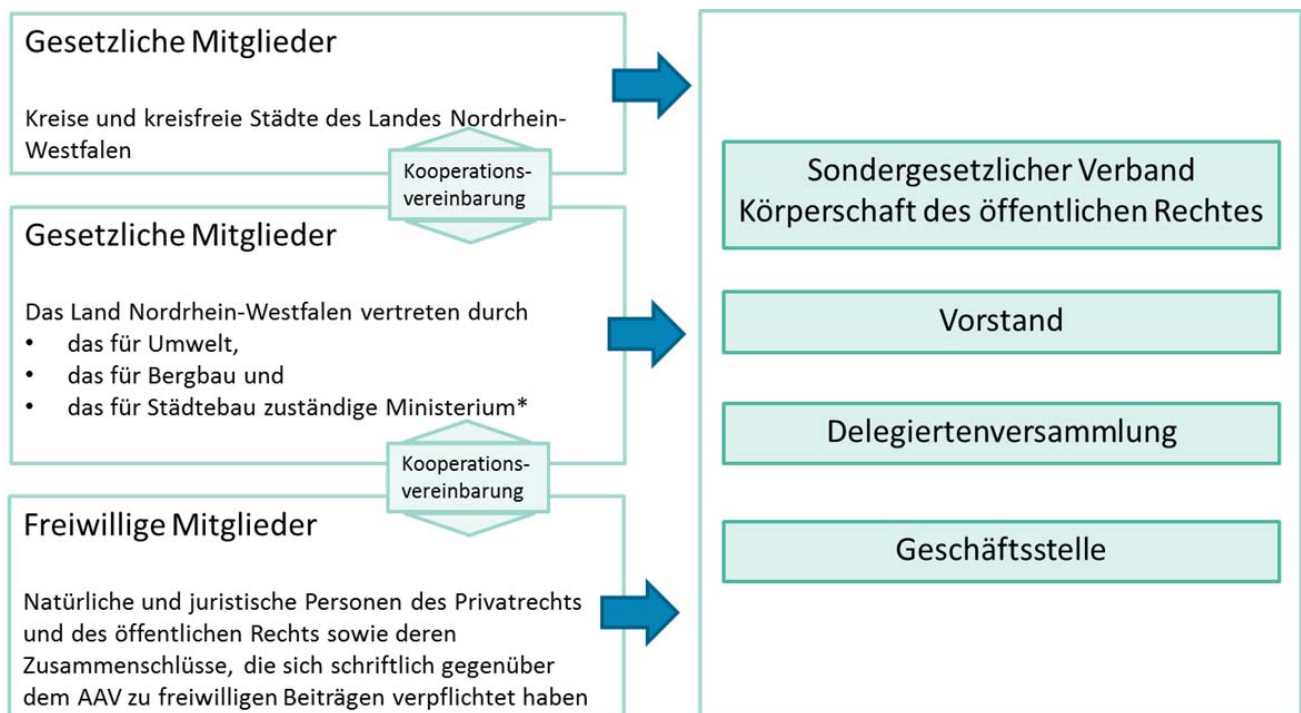
Inhalt

- Der AAV – Hintergründe, Aufgaben und Fördermöglichkeiten
- Sonder-Förderprogramm „Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum“



Soest, ehemaliges Walzwerk und Bauhof

Der AAV



Der AAV

- wurde 1988 als Körperschaft des öffentlichen Rechts gegründet (AAV-Gesetz und Satzung).
- unterstützt in Nordrhein-Westfalen Kreise, Städte und Gemeinden.
- bereitet auf Antrag der Kommunen Flächen auf und saniert Altlasten, wenn z. B. kein Verantwortlicher mehr festgestellt oder herangezogen werden kann oder die Gemeinde selbst ordnungspflichtig ist.
- bringt dabei grundsätzlich 80 % der finanziellen Mittel auf und übernimmt die Maßnahmenträgerschaft.
- bringt seine vielfältigen Erfahrungen und personellen Kapazitäten in die Umsetzung der Maßnahmen ein.

29.06.2017

4



Ehemalige Schneidwarenfabrik Rasse in Solingen

29.06.2017

5

Museumsquartier in Hamm



29.06.2017

6

Ehemalige Elektrochemische Fabrik (ECF) in Kempen



29.06.2017

7

Aufgaben des AAV

- Flächenrecycling und Altlastensanierung
- Einbeziehung innovativer Verfahren
- Beratung und Unterstützung der Mitglieder
 - In Fragen der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings
 - Beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge
 - Durch Moderation und Mediation bei schwierigen, technischen und rechtlichen Projektkonstellationen
 - Bei der Öffentlichkeitsarbeit
 - Durch den Altlastenrisikofonds zur Unterstützung der Vermarktung sanierter Flächen

Projekttablauf Flächenrecycling und Altlastensanierung

- Anmeldung der Projekte
- Prüfung der Eintrittsvoraussetzungen
- Abstimmung in den Gremien
- Aufnahme in den Maßnahmenplan
- Dringlichkeitsbewertung
- Öffentlich rechtlicher Vertrag
- Maßnahmenträgerschaft und Finanzierung
 - Ausschreibung und Vergabe
 - Sanierungsuntersuchung,
- planung, -durchführung
 - Steuerung und Kontrolle
- Freistellung und ggf. Wertausgleich



Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

29.06.2017

12

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

- Aufgrund des stark gestiegenen Wohnflächenbedarfs und begrenzter Ressourcen kommt die Verfügbarkeit und Mobilisierung von Brachflächen zur Schaffung von Wohnraum zunehmend in den Fokus der Kommunen.
- Zur Unterstützung der Kommunen, Brachflächen für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum zu mobilisieren, hat die Landesregierung dem AAV zusätzliche Mittel für ein Sonder-Förderprogramm zur Verfügung gestellt.



Ehemalige Kaserne in Krefeld-Bockum

29.06.2017

13

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

- Die fachliche Beratung und Unterstützung bei der Bewertung erhobener Brachflächeninformationen.
- Die Übernahme der Maßnahmenträgerschaft und Durchführung der Flächenaufbereitung bei kurz- bis mittelfristig realisierbaren Projekten.
- 100 % Förderung für anfallende Maßnahmen zur Aufbereitung der Brachflächen inklusive Gebäuderückbau, ergänzende Untersuchungen etc.



Ehemaliges Zinkwalzwerk in Eschweiler

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

- Brachflächen bis ca. 10.000 Quadratmetern im Eigentum der Kommune oder eines Unternehmens mit über 50 % kommunaler Beteiligung.
- Eine nachvollziehbare Darstellung des Wohnflächenbedarfs der Kommune.
- Wohn-Zweckbindung von mindestens 25 Jahren auf der Fläche.
- Der Durchführungszeitraum des Förderprogramms beträgt drei Jahre bis Ende 2019



Parkfläche in Hemer

Vielen Dank

Dr. Roland Arnz | Geschäftsführer

Für weitere Informationen können Sie uns jederzeit kontaktieren:

Telefon: 02324 5094-22
Telefax: 02324 5094-70
E-Mail: r.arnz@aav-nrw.de

Weitere Informationen auf: www.aav-nrw.de

29.06.2017

16



Bauland aktivieren und fördern

Beiträge der Wohnraumförderung zur Quartiersentwicklung

MR Kay Noell
MBWSV - Experimenteller Wohnungsbau (IV.6)

Alte Bilder prägen die Vorstellung



2

Neue Qualitäten und neue Wohnformen sind die Realität seit 25 Jahren



3

Wohnraumförderung NRW – zukunftsorientiert

- **Bezahlbarer Wohnraum**
 - nur mit Wohnraumförderung (durch Mietpreisbindung)
- **Innovatives Wohnen – neue Wohnformen**
 - durch Wohnraumförderung mit speziellen / gezielten Förderangeboten

4

Wohnraumförderung NRW - leistungsstark

- **1,1 Mrd. € / Jahr Fördermittel**
- **Hohe Rentabilität** durch verbesserte Förderbedingungen:
 - ➡ Hohe Tilgungsnachlässe (bis zu 50% auf Zusatzdarlehen)
 - ➡ Höhere Darlehen, niedrige Zinsen, angepasste Mieten

5

Wohnraumförderung - längst mehr als die Förderung einzelner Wohnungen

- Förderung der **Standortaufbereitung**
(mit 50% Tilgungsnachlass)

- Förderung von **Quartierselementen:**
z.B. Quartiersplätze, Bewegungsparcours, Soziale Räume, Nahmobilitätsangebote, Fahrradabstellanlagen usw.
(mit 50% Tilgungsnachlass)

6

Grundsätze der sozialen Wohnraumförderung NRW

Förderart	Darlehensförderung Förderpauschalen pro qm Wohnfläche plus Zusatzdarlehen plus Tilgungsnachlässe
Gegenleistung	Mietpreis- und Belegungsbindung

9



Wohnraumförderung hat den demografischen Wandel im Blick

- **Barrierefreiheit in allen Wohnungen**
- **Neue Wohnformen**
 - Gruppenwohnungen (ambulant)
 - Pflegewohnplätze (Stationär)
 - Moderationsförderung für Wohnprojekte (z.B. Mehrgenerationen-Wohnhäuser, Alten-WGs usw.)
- **Bestandsförderung: Abbau von Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld**
- **Zusatzdarlehen für:**
 - Aufzüge, Kleinwohnungen, Pflegebäder, Sinnesgärten, Rollstuhlfahrerwohnungen**

11

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Komponenten der Stadtentwicklung

- **Innenentwicklung:**
 - Reaktivierung (innerstädtischer) Brachen für den geförderten Wohnungsbau
- **Abrissförderung**
 - nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände zur Nachverdichtung oder Schrumpfung
 - ➡ Abriss(-förderung) außen und Neubau(-förderung) innen möglich!
- **Erhalt stadtbildprägender Wohn- und Nichtwohngebäude** durch Zusatzdarlehen für städtebaulich- und denkmalpflegerischen Mehraufwand

12

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Interessante Förderbausteine der Quartiersentwicklung

- Darlehen für Standortaufbereitung
- Zusatzdarlehen für städtebaulichen /denkmalpflegerischen Mehraufwand
- Instrument der mittelbaren Belegung
- Sozial flankierende Maßnahmen (z.B. Förderung von Beteiligungsmaßnahmen, Befragungen usw.)
- Soziale Räume (z.B. Gemeinschaftsräume, Quartiers-Treffpunkte usw.)
- Wohnumfeldgestaltung (Abbau von Barrieren)
- Besondere Wohnumfeld – Elemente (Quartiersplatz, Fahrradabstellanlagen, Car-Sharing etc.)

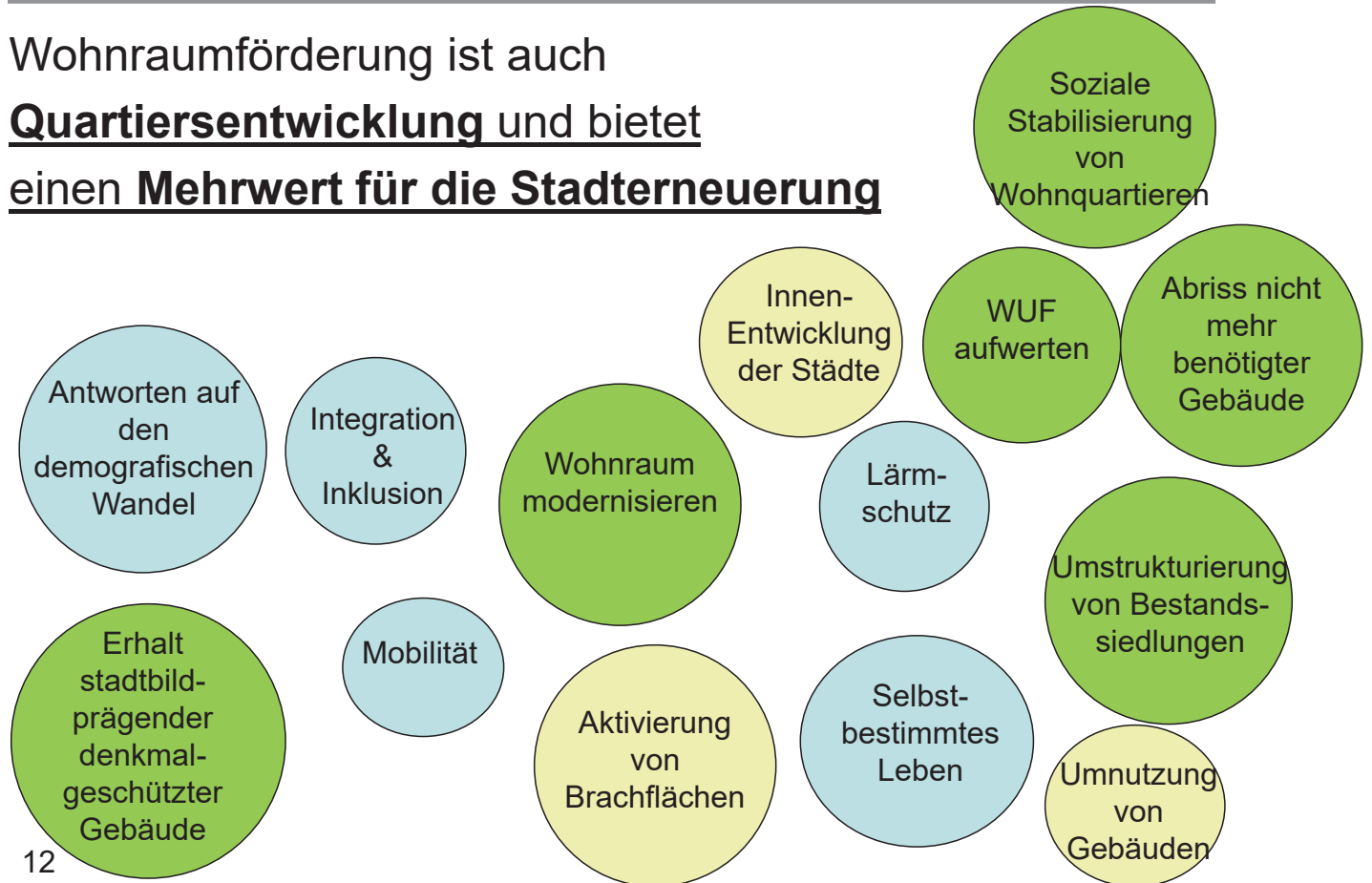
10

Nachhaltige Stadtentwicklung durch Wohnraumförderung

- Innenstadtnahe Neuentwicklung / Brachflächenmobilisierung
- Bauliche Aufwertung / Umstrukturierung von Bestandswohnquartieren
- (Soziale) Stabilisierung von Quartieren
- Soziale Mischung und Nutzungsmischung
- Schaffung von integrierten bezahlbaren zukunftsfähigen Wohn-, und Pflegeangeboten in gemischt finanzierten Quartieren

11

Wohnraumförderung ist auch **Quartiersentwicklung** und bietet **einen Mehrwert für die Stadterneuerung**



12

Lebendiges Miteinander von Nationen und Generationen



Fotos: „Zuhause im Quartier“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt: Kay Noell, MBWSV
Referatsleiter IV.6
- Experimenteller Wohnungsbau –
Tel.: 0211/3843-4221
kay.noell@mbwsv.nrw.de

14



Soziale
Baulandentwicklung
mit NRW.URBAN

30. Juni 2017

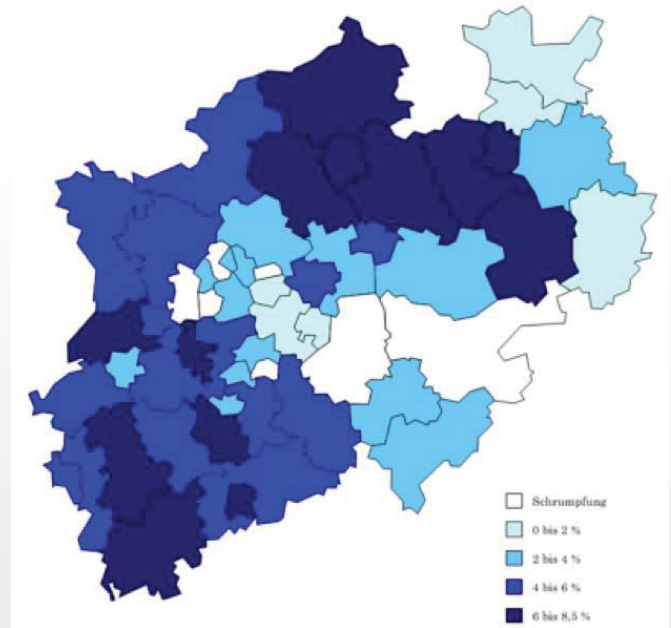
Referent: Ludger Kloidt



Soziale Baulandentwicklung NRW

Hintergründe

- Wohnungsbaunachfrage bis **2020** von rund **400.000** Wohnungen
- Fast in allen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt
- Wohnbauflächenbedarfe in NRW bis 2020: rd. **11.000 Hektar Wohnbauland**



Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent.

(Quelle: MBWSV, Abteilung Wohnungsbau, Reiner Daams, Februar 2016)

Soziale Baulandentwicklung NRW

Nachfrage trifft bei Kommunen nicht auf mangelndes Know-how sondern auf:

➤ **Ressourcenknappheit!**

Fazit:

Baulandentwicklung aufgrund der Laufzeit, der Arbeitsintensität und der Mittelbindung für viele Kommunen nicht umsetzbar!

Soziale Baulandentwicklung NRW

„Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH...

- erwirbt
- finanziert
- plant
- baut
- vermarktet
- steuert

Land NRW stellt der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH über eine Bürgschaft durch die NRW.BANK Finanzierungsmittel zur Verfügung.

- Gesamter Investitionsbedarf der sozialen Baulandentwicklung gedeckt
- Operative Umsetzung NRW.URBAN

Vorteile für die Kommune:

Alle wichtigen Entscheidungen verbleiben bei der Kommune und müssen von ihr getroffen werden!

Soziale Baulandentwicklung NRW

Entscheidungen der Kommune

- Projektlaufzeit
- Ankaufspreis Grundstücke
- Art der baulichen Nutzung, Verdichtung, Erschließung etc.
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise

Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan



Soziale Baulandentwicklung NRW

Vorteile für die Kommune

- Wirtschaftliche Entscheidungs- und Steuerungsfreiheit
- Ausgleich Gewinn und Verlust
- evtl. Übertragung Grundstücke

Chancen, finanzielle Überschüsse, Projekterfolg geht an die Kommune.

Voraussetzungen für das Projekt

- Wohnungsbedarf
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Genehmigung des Projektes durch das MBWSV

Kommune wird Gesellschafter bei der NRW.URBAN kommunale Entwicklung

- Gesellschaftsanteil 1.000,00 €
- Verbleib: Dauer des Projektes

Soziale Baulandentwicklung NRW

**Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN:
Finanzielle und organisatorische Voraussetzungen wurden
Ende 2016 geschaffen.**

- Landesbürgschaft im September 2016 beschlossen
- Kreditrahmenvertrag zwischen NRW.URBAN und NRW.BANK
- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE) wurde am 19.12.2016 gegründet. Die NU KE ist der Vertragspartner der Kommunen und wird als Treuhänder tätig.

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.

NRW.URBAN

Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf

Ludger Kloidt

Tel.: 0211 54238-160

Fax: 0211 54238-430

Ludger.Kloidt@nrw-urban.de



Soziale Baulandentwicklung NRW.URBAN



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



NRW Beratungstag für Kommunen - Bauland aktivieren und fördern

NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit

Finanzierungsinstrument in der Baulandentwicklung

MBWSV, Referat V B 3 / NRW.BANK, Öffentliche Kunden

NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit

Darlehen der NRW.BANK für schwach rentierliche Projekte

D.h. Projekte, die bisher aufgrund von

- Projektrisiken,
- langen und schwer einschätzbaren Laufzeiten,
- nicht ausreichender marktkonformer Entwicklungsrentabilität o.ä.

keine adäquate Finanzierung am Finanzmarkt
erhalten

und infolgedessen aufgrund

- ungünstiger Finanzierungskosten oder
- einer Hausbankenbeurteilung als „zu risikoreiches Projekt“

scheitern.

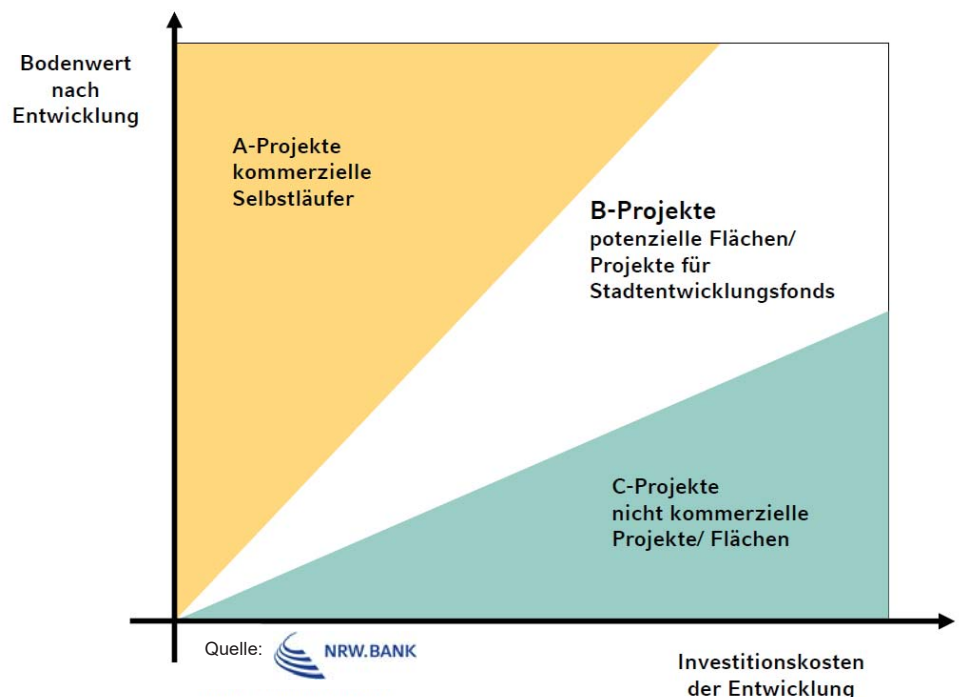


NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit

Stadtentwicklungskredit
schließt eine zentrale
Finanzierungslücke:

Er zielt ab auf Projekte,
die

- weder eine Zuschussförderung (z.B. über die Städtebauförderung)
- noch eine marktübliche Finanzierung erhalten.



Förderprogrammatische Leitlinien:

Der NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit ist im **OP EFRE NRW 2014 bis 2020** und im **Aufruf „Starke Quartiere –Starke Menschen“** eingebunden in:

– **Spezifisches Ziel 13:**

„Entwicklung und Aufbereitung von Brach- und Konversionsflächen zu stadtentwicklungs- politischen bzw. ökologischen Zwecken“

– **Spezifisches Ziel 11:**

„Verbesserung der Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen in Arbeit, Bildung und in die Gemeinschaft“



Fördertechnische Rahmenbedingungen

- Keine Förderung isolierter Einzelmaßnahmen,
- Zu fördernde Projekte müssen eingebunden sein in ein **integriertes Handlungskonzept**, das die Anforderungen des OP EFRE NRW erfüllt,
- Einreichung über Kommune bei Bez.Reg.,
- Annahme und Förderempfehlung durch InterMAG,
- Anschließend Kreditantrag im Hausbankverfahren.
- Förderung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen ist ausgeschlossen.
- Doppelförderung ist auszuschließen.



Drei potenzielle Zielgruppen (Kreditnehmer)

- 1) Kommunale (Stadt-)Entwicklungsträger (Unternehmen mit mehrheitlich öffentlichem Gesellschaftshintergrund)
- 2) Privatwirtschaftliche Projekt-/ Entwicklungsträger
- 3) Zivilgesellschaftliche Projektträger / gemeinnützige Organisationen (keine Privatpersonen)

Unternehmen in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind von einer Förderung ausgeschlossen.

Drei potenzielle „Projektfamilien“

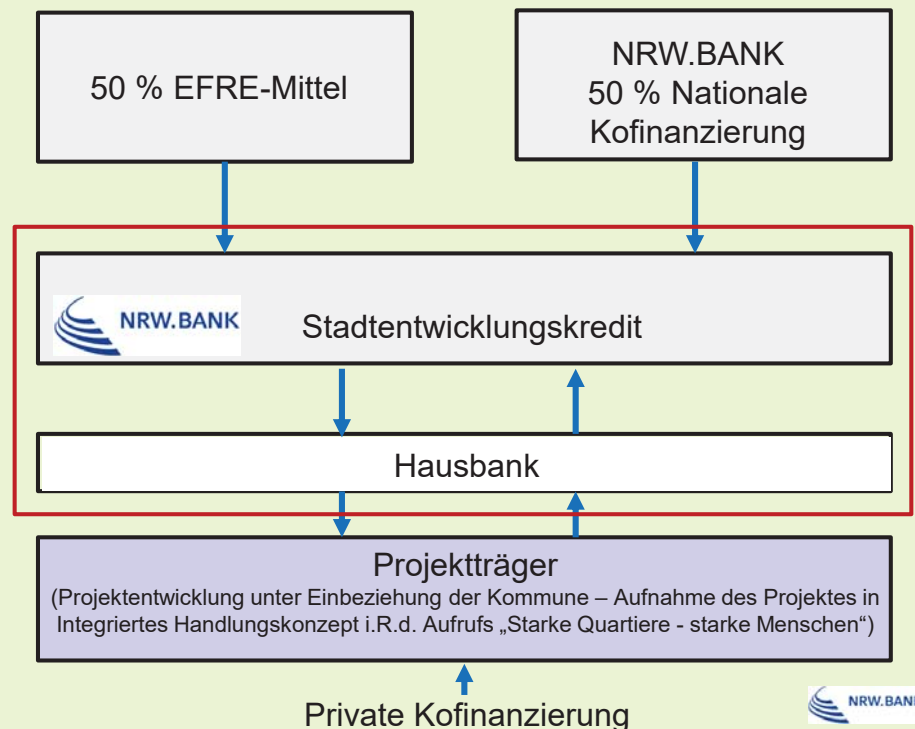
- 1) „(Brach)Flächenentwicklung“
- 2) „Schlüsselimmobilien und Orte für kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke“
- 3) „Komplexe Gesamtprojekte“

WAS TUN!!!



Finanzinstrumentelle Rahmenbedingungen

- Hausbankverfahren
- Mindestkreditbetrag: i.d.R. 200.000 €
- Höchstbetrag: i.d.R. bis zu 5 Mio. €
- Finanzierungsanteil: bis zu 100% der förderfähigen Ausgaben



Darlehenskonditionen und optionale Haftungsfreistellung

Darlehens-
konditionen

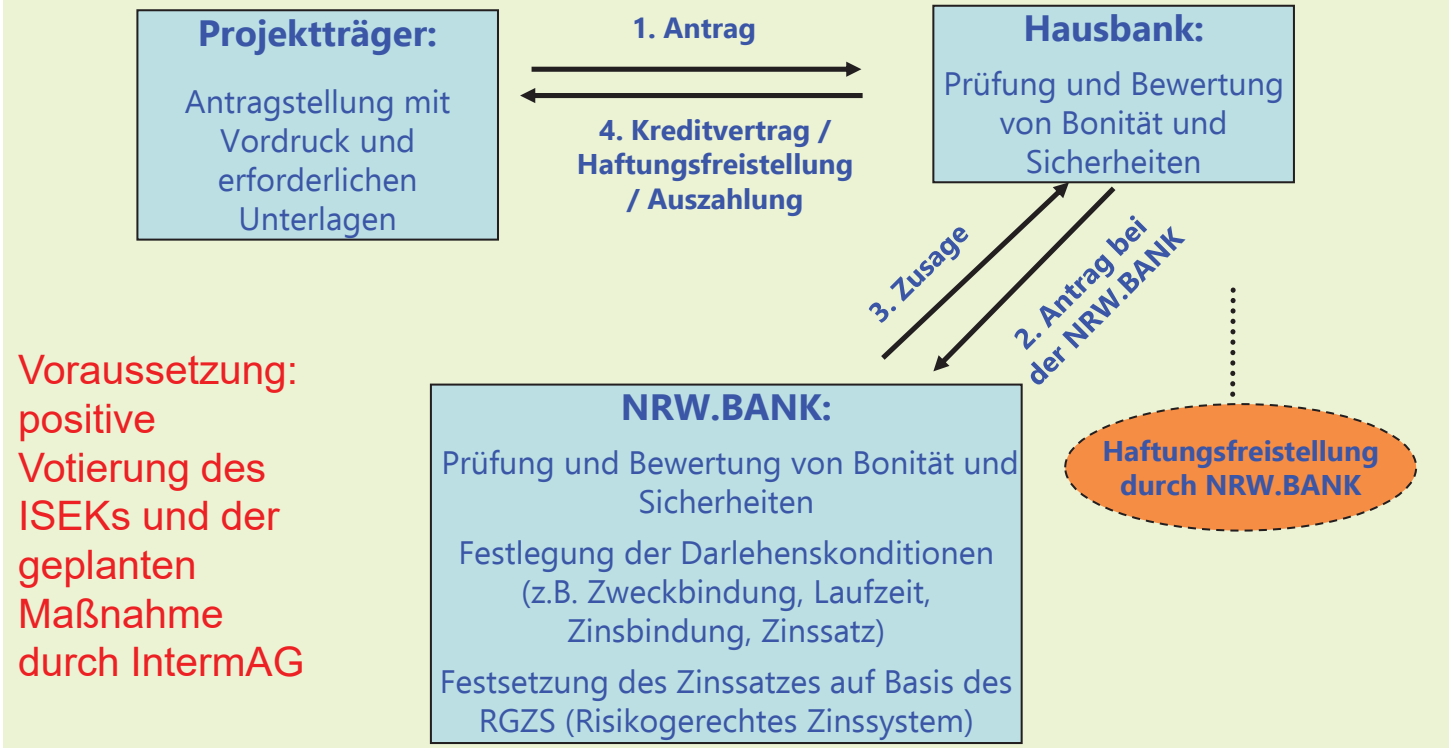
- Laufzeit: flexibel zwischen 3 und 15 Jahren
- Darlehensart: Annuitäten-, Raten-, oder endfällige Darlehen
- Zinsen: Zinsbindung in der Regel 10 Jahre bei Bedarf auch länger
- Konditionenfestsetzung: am Tag der Zusage gemäß risikogerechtem Zinssystem
- Tilgung: vierteljährlich nach Ablauf Tilgungsfreijahre
- Auszahlung: 100 %
- Besicherung: im Rahmen der Möglichkeiten des Antragstellers banküblich, Vereinbarung von Form und Umfang im Rahmen der Kreditverhandlungen
- Beantragung einer 80%igen Haftungsfreistellung ist für die Hausbank möglich.
- Haftungsfreistellung wird für den gesamten Darlehenszeitraum gewährt.
- Maximaler Endkreditnehmerzinssatz ändert sich durch die Inanspruchnahme der Haftungsfreistellung nicht.

Haftungsfreistel-
lung (optional)

Antragsverfahren innerhalb des Projektauftrags: Einreichung durch die Kommune in Zusammenarbeit mit dem Projektträger des SEK:

1. Geplante Maßnahme ist Teil des Maßnahmenkatalogs des ISEKs und liegt in der Gebietskulisse des ISEK:
Mit Votierung durch InterMAG des ISEK liegt Votierung der Maßnahme vor.
2. Geplante Maßnahme ist Teil des Maßnahmenkatalogs des ISEKs und liegt nicht in der Gebietskulisse des ISEK:
Innerhalb des ISEK muss eine inhaltliche Argumentation für die außerhalb der Gebietskulisse liegende Maßnahme in Anlehnung an die spezifischen Ziele der Achse 4 dargestellt werden. Mit Votierung durch InterMAG des ISEK liegt Votierung der Maßnahme vor.
3. Geplante Maßnahme ist nicht Teil des Maßnahmenkatalogs des ISEKs und liegt in der Gebietskulisse des ISEK:
Geplante Maßnahme muss nachträglich unter Bezug des vorhandenen ISEK bei der InterMAG eingereicht und durch InterMAG positiv votiert werden.
4. Geplante Maßnahme ist nicht Teil des Maßnahmenkatalogs des ISEKs und liegt nicht in der Gebietskulisse des ISEK:
2. + 3.

Kreditwirtschaftliches Antrags- und Zusageverfahren



Haben Sie Fragen?

NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit
Finanzierungsinstrument in der Baulandentwicklung

MBWSV Referat V B 3 / NRW.BANK

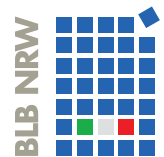




NRW Beratungstag für Kommunen

Bauland aktivieren und fördern

Düsseldorf, 30.06.2017



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Unterstützende Instrumente für Kommunen

- Verkauf von Grundstücken des Landes zum Bau von gefördertem Wohnraum
- Herrenlose Grundstücke – Verzicht auf das Aneignungsrecht

Grundstücke für geförderten Wohnraum, § 15 III HHG

Wer wird unterstützt?

- Kommune oder kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Zum Bau und Betreiben geförderten Wohnens

Wie wird unterstützt?

- Kauf des Landesgrundstücks zum Verkehrswert
- Förderung durch NRW.BANK
- Zweckbindung 25 Jahre

Grundstücke für geförderten Wohnraum, § 15 III HHG

Wie funktioniert es?

- Interessenbekundungsverfahren:
BLB NRW veröffentlicht Grundstück auf seiner homepage
www.blb.nrw.de
- Kommune oder komm. Wohnungsbaugesellschaft bekundet Interesse
- Verkauf mit Zweckbindung zum Verkehrswert

Herrenlose Grundstücke

Wer wird unterstützt?

- Kommune

Wie wird unterstützt?

- BLB verzichtet auf das Aneignungsrecht zugunsten der Kommune

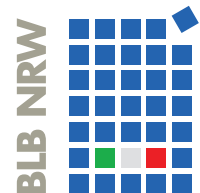
Wie funktioniert es?

- Kommune wendet sich an BLB, Modalitäten der Verzichtserklärung einzelfallabhängig

16.02.2016 5



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf
Telefon: +49 211 61700-0
Telefax: +49 211 61700-898
E-Mail: poststelle@blb.nrw.de