



Flächenrecycling in Nordrhein-Westfalen Erfahrungen, Projekte, Perspektiven

Präsentation am 2.6.2010 in Stadtallendorf

Erfahrungen in NRW

- Einleitung
- Instrumente in NRW
 - Grundstücksfonds
 - Bahnflächenentwicklungsgesellschaft
 - Altlastenverband
- Projekte
- Phasen des Flächenrecyclings in NRW
- Perspektiven
 - Evaluation des Grundstücksfonds
 - Flächenpool NRW



Transformation = Veränderung



Neue Blicke – neue Perspektiven





Instrumente in NRW

- Grundstücksfonds (GRF)
- Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG)
- Altlastensanierungsverband (AAV)
- kleinteiliges Flächenrecycling im Rahmen Städtebauförderung
- Projekte der Städte
- private Aktivitäten

Grundstücksfonds NRW



- Der Grundstücksfonds Ruhr (GRF) wurde im Jahr 1979 auf der damaligen Ruhrgebietskonferenz gegründet. Seit 1980 wird er durch die LEG, heute durch die NRW.URBAN, als Treuhänderin des Landes NRW bewirtschaftet und organisiert.
- Der Grundstücksfonds Ruhr ist heute ein städtebauliches und strukturpolitisches Instrument zur Aufbereitung industrieller Brachflächen für Gewerbe-, Wohn- und Freizeitnutzungen.
- Im Mittelpunkt stand lange Zeit die Aufgabe, attraktive Flächen für gewerbliche Investitionen und damit für neue, zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen.
- Bis 1984 war der Grundstücksfonds Ruhr ausschließlich ein Instrument des Strukturwandels für das Ruhrgebiet. In den ersten Jahren lag der Schwerpunkt der Aufgaben im Ankauf von Brachflächen. Danach hat der GRF auch Flächen außerhalb des Ruhrgebietes gekauft und entwickelt.

Grundstücksfonds NRW



- Die Aufgabe des Grundstücksfonds ist, sich um komplexe und problematische Flächen zu kümmern, deren Entwicklung für die Städte wichtig ist und die am „normalen“ Immobilienmarkt nicht laufen. Der Grundstücksfonds kauft die Flächen von den Eigentümern auf Antrag der Kommunen, geht aber in keine Konkurrenz zu privaten Developern. Alle Projekte sind defizitär.
- Die Wiedernutzung von zentrennahen Brachflächen bietet in den industriell vorgeprägten Städten NRW's auch die Chance, Funktions- und Attraktivitätsverlusten entgegenzuwirken.
- Die Vermarktung hergerichteter Industrie- und Gewerbeflächen erfolgt durch die NRW.URBAN und die lokalen und regionalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen.

- Zwischen 1980 und Ende 2009 erwarb die NRW.URBAN im Rahmen des GRF 189 Standorte mit 2 668 ha Brachfläche in 80 Städten Nordrhein-Westfalens.
- Im Jahr 2009 waren 105 Standorte vollständig wieder verkauft bzw. hatten einen Restbestand von unter 5000 qm.
- Bisher wurden rund 1980 ha wieder vermarktet, davon 770 ha für gewerbliche Nutzungen, ca. 55 ha für Wohnnutzungen und 1155 ha für Grün-, Freizeit- und Erschließungsfunktionen.
- In den letzten Jahren gewinnt die Entwicklung von gemischt genutzten Standorten (Bochum, Holland; Alsdorf, Anna; Gelsenkirchen, Graf Bismarck) an Bedeutung und nehmen die Verkäufe von Wohnungsbauflächen zu.

- Seit 1988 liegt der Flächenbestand des Grundstücksfonds zwischen 1.500 ha (1988) und ca. 690 ha (2009). Die NRW.URBAN ist im Rahmen des Grundstücksfonds die größte Anbieterin von Industrie- und Gewerbeflächen in NRW.
- Von 1980 bis 2009 investierte der Grundstücksfonds über 2,0 Milliarden Euro um, davon 440 Mio. € für Ankäufe. Über 461 Mio. € konnten an Einnahmen erzielt werden.
- Hochrechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass über 25000 bis 30000 Arbeitsplätze in mehr als 3000 Unternehmen auf den Standorten des GRF geschaffen und gesichert werden konnten.
- Der Grundstücksfonds stärkt mit seinen Investitionen und seinen Ansiedlungen gerade die mittelständische Wirtschaft. So erhielten z.B. 2008 über 700 Unternehmen Aufträge über den GRF.
- Von den investierten Mitteln sind über 125 Mio. € als Steuern dem Land direkt wieder zugeflossen.

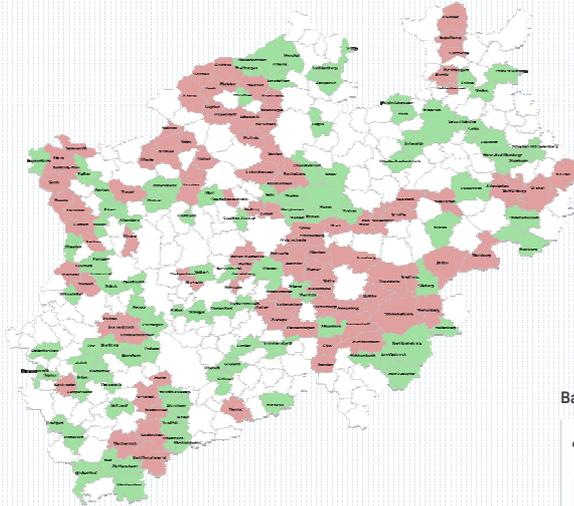
Finanzierung, am Beispiel GRF

- Durch Einnahmen aus Verkäufen von Grundstücken, aus Mieten und Pachten.
- Durch Fördermittel aus verschiedenen Förderprogrammen von EU, Bund und Land.
- Durch Anteilsfinanzierung der Kommunen u.a. an den Erschließungskosten
- Durch Kostenerstattungen der Voreigentümer, z.B. für Altlasten.

Instrumente in NRW

- Grundstücksfonds (GRF)
- Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG)
- Altlastensanierungsverband (AAV)
- kleinteiliges Flächenrecycling im Rahmen Städtebauförderung
- Projekte der Städte
- private Aktivitäten

Aufbau und Zuständigkeit BEG



BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH

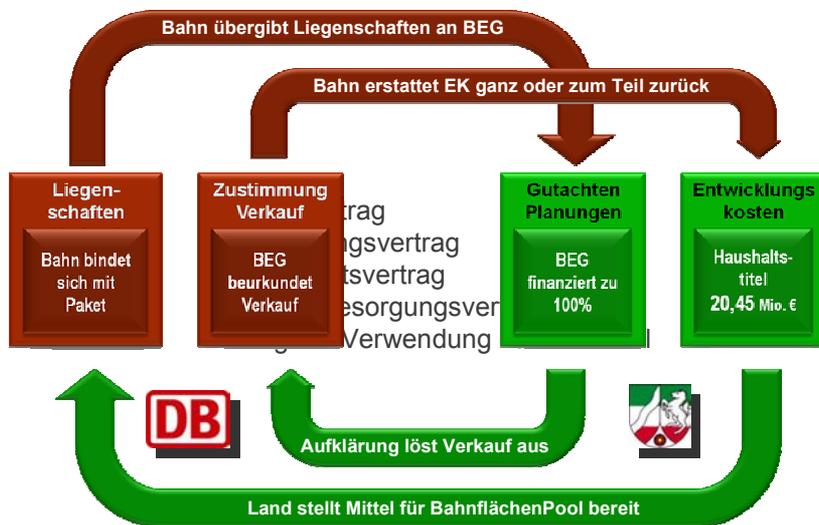
49,9%



50,1%



Vertragsmodell Bahnflächenpool NRW



Was sind die Besonderheiten des Modells?

- Kein Grunderwerb durch BEG oder Land
...nur Verfügungsgewalt...
- Freiheit der BEG in der Vermarktung
...aber ökonomische Leitplanken...
- Vorfinanzierung „Aufklärungsoffensive“ durch Land
...aber teilweise Refinanzierung durch Bahn...
- Kommunaler Grunderwerb hat Vorrang
...aber vor allem Paketlösungen...
- Städtebauliche Anliegen beachten
...aber standortübergreifend rechnen...



Was hat die BEG bisher erreicht?



- Hohe Zufriedenheit der Kommunen
... bewerten Arbeit BEG gut/ sehr gut



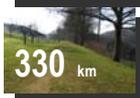
- (Kaufmännische) Erwartungen Bahn erfüllt
... von 22 Mio.m² sind verkauft



- Investitionen auf Bahnbrachen gelenkt
... mit Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen entwickelt



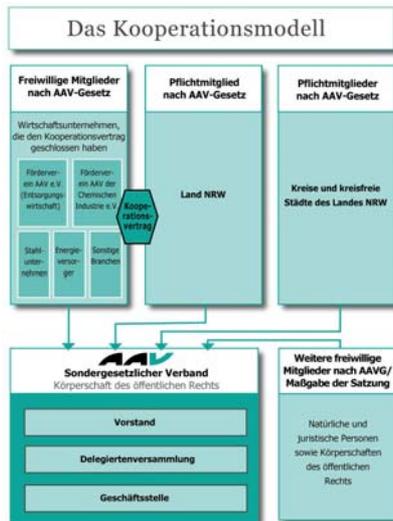
- Empfangsgebäude gesichert und saniert
... verkauft; 35 sind/ werden saniert



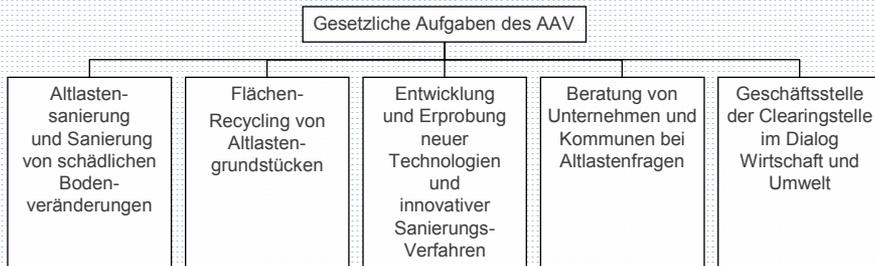
- Bahnstrecken gesichert + mit Nutzungsperspektive
... Alleinradwege NRW in Planung/ Bau

- Grundstücksfonds (GRF)
- Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG)
- Altlastensanierungsverband (AAV)
- kleinteiliges Flächenrecycling im Rahmen Städtebauförderung
- Projekte der Städte
- private Aktivitäten

AAV



Gesetzliche Aufgaben des AAV



Auszug aus dem AAV-Gesetz (§ 2 Abs. 2):

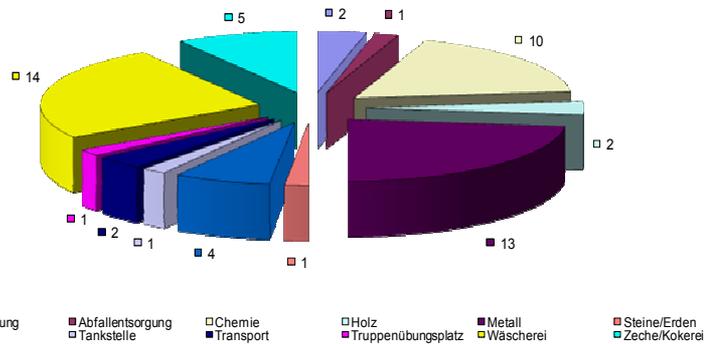
Gefahrenabwehr aus Altlasten:

- bei Ersatzvornahme der zuständigen Behörde
- bei Vergleich mit dem Pflichtigen
- im Vorgriff auf eine spätere Feststellung des Pflichtigen
- zu deren Durchführung ein Pflichtiger nicht herangezogen werden kann oder finanziell nicht - oder nur teilweise - in der Lage ist,
- oder auf Grundstücken, bei denen eine Ordnungspflicht von Gemeinden oder Gemeindeverbänden besteht.

Leistungsbilanz des AAV

- Seit 20 Jahren in NRW tätig
- Bisher rund 70 Projekte abgeschlossen bzw. in Bearbeitung
- Darunter u. a.:
 - ehemalige Wäschereien
 - ehemalige Metallverarbeitende Betriebe
 - Altablagerungen
 - ehemalige Chemiestandorte
- Bisheriger Mitteleinsatz: rund 110 Mio. €
- Mittelrückfluss aus Wertausgleichsverfahren und sonstige Mittel: 1,2 Mio. €

57 ausgewählte Projekte im AAV-Maßnahmenplan nach Branchen



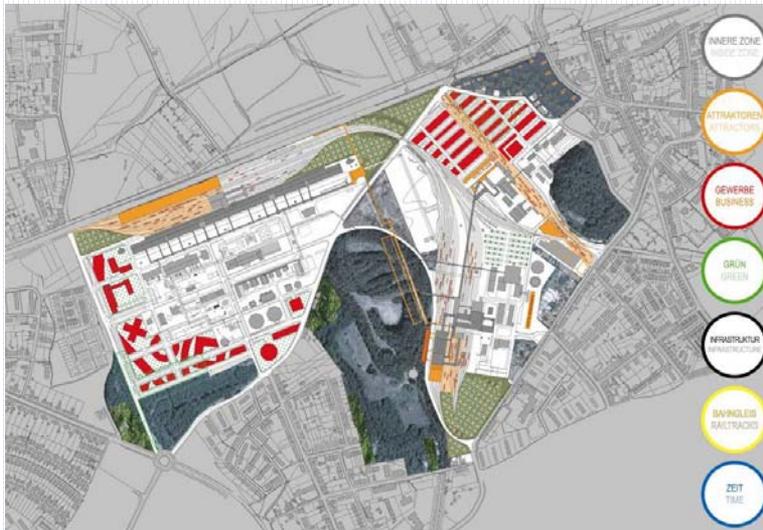
Projekte

- Essen, Zollverein
- Bochum, Holland
- Essen, Weststadt
- Winterberg, Bahnhofsumfeld
- Dortmund, PHOENIX West
- Gelsenkirchen, Graf Bismarck
- Kempen, ECF
- Alsdorf, Anna
- Duisburg, Innenhafen
- Emscherpark

Essen, Zollverein



Essen, Zollverein



Bochum, Holland



Bochum, Holland



Essen, Weststadt



Essen, Weststadt



Winterberg, Bahnhofsumfeld



vorher



Winterberg, Bahnhofsumfeld



nachher



Dortmund, PHOENIX West



Dortmund, PHOENIX West



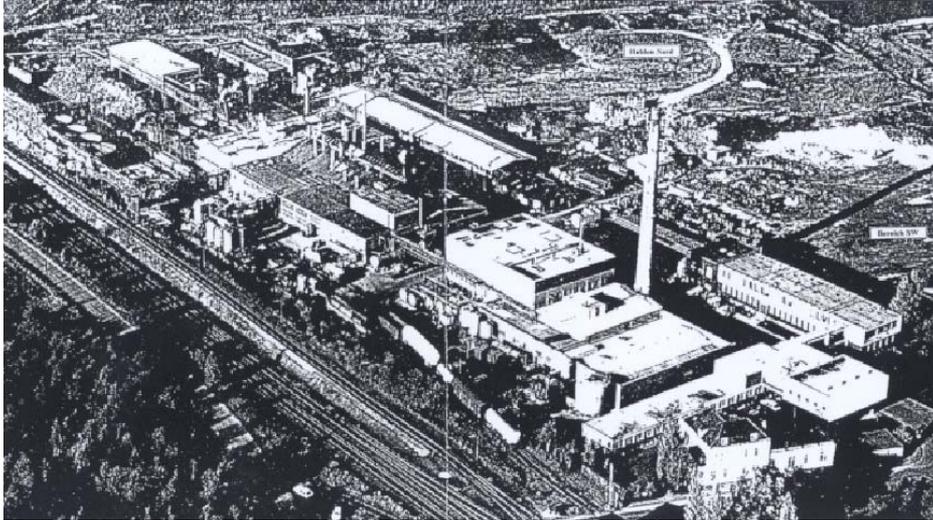
Gelsenkirchen, Graf Bismarck



Gelsenkirchen, Graf Bismarck



Kempen, ECF



Kempen, ECF



Kempen, ECF



Alsdorf, Anna



Alsdorf, Anna



Duisburg, Innenhafen



Duisburg, Innenhafen



Duisburg, Innenhafen



Duisburg, Innenhafen



Duisburg, Innenhafen Neue Nachbarschaft in neuem Mix



Emscherpark



Das Ziel – von der Kloake zum Fluß

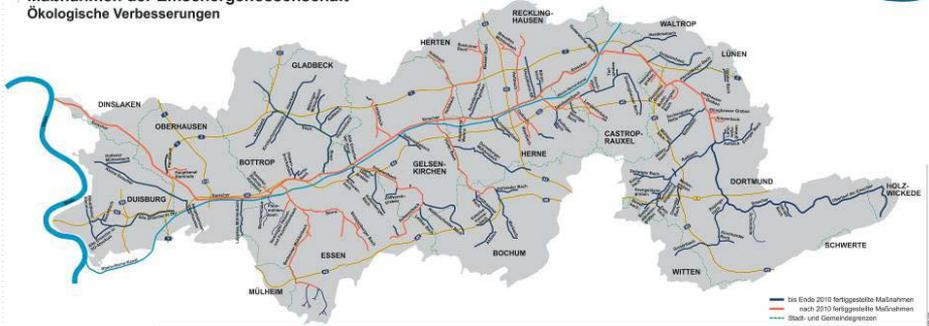
Von der Kloake zum Erholungsraum

Ein Fluss im Wandel der Zeit



Emscher

Maßnahmen der Emschergenossenschaft Ökologische Verbesserungen



- blau = fertig bis 2010
- rot = fertig nach 2010

Der neue Fluß – erste Erfolge



Zwischennutzungen

- Industriewald Ruhrgebiet
- Forststationen Ruhrgebiet

Entwicklungstypen des Flächenrecyclings

Bis 1980

- Flächenrecycling unsystematisch, meist als kommunale Initiative
- Altlastenproblematik spielt (noch) keine Rolle
- Flächen werden entweder direkt von Alteigentümern oder über kommunalen Zwischenhandel veräußert
- Kommunen erschließen Flächen
- Ansiedlung meist mittelständischer Firmen, Mischung aus Produktion, Lager, Handel
- Vielfach kommen Kommunen nicht an Grundstücke
- Fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken ist Entwicklungshemmnis, vor allem im Ruhrgebiet

1980 - 1987

- 1979/1980 wird Instrument des GRF geschaffen, zunächst für Ruhrgebiet, ab 1984 für NRW
- Erste Aufgabe: Ankauf von Flächen und Abbruch der Gebäude
- Ankauf von Flächen steht im Vordergrund
- 1987 Änderung der Richtlinien, NRW.URBAN kann planen, erschließen und vermarkten
- Altlasten werden wichtig

1987 – 2000

- Entwicklung und Umsetzung Projektfamilie „Arbeiten im Park“
- IBA Emscherpark
- Entwicklung erster Wohnstandorte (CEAG) und integrierter Standorte (Bochum, Holland; Alsdorf, Anna)
- Technologie- und Gründerzentren als Impuls
- Kultur als Standortfaktor

2000 - heute

- Umsetzung von Großprojekten: PHOENIX West / Graf Bismarck
- Integrierte Standorte
- Komplexe Finanzierungen
- Fonds als Beispiel für andere Länder (Interreg-Projekte)

- Brachflächenproblematik wächst, gerade in kleinen und mittelgroßen Städten.
- GRF als struktur- und stadtentwicklungspolitisches Instrument hat sich bewährt.
- Aus Sicht der Kommunen wird ein Grundstücksfonds auch in der Zukunft benötigt.
- Neuausrichtung der Ziele und Aufgaben durch
 - Ausweitung auf Brachen des Militärs und des Stadtumbaues
 - Aufhebung der Voraussetzung des bereits eingetretenen
 - Brachfallens
 - Einbeziehung rentierlicher Brachen.

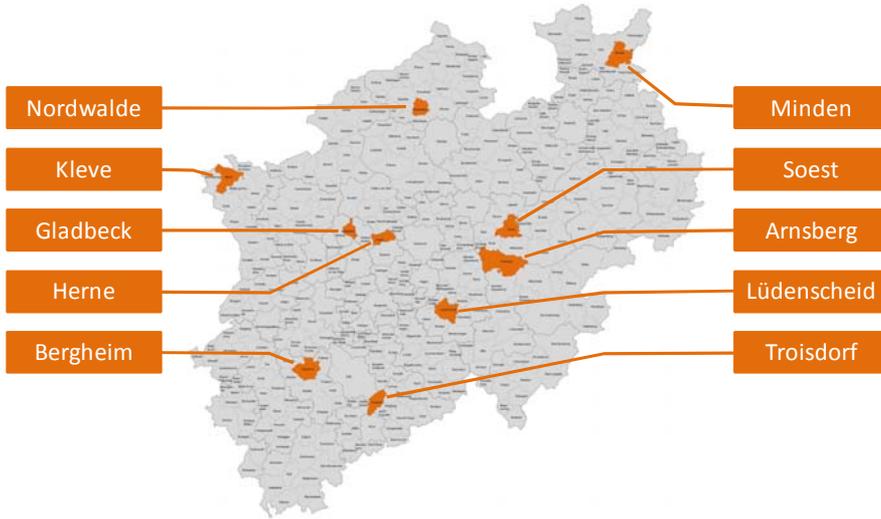
- Flächenangebot ermöglicht bessere Auswahl und geringe Kaufpreise.
- Konzentration auf regional oder konzeptionell ausstrahlende Projekte mit guter Qualität.
- Einbindung in aktuelle städtebauliche Themen. (Stadtumbau West, Reaktivierung der Innenstädte, Neue Mischung, Demografische Entwicklung, Ökokonto)
- Mischung von rentierlichen mit unrentierlichen Projekten.
- Stärkere Ausrichtung auf die Folgenutzungen Wohnen und Grün.
- Zwischennutzungen werden an Bedeutung gewinnen.

FLÄCHEN.POOL Nordrhein-Westfalen

Neuer strategischer Ansatz : alle Flächen in einer Gemeinde, einem größeren Stadtquartier oder eines Eigentümers

- Konsensvereinbarung mit Gemeinde, Fokus auf Flächenrecycling und Innenentwicklung
- Kooperationsvereinbarung mit Eigentümern
- Abgleich von möglichen Entwicklungsperspektiven und Entwicklungszielen
- Klärung der Kosten
- Gesamtschau in Werkplan Branche
- Umsetzung durch Eigentümer, Gemeinde, Flächenpool oder Dritte möglich
- Anfinanzierung über Land, Refinanzierung über Eigentümer und Kommunen (zumindest anteilig), Einsatz von Fördermitteln soll möglich bleiben

Flächenpool



Meilensteine



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Rolf Heyer

NRW.URBAN GmbH & Co KG

Karl-Harr-Str. 5

44263 Dortmund

Tel.: 0231 / 4341 236

E-Mail: rolf.heyer@nrw-urban.de

www.nrw-urban.de