

## **Standorte Privater aktivieren**

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# **Standorte aktivieren Konsens erreichen Perspektiven entwickeln**



„Der Schlüssel zur Aktivierung  
brachliegender Flächen liegt im Dialog,  
in der Berücksichtigung aller Interessen.  
Mit Bau.Land.Partner werden  
Entwicklungshemmnisse ausgeräumt  
und Lösungen gefunden, wo zuvor  
keine absehbar waren.“

Ina Scharrenbach, Ministerin für  
Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Grußwort



### Werden Sie Partner!

Städtebau und Stadtentwicklung sind vielschichtige Aufgaben. Sie erfordern die Koordination unterschiedlichster Akteure. Die Eignungsprüfung für die Entwicklung von Wohnbauland spielt dabei zurzeit eine besondere Rolle. Denn dieses Thema brennt vielen Städten und Gemeinden aufgrund der rasant ansteigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besonders auf den Nägeln. Daneben tragen natürlich auch attraktive Ansiedlungsflächen für nicht störendes Gewerbe zur Attraktivitätssteigerung der nordrhein-westfälischen Innenstädte bei.

Über die Zukunft von brachliegenden Flächen im Stadtgebiet, die aus Sicht einer Kommune beste Potenziale bieten, können Städte selten im Alleingang bestimmen: Private Eigentümer, potenzielle Investoren, sie alle bringen unterschiedliche Interessen und Zielvorstellungen mit. Der Schlüssel zur Aktivierung liegt im Dialog, in der Berücksichtigung aller Interessen. Mit Bau.Land.Partner werden Entwicklungshemmnisse ausgeräumt und Lösungen gefunden, wo zuvor keine absehbar waren. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen stellt Städten und Gemeinden sowie Eigentümern dafür einen Partner zur Seite, der sie mit umfassender Erfahrung in der Baulandmobilisierung und Standortaktivierung begleitet und unterstützt: den Bau.Land.Partner.

Bau.Land.Partner hilft, Potenziale zu heben und ungenutzte Flächen für Wohnen und Gewerbe verwertbar zu machen. Interdisziplinäre Teams – zusammengesetzt aus Experten der Landestochtergesellschaften NRW.URBAN und BEG – analysieren, modellieren und entwickeln Nutzungsszenarien für solche Flächen, immer mit dem neutralen Blick von außen und im offenen Dialog mit allen Beteiligten.

Bau.Land.Partner unterstützt Kommunen und Gemeinden mit Know-how und personellen Ressourcen. Mit anschaulichen Beispielen, aussagekräftigen Zahlen und transparenten Verfahrenserläuterungen wollen wir Ihnen Bau.Land.Partner in dieser Broschüre vorstellen.

Ihre Ina Scharrenbach



# Inhalt

Grußwort ..... 02

## Wir leben Bauland ..... 06

Am Beispiel der Stadt Beckum stellt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen Bau.Land.Partner vor.

## Bauland jetzt ..... 10

### Industriearale

Die Industrie geht – was kommt? ..... 12

Fallbeispiel Eschweiler – Stadt im Wandel ..... 14

Fallbeispiel Recke – das Eis ist gebrochen ..... 16

### Gemengelage

Flickenteppiche mit Potenzial ..... 18

Fallbeispiel Kleve – Weichen stellen ..... 20

### Freiflächen

Und mittendrin: das Nichts! ..... 22

Fallbeispiel Kvelaer –

zwei Höfe, (k)eine Perspektive? ..... 24

Fallbeispiel Bochum –

Wohnen und Arbeiten in Wattenscheid ..... 26



Beckum: Ein neues attraktives Wohnquartier mit barrierefreien Wohnungen, zwei Gebäuden für Wohngruppen und einer Tagespflege ist entstanden.



Kleve: Der Weg für eine Nachnutzung konnte geebnet werden.



Finntrop: Planungsideen werden auf städtebauliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit überprüft.

### Gewerbstandorte

Da steckt mehr drin ..... 28

Fallbeispiel Finntrop –

Was kommt nach den „dicken Sauerländern“? ..... 30

Fallbeispiel Kerpen – mitgedacht, umgedacht ..... 32

## Bauland aktivieren – Schritt für Schritt zum Erfolg ..... 34

Neues entsteht ..... 37

Kontinuierliche Weiterentwicklung ..... 38

Bau.Land.Partner – so funktioniert's! ..... 39

Unsere Kommunen ..... 40

Auf einen Blick ..... 42

Sie haben noch Fragen? ..... 43



Kerpen: Das Gewerbegebiet in Horrem wartete seit vielen Jahren auf attraktive Ansiedlungen.



# Wir leben Bauland

Gegenstand eines Bau.Land.Partner-Projekts ist der Standort „Ellinghaus“ in der Stadt Beckum, einer Mittelstadt im Kreis Warendorf. Beckum zählt etwa 37.000 Einwohner und benötigt dringend Wohnungen für ältere Menschen. Ministerin Ina Scharrenbach machte sich vor Ort ein Bild vom Fortschritt des Bauvorhabens.

## Sehr geehrte Frau Ministerin Scharrenbach, was ist das „Partnerschaftliche“ an Bau.Land.Partner?

Das Partnerschaftliche an Bau.Land.Partner ist, dass alle Akteure an einem Strang ziehen. So wie Beckum geht es ganz vielen Kommunen: Industrie geht, Branche entsteht. Entwicklungspotenziale sind nicht wirklich erkennbar. In den Städten und Gemeinden fehlt Personal, um eine Entwicklung konzertiert anzugehen. Da hilft und unterstützt Bau.Land.Partner.

## Wie können Kommunen sich bewerben?

Haben Kommunen untergenutzte Areale, gibt es bei Bau.Land.Partner zwei Wege, sich zu bewerben. Der eine Weg ist das jährlich stattfindende Aufrufverfahren: Kommunen bewerben sich – häufig mit mehreren Standorten –, Bau.Land.Partner nimmt eine erste Eignungsprüfung vor, ein Fachbeirat prüft die Fälle und das Ministerium entscheidet schließlich, wer in das Verfahren aufgenommen wird. Seit Neuestem besteht

aber auch die Möglichkeit, in dringlichen Fällen Einzelstandorte zu melden. Hier prüft Bau.Land.Partner die Standorte mittels eines verkürzten Verfahrens.

## Mit welchen Ressourcen unterstützt Bau.Land.Partner?

Bau.Land.Partner unterstützt die Kommunen vor Ort mit Know-how und Manpower. Viele kleinere Kommunen haben weder die personelle Ausstattung noch das Know-how für umfangreiche Projekte. Aber auch größere Kommunen waren häufig in der Vergangenheit gezwungen, Ressourcen einzusparen. Bau.Land.Partner stellt Teams unserer landeseigenen Töchter NRW.URBAN und der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (BEG NRW) zu Verfügung.

## Was sind die Ziele des Programms?

Mit Bau.Land.Partner gelingt es uns, in einer Kommune Konsens über die zukünftige Nutzung eines brachgefallenen Areals zu erzielen. Dafür werden Standortperspektiven geprüft und Entwicklungsszenarien entworfen. Gegebenenfalls können die Fachleute seitens Bau.Land.Partner auch weitere Unterstützungsangebote empfehlen. Ziel ist es, die offenen Wunden in unseren Städten endlich wieder zu schließen und eine sinnvolle Nachverdichtung vorzunehmen.

## Was unterscheidet Bau.Land.Partner von anderen Fördermaßnahmen?

Bau.Land.Partner hat kein starres Korsett, sondern ist konkret am Bedarf der jeweiligen Kommune ausgerichtet. Außerdem ist das Bewerbungsverfahren wirklich sehr unkompliziert und kann von ausgelasteten kleinen Gemeinden ebenso bewältigt werden wie von den spezialisierten Planungsabteilungen in unseren Großstädten.

## Aus welcher politischen Motivation heraus hat das Land Bau.Land.Leben ins Leben gerufen und damit auch Bau.Land.Partner weiterentwickelt?



Trafen sich auf der Baustelle in Beckum (v.l.n.r.): Architekt Matthias Fritzen, Thomas Lennertz (BEG), Ministerin Ina Scharrenbach, Franz Meiers (NRW.URBAN), Barbara Urch-Sengen, allgemeine Vertreterin des Bürgermeisters in Beckum sowie Johannes Waldmüller vom Fachbereich Stadtentwicklung.

Wir brauchen in Nordrhein-Westfalen landesweit mehr Wohnungsbau und zwar in allen Segmenten. Dafür steht diese Landesregierung. Das setzt aber auch voraus, dass uns Grundstücke zur Verfügung stehen. Wir haben eine Fülle von Instrumenten, mit denen wir unsere Kommunen unterstützen, Bauland zu entwickeln, zu schaffen und Perspektiven zu eröffnen. Deshalb gibt es das neue Dach Bau.Land.Leben. Ein Instrument ist Bau.Land.Partner, wo es darum geht, Kommunen, Investoren und Eigentümer an einen Tisch zu bringen.

## Wie ist das hier in Beckum gelungen?

Hier standen die gemeinsamen Ziele nach einem konstruktiven Moderationsprozess durch Bau.Land.Partner sehr schnell fest. In zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen wurden die Bürgerinnen und Bürger mit ihren Anregungen und Bedenken

„Bau.Land.Partner hat kein starres Korsett, sondern ist konkret am Bedarf der jeweiligen Kommune ausgerichtet.“

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



gehört. Auf dem 0,5 Hektar großen Areal einer ehemaligen Behälter- und Maschinenbau-Fabrik entstehen inzwischen barrierefreie Wohnungen, Wohnkonzepte für Senioren-Wohngemeinschaften sowie eine Einrichtung zur Tagespflege. Das ist genau das, was Beckum braucht.



## Flexibel und unbürokratisch: Einzelne Standorte melden



Ihre  
Anmelde-  
unterlagen  
zum  
Programm

Seit Start des Instruments zur partnerschaftlichen Flächenaktivierung im Jahr 2014 haben die Akteure in sehr vielen Städten und Gemeinden einen steigenden Wohnraumbedarf festgestellt – eine Situation, die sich in den kommenden Jahren vielerorts noch verschärfen wird, wenn nicht schnell etwas geschieht. Aus diesem Grund wurde Bau.Land.Partner flexibilisiert und ein beschleunigtes Verfahren für Einzelstandorte eingeführt.

### Schnell starten

Kommunen können jetzt den Teilnahmewunsch auch mit Einzelstandorten an Bau.Land.Partner melden, ohne dass ein Aufrufverfahren abzuwarten ist. Die beschleunigte Einzelstandortaufnahme ist prädestiniert für Städte und Gemeinden

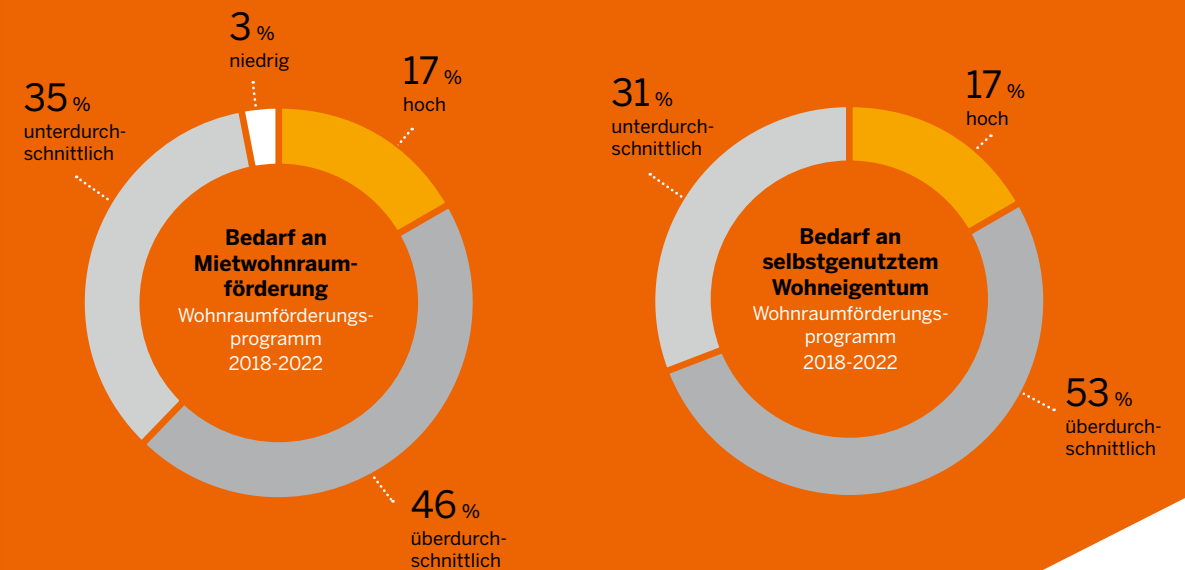
mit Flächen, die lokal eine besonders hohe Dringlichkeit haben. Im Unterschied zum jährlichen Aufrufverfahren, bei dem mehrere Standorte in einer Stadt als Gesamtaufgabe im Fokus stehen, verkürzen sich bei einer Einzelstandortaufnahme die Fristen für die Bewerbung und eventuelle Aufnahme.

### Angebot weiter verbessern

Dieses Angebot wird kontinuierlich weiterentwickelt, um in Zukunft noch schneller und zielgerichteter auf individuelle Problemlagen in den Kommunen reagieren zu können. Zum Beispiel hat Bau.Land.Partner sein Standortspektrum erweitert und neue Kommunikationsformate für die Prozessmoderation entwickelt.

## Wohnraumbedarf in den beteiligten Kommunen

(Quelle: MHKBG NRW)





# Bauland jetzt!

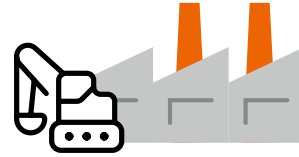
## **Ein Problem mit vielen Gesichtern:**

Innerstädtische Brachflächen stören das Stadtbild und blockieren Entwicklungsmöglichkeiten. Doch warum sie hinter ihrem Potenzial zurückbleiben, welche Möglichkeiten es gibt, Entwicklungshemmnisse zu identifizieren und zu überwinden, und welche Perspektiven sich für eine Reaktivierung eröffnen – das hängt sehr individuell vom einzelnen Standort ab. Dennoch: Bau.Land.Partner trifft immer wieder auf ähnliche Szenarien. Wir stellen Ihnen hier vier typische Ausgangslagen vor.



# Industrieariale

## Die Industrie geht – was kommt?



Ein dichtes Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Nahversorgungsmöglichkeiten war bis in die 1970er Jahre selbstverständlich. Mit zunehmender Sensibilisierung für Umwelt- und Lärmschutz und aufgrund der restriktiven Rahmenbedingungen für Industrienerweiterungen in innerstädtischen Bereichen wanderten Fabriken und Fertigungen an die Ränder der Städte. Hinzu kommt der Niedergang ganzer Industriezweige – vor allem in Ballungsräumen. Industriestandorte fielen brach, Eigentümern fehlten Mittel und Motivation, die Flächen zu entwickeln.

Industrieariale mit unklaren Perspektiven für eine Nachnutzung fanden die Experten von Bau.Land.Partner zum Beispiel in Eschweiler und Recke vor.

### Typische Ausgangslage:



- Eigentümer wollen verkaufen und möglichst Profit erzielen – es fehlt bisher an Investoren.
- Kommune möchte Wohnen oder Mischung realisieren und Einfluss auf die Investorensuche nehmen.

### Häufige Hemmnisse und Befürchtungen:



- Umfangreiche Altlastenanalysen müssen bewältigt werden.
- Leerstand droht oder besteht schon seit vielen Jahren.
- Die Rückbaukosten drohen aufgrund massiver Nachbarbebauung zu explodieren.

### So hilft Bau.Land.Partner:



- Moderation zwischen Eigentümern und Kommunen
- Klärung von Nutzungsperspektiven
- Grobkosten- und Erlösbetrachtungen





„Es ging uns vor allem darum, einen neutralen Dritten mit ins Boot zu holen, um den ein oder anderen Knoten durchzuschlagen. Zudem fehlen uns für die zahlreichen Projekte leider die personellen Kapazitäten.“

Hermann Götde, Erster und Technischer Beigeordneter der Stadt Eschweiler



## Fallbeispiel Eschweiler – Stadt im Wandel

Die Stadt Eschweiler hat sich mit sechs Arealen für Bau.Land.Partner beworben. Insgesamt geht es um 52,5 Hektar, die 113 Eigentümern gehören. Fast ausschließlich handelt es sich um Flächen, die im Laufe der vergangenen Jahrzehnte aus einer industriellen oder gewerblichen Nutzung herausfielen. Bau.Land.Partner hat von den sechs Standorten vier in die Bearbeitung genommen. Bei zwei dieser Areale – eines an der Grachtstraße und ein anderes an der Jülicher Straße – lautet das Planungsziel: „Wenn möglich, Wohnbebauung!“

Das Bau.Land.Partner-Projekt an der Grachtstraße spiegelt deutlich die vielen Facetten, die Eschweiler aufweist: Der nördliche Bereich eines ehemaligen Gusswerks soll nach Überlegungen der Stadt zumindest überwiegend mit öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Für den südlich angrenzenden Teil plant sie einen Mix aus Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Südwestlich wurde bereits eine Kindertagesstätte neu gebaut.

Bau.Land.Partner moderierte zwischen der Stadt und dem Haupteigentümer des Gusswerks, klärte die Bebauungsmöglichkeiten im Bereich eines Entwässerungstollens und stimmte verschiedene Nutzungskonzepte für den Standort mit der Stadt und dem Eigentümer ab. Aktuell liegt der Stadt ein Verkaufsangebot des Eigentümers vor. Bau.Land.Partner berät nun die Stadt, ob und mit welchen Vorgaben Verkaufsverhandlungen geführt werden können.

Bei zwei anderen Eschweiler Standorten konnte Bau.Land.Partner den Prozess bereits abschließen: Hier werden Stadt und Eigentümer an einem Strang ziehen und gemeinsam eine Projektentwicklung in Angriff nehmen. Zwei weitere Projekte wurden zunächst zurückgestellt, da sich die Eigentümer bereit erklärten, selbst noch einmal ein Konzept für die weitere Nutzung ihrer brachliegenden Flächen zu entwickeln. Auch hier hat Bau.Land.Partner also ein erstes Ziel erreicht – nämlich: etwas in Bewegung gebracht!

linke Seite: Auf dem Gelände eines ehemaligen Gusswerks soll schon bald ein neues Wohnquartier entstehen.

rechts: Die neu entstandene Kindertagesstätte im südwestlichen Teil des Projekts an der Grachtstraße.







## Fallbeispiel Recke – das Eis ist gebrochen

Die Gemeinde Recke meldete im April 2017 den Standort einer ehemaligen Speiseeisfabrik für eine Einzelstandortbewerbung. Zu diesem Zeitpunkt waren die Produktionsgebäude bereits stillgelegt und vom Eigentümer geräumt. Aufgrund der historisch gewachsenen Wohnbebauung im Umfeld und eines zeitgleichen Erweiterungsbedarfs zur wirtschaftlichen Fortführung des Betriebs vor Ort war eine Folgenutzung als Produktionsstandort ausgeschlossen.

Bereits im Juni 2017 fand das Auftaktgespräch mit der Gemeinde und dem Eigentümer, der DMK Eis GmbH, statt. Um mög-

lichst zeitnah Empfehlungen für das weitere Vorgehen aussprechen zu können, wurde unverzüglich mit der Standortaufklärung begonnen. Bau.Land.Partner plausibilisierte hierzu Gutachten und erstellte mehrere Nutzungskonzepte, die in verschiedenen Varianten eine Wohnbebauung und auch Einzelhandelsnutzungen auf Teilbereichen abbilden. Alle Konzepte wurden mit der Gemeinde abgestimmt, überarbeitet und dienten letztlich der Grobkosten- und Erlösschätzung zur Kaufpreisfindung. Diese Kalkulationen wurden in einem vom Bau.Land.Partner moderierten Strategieggespräch mit dem Eigentümer und der



linke Seite: Vom Dach des Fabrikgebäudes zeigt sich die innerstädtische Einbindung des ehemaligen Industriestandorts.

links: Die ehemalige Eisfabrik bietet nach Rück- und Umbau beste Potenziale.

unten: Drei Akteure – ein Ziel: Dr. Volker Schick, DMK-Werksleiter, Bürgermeister Eckhard Kellermeier und André Stangier von Bau.Land.Partner.



Gemeinde erläutert und initiierten somit die Verhandlungsgespräche zwischen beiden Akteuren.

Mit einbezogen wurde zudem der AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung, um Förderungsmöglichkeiten zur Aufbereitung des Areals für eine Nachnutzung als Wohnstandort prüfen zu lassen. Die Gemeinde Recke hat den Standort im April 2018 von der DMK Eis GmbH erworben. Die weiteren Schritte zur Umsetzung eines der Nachnutzungskonzepte werden nun von der Gemeinde gemeinsam mit Bau.Land.Partner eruiert.

**„Uns lag es am Herzen, in der Stadt keine Brache zu hinterlassen.“**

Dr. Volker Schick, DMK-Werksleiter





# Gemengelage

## Flickenteppiche mit Potenzial



Produzierende Betriebe neben brachliegenden ehemaligen Industriearealen, angrenzende Wohnbebauung, darunter einige „Problemimmobilien“ mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen – in solchen Fällen sprechen Stadtplaner von einer „konflikträchtigen Gemengelage“. Wie ist es hier möglich, ein solches Gebiet grundlegend planerisch zu überdenken und einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen?

Eine solche Gemengelage begegnete den Experten von Bau.Land.Partner in Kleve.

### Typische Ausgangslage:



- innerstädtische Gemengelage mit Aufwertungs- und Nachverdichtungspotenzial
- viele Eigentümer und Unklarheit über deren Interessen
- Kommune möchte im Bestand nachverdichten, um die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen, die Infrastruktur besser auszulasten und neuen Wohnraum zu schaffen

### Häufige Hemmnisse und Befürchtungen:



- einige Eigentümer sind nicht erreichbar oder die Eigentumsverhältnisse sind unklar
- einige Eigentümer kennen ihre Möglichkeiten nicht oder haben Interessen, die nicht in die kommunale Gesamtplanung passen
- bestehende und potenzielle neue Nutzungen sind nicht verträglich

### So hilft Bau.Land.Partner:



- Identifizierung von Eigentumsverhältnissen und Ansprechpersonen
- Einzelgespräche mit allen Eigentümern
- Moderation zwischen Eigentümern
- Moderation zwischen Eigentümern und Kommune
- Herbeiführung der Mitwirkungsbereitschaft aller für ein verträgliches Gesamtkonzept





## Fallbeispiel Kleve – Weichen stellen

In Kleve bewegt sich einiges: Bei zwei Bau.Land.Partner-Projekten konnte der Knoten durchschlagen und der Weg für eine Nachnutzung geebnet werden.

Ein brachgefallener Sportplatz, eine Liegenschaft des Bundeseisenbahnvermögens (BEV), wird nun als Erweiterungsfläche eines innenstadtnahen Gewerbegebiets mobilisiert. Die Stadt Kleve konnte sowohl dieses Areal als auch eine zusätzliche benachbarte Bahnfläche ankaufen. Jetzt arbeitet sie die Bauleitplanung für das gesamte Gewerbegebiet aus. Ermöglicht hat die Neuordnung Bau.Land.Partner: Standortaufklärung, Kaufpreisfindung via gutachterlicher Wertermittlung und



linke Seite: Um das ehemalige Postgebäude in Kleve einer neuen Nutzung zuführen zu können, muss auch der angrenzende Bereich städtebaulich sinnvoll geordnet werden.

links: Ein ehemaliger, brachgefallener Sportplatz des BEV (Bundeseisenbahnvermögen) wird als Erweiterungsfläche eines innenstadtnahen Gewerbegebiets mobilisiert.

unten: Im ehemaligen Bürogebäude der Post befindet sich aktuell eine Unterkunft für Geflüchtete.

„Bei diesem Projekt war das bahnbezogene Spezialwissen und die enge Verzahnung mit Bau.Land.Bahn sehr hilfreich!“

Jürgen Rauer, Technischer Beigeordneter  
Stadt Kleve



Begleitung der Vertragsverhandlungen als neutrale Instanz zwischen Stadt und BEV – in stetem Wissensaustausch mit Bau.Land.Bahn – beschleunigten den Projektablauf.

Im Innenstadtbereich unterstützten die Akteure von Bau.Land.Partner das Investorenduo zweier mindergenutzter Postgebäude bei der Konzeption der Umnutzungspläne. So wurde das ehemalige mehrgeschossige Postgebäude in der Fußgängerzone zum vielseitigen Dienstleistungsstandort umgestaltet und beherbergt heute unter anderem ein Fitnessstudio, Arztpraxen und Büros.



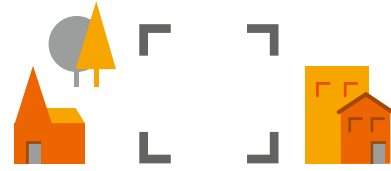
Im ehemaligen Bürogebäude der Post am Bahnhof bleibt mittelfristig die Postbank-Filiale im Erdgeschoss erhalten. Seit 2016 befindet sich in den Obergeschossen eine Unterkunft für Geflüchtete.

Die von Bau.Land.Partner gemeinsam mit der Stadt und den Eigentümern erarbeitete langfristige Perspektive für den Standort sieht diesen weiterhin als Bestandteil der Entwicklung des gesamten Bahnhofsumfelds in ein lebendiges Wohn- und Gewerbequartier gemeinsam mit dem Empfangsgebäude am Klever Bahnhof, das vom selben Investorenduo erworben wurde.



# Freiflächen

Und mittendrin: das Nichts!



Eine verwaehrte Freifläche zwischen schmuckem Eigenheimgebiet und gepflegter Genossenschaftssiedlung, eine Brachfläche mitten im attraktiven Gründerzeitviertel, eine unbebaute Industriebrache mitten in der Stadt. Bestes Potenzial für Wohnen in integrierter Lage! Warum passiert hier seit Jahren nichts?

Zunächst ins Leere schauen die Experten von Bau.Land.Partner in Kevelaer und Bochum-Wattenscheid. Jetzt eröffnen sich Perspektiven.

## Typische Ausgangslage:



- Un- oder untergenutzte Freifläche in einem Siedlungszusammenhang
- Eigentümer
  - wartet seit Langem auf den „richtigen Augenblick“, um die Fläche möglichst gewinnbringend zu verkaufen,
  - möchte ein eigenes Bauvorhaben realisieren, ihm fehlen aber aktuell die Mittel oder die Befugnisse oder
  - hat kein Entwicklungsinteresse
- Kommune möchte neuen (bezahlbaren) Wohnraum in integrierter Lage schaffen

## Häufige Hemmnisse und Befürchtungen:



- Erbengemeinschaft uneinig
- Investor sieht lediglich Abschreibungsobjekt
- Flächennutzung wird durch ungünstige Rahmenbedingungen beeinträchtigt (z.B. Hochspannungsleitungen, ehemalige Schachanlage, Vornutzung)

## So hilft Bau.Land.Partner:



- Interessenklärung mit/unter den Eigentümern (ggf. runder Tisch mit mehreren Parteien)
- Moderation zwischen Eigentümer und Kommune
- Klärung der Verfügbarkeit (ggf. vertragliche Bindung)
- Empfehlung weiterführender Unterstützungsangebote







## Fallbeispiel Kevelaer – zwei Höfe, (k)eine Perspektive?

Die Stadt Kevelaer vermarktet mit hohem Engagement Gewerbeflächen an der hochfrequentierten Bundesstraße 9. Am Standort „Aent Vorst“ bereiteten den Wirtschaftsförderern allerdings zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen Kopfzerbrechen. Gern würden sie diese Flächen in ihre Vermarktungsstrategie einbeziehen, kamen aber nicht in Dialog mit den Eigentümern. Mehrere Brände hatten die Hofstellen zerstört, die nördliche Hofstelle wurde zwischenzeitlich abgerissen, die südliche Hofstelle war baufällig.



linke Seite: Bau.Land.Partner versucht im Rahmen eines moderierten Prozesses, Konsens für eine weitere Entwicklung zu stiften.

links: Die nördliche Hofstelle wurde abgerissen – was aus dem Gelände wird, ist noch ungewiss.

unten: Mehrere Brände hatten diese Hofstelle zerstört – jetzt zerfällt sie zur Ruine.

„Das Nutzungskonzept und die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Bau.Land.Partner bilden eine gute Grundlage für den weiteren Austausch mit den angrenzenden Eigentümern.“

Wil Swinkels, Eigentümer



Bau.Land.Partner nahm Ende 2014 mit beiden Eigentümern Kontakt auf und führte erste Gespräche. Die Erbgemeinschaft des nördlichen Grundstücks erklärte 2016 ihr Vermarktungsinteresse und verkaufte das Grundstück an einen Investor, der die Fläche nun selbst entwickelt. Mit dem Eigentümer der südlichen Hofstelle konnte 2017 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen werden. Daraufhin erarbeitete Bau.Land.Partner mögliche Nutzungsvarianten und erstellte eine Grobkosten- und Erlösschätzung, die dem Eigentümer als Entscheidungsgrundlage für weitere

Maßnahmen dienen kann. Ein von Bau.Land.Partner moderiertes Strategiegespräch zwischen Kommune und beiden Eigentümern mit dem Ziel, Konsens für eine gemeinsame Entwicklung zu finden, fruchtete aufgrund differierender Eigentümer-Vorstellungen über die Finanzierung der Erschließung nicht, obwohl eine der Flächen aufgrund der fehlenden verkehrlichen Erschließung ein „gefangenes“ Grundstück darstellt. Bau.Land.Partner bleibt am Ball, um weitere Lösungswege aufzuzeigen.





„Durch die Zusammenarbeit mit Bau.Land.Partner ist es gelungen, die Interessen der Eigentümer und der Stadt Bochum gleichermaßen zu identifizieren und in eine konsensuale Gesamtlösung einfließen zu lassen.“

Dr. Markus Bradtke, Bochumer Stadtbaurat



## Fallbeispiel Bochum – Wohnen und Arbeiten in Wattenscheid

45 Hektar Flächen mit 39 Eigentümern – das war die Ausgangslage, als die Stadt Bochum die Experten von Bau.Land.Partner um Unterstützung bat. Das Entwicklungsziel der Kommune: Eine ganzheitliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen in zentraler Lage und mit hervorragender Anbindung durch den künftigen RRX.

Die Flächen teilten sich auf in aufgegebene Sportplätze, Grünland und Ackerflächen sowie untergenutzte Gewerbeflächen. Bau.Land.Partner nahm frühzeitig Kontakt zu allen Eigentümern auf, um die Interessen der einzelnen Akteure zu klären. Parallel konkretisierte das Bau.Land.Partner-Team gemeinsam mit den kommunalen Vertretern in mehreren Ämterrunden und Workshops die städtischen Interessen. Zudem analysierte Bau.Land.Partner, welche Entwicklun-

gen in einem realistischen Kostenrahmen überhaupt möglich sind. Diese Datensammlung diene als Basis für ein Strukturkonzept, das Perspektiven für die weitere Entwicklung einzelner Baubereiche aufzeigte und als Grundlage für weitere Gespräche zwischen Stadt und Eigentümern diene.

Das Ergebnis ist eine abgestimmte Nutzungsverteilung zwischen Stadt und Eigentümer und eine Priorisierung der Baugebiete. Dabei einigten sich alle Beteiligten auf ein Konzept, welches auch wichtige übergreifende Themen wie Mobilität, Grünverbindungen und einen zukunftsfähigen Umgang mit Regenwasser integriert. Der Bahnhof Wattenscheid bildet bei allem die zentrale Schnittstelle und soll über einen Tunnel die Verbindungen zwischen nördlichem und südlichem Wattenscheid stärken.

linke Seite: Ein aufgegebener Sportplatz in Bochum-Wattenscheid: Raum für eine neue Entwicklung!

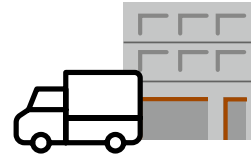
rechts: An die bestehende Wohnbebauung könnten sich neue Wohnhäuser anschließen, ergänzt durch nicht störendes Gewerbe.





# Gewerbestandorte

Da steckt mehr drin ...



Der Gebrauchtwagenhandel hat schon bessere Tage gesehen. In der angrenzenden Werkshalle gibt sich ein Interimsnutzer nach dem anderen die Klinke in die Hand. Der Versuch, in leerstehenden Büros eines insolventen Unternehmens eine Basis für Kreative zu entwickeln ist gescheitert. Mit solchen oder ähnlichen Szenarien haben viele Kommunen zu kämpfen. Dabei ist der Bedarf an attraktiven Gewerbeflächen groß.

Neue Perspektiven für Gewerbestandorte untersucht Bau.Land.Partner in Finnentrop und Kerpen.

## Typische Ausgangslage:



- untergenutzter, ungeordneter Gewerbestandort
- Eigentümer
  - möchte nichts ändern
  - hat Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse
- Kommune
  - möchte Gewerbetreibenden vor Ort Perspektiven erhalten
  - sieht Chancen für eine höherwertige Folgenutzung als Gewerbe-, Misch- oder Wohngebiet

## Häufige Hemmnisse und Befürchtungen:



- Eigentümer sieht keinen Handlungsbedarf
- Eigentümer hat unrealistische Preisvorstellungen
- die untergenutzte Fläche hat einen ungünstigen Zuschnitt

## So hilft Bau.Land.Partner:



- Interessenklärung mit Eigentümer
- Moderation zwischen Eigentümer und Kommune
- Potenzialanalyse von Flächen und Gebäuden
- Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven







## Fallbeispiel Finnentrop – Was kommt nach den „dicken Sauerländern“?

Im sauerländischen Finnentrop hat die Fleischwarenfabrik „Metten“ die Produktion der „Dicken Sauerländer“ bereits vor mehr als zehn Jahren ins nahe gelegene Frielentrop verlegt. Zuletzt wurde auch das Verwaltungsgebäude leergezogen. Zurück blieb ein in die Jahre gekommener,

verwinkelter und mehrgeschossiger Gebäudekomplex auf einem Grundstück mit hoher Lagequalität. Bereits im Jahr 2003 wurde über den Bahnflächenpool NRW das gesamte Bahnhofsumfeld in Finnentrop entwickelt. Das Gelände der Metten-Verwaltung befindet sich gegenüber dieses Bahnhofsareals in der Nähe des neu entstandenen Lenneparks; Bäcker und Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

Doch welche Nutzungen entsprechen dem Bedarf der Gemeinde? Welche Konzepte können potenzielle Investoren überzeugen? Die Gemeinde Finnentrop bat die Experten von Bau.Land.Partner um Hilfe, diese Fragen zu beantworten. Im Juni 2018 kam



linke Seite: Das zu entwickelnde Gelände befindet sich gegenüber eines neu gestalteten Bahnhofsareals.

links: Finnentrop im Sauerland – eine Kleinstadt mit viel Potenzial.

unten: Wenn der größte Arbeitgeber eine Gemeinde verlässt, hinterlässt das deutliche Spuren.



es zur Konsensvereinbarung zwischen Bau.Land.Partner und der Gemeinde sowie zu einer Kooperationsvereinbarung mit dem Unternehmen Metten. Die Verantwortlichen von Bau.Land.Partner sehen das „Filetgrundstück“ prädestiniert für attraktive Wohnungen, insbesondere sollen auch Konzepte für Seniorenwohnen integriert werden.

Der Standort, der an das überregionale Radwegenetz angeschlossen ist, wäre durchaus auch für ein Hotel oder Hostel geeignet. Zunächst geht es aber darum, die Planungs-ideen auf ihre städtebauliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu überprüfen und am Ende mit einer gemeinsamen belastbaren Projektidee an den Start zu gehen.

„Wir wollen das Gelände in Finnentrop auf gar keinen Fall brach liegen lassen. Aber welche Konzepte können potenzielle Investoren überzeugen?“

Tobias Metten, geschäftsführender Gesellschafter der Metten Fleischwaren GmbH & Co. KG





rechts: Im Stadtteil Horrem will die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht so recht vorankommen.

unten: Eingebettet in eine attraktive Landschaft könnte hier auch Wohnbebauung entstehen.



## Fallbeispiel Kerpen – mitgedacht, umgedacht

Gewerbliche Entwicklungen laufen im polyzentrisch aufgeteilten Kerpen eigentlich gut: Im Stadtteil Sindorf haben sich IT-Unternehmen, ein Produzent von Filteranlagen für die Schiffbauindustrie sowie verschiedene Autozulieferer angesiedelt. In Türnich fanden die Logistikzentren von Aldi, Netto oder Lidl beste Bedingungen. Ein 17,5 Hektar großes Gewerbegebiet in Horrem hat dagegen seit vielen Jahren mit städtebaulichen Missständen zu kämpfen, die in Teilen eine höhere Auslastung verhindern. Deshalb meldeten die Kerpener das Gebiet – den Standort einer früheren Brikettfabrik – bei Bau.Land.Partner an. Aufgrund der Vornutzung besteht ein noch ungeklärter Altlastenverdacht.

Aufgrund eines stetigen Wachstums steigt der Druck in Kerpen neuen, bezahlbaren Wohnraum in attraktiven, verkehrlich gut angebundenen Lagen zu schaffen. Der Bedarf soll nicht weiter durch Baugebiete auf der „Grünen Wiese“ gedeckt werden, deshalb denkt die Kolpingstadt Kerpen um und entwickelt derzeit mit Projektpartnern die „Bahnstadt Horrem“. Dabei handelt es sich um eine integrierte Quartiersentwicklung im Umfeld des Bahnhofs Horrem. Auf derzeit untergenutzten Flächen, bzw. Konversionsflächen soll ein zukunftsweisendes, gemischtes Quartier für Wohn – und Gewerbenutzungen entstehen. Überlegungen sehen u.a. die Nutzung von Parkplätzen an der Bahn für Wohnraum vor. Ein wesentlicher Bestandteil



„Die Moderationstätigkeit durch Bau.Land.Partner ist für uns immens wichtig. Die neutrale Sicht eines Dritten sowie die Kommunikation mit den Eigentümern hat das Projekt entscheidend nach vorne gebracht.“

Jörg Mackeprang, Abteilungsleiter für Planen, Bauen und Umweltschutz der Stadt Kerpen

”

des Projektes soll das 2015 im Flächenpool NRW gemeldete Gewerbegebiet „Josef-Bitschnau-Straße“ sein. Die Vorüberlegungen der Stadt, die sich aus dem Gesamtkonzept „Bahnstadt Horrem“ für den Gewerbebestandort ergaben, bezogen die Experten von Bau.Land.Partner mit in die Betrachtung des Standortes ein und beurteilten diese als durchaus realistisch. Die Moderationstätigkeit von Bau.Land.Partner zeigte zudem Erfolge: Seit 2015 konnten Kooperationsvereinbarungen mit vier der größten Flächeneigentümer geschlossen werden – insgesamt teilen sich das Gebiet inklusive der Stadt selbst 13 Eigentümer. Alle Beteiligten arbeiten weiter am Diskussionsprozess zwischen Eigentümern und Stadt, um schließlich zur Entwicklung eines gemeinsamen Planungskonzeptes zu kommen.



# Bauland aktivieren – Schritt für Schritt zum Erfolg

1.



Als Vermittler zwischen Kommune und Eigentümer erreichen wir die **partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Beteiligten** – neutral und ergebnisoffen.\*



903 ha

173 Standorte

Die Mitwirkung aller zentral Beteiligten wurde erreicht.



2.



Als Moderatoren **klären wir Standortperspektiven** und entwickeln von allen Beteiligten akzeptierte Nutzungsszenarien – fachkundig und effizient.\*



587 ha

123 Standorte

Kommune und Eigentümer haben sich auf gemeinsame Nutzungsziele geeinigt.



3.



Als Aufklärer arbeiten wir für Sie und mit Ihnen an der **Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit des weiteren Vorgehens** – realistisch und umsetzungsorientiert.\*



436 ha

98 Standorte

Aussagen zur Wirtschaftlichkeit liegen vor.



4.



Als Unterstützer im gesamten Prozess der Standortaktivierung **sichern wir die Umsetzung des vereinbarten Weges** – verbindlich und zügig.\*



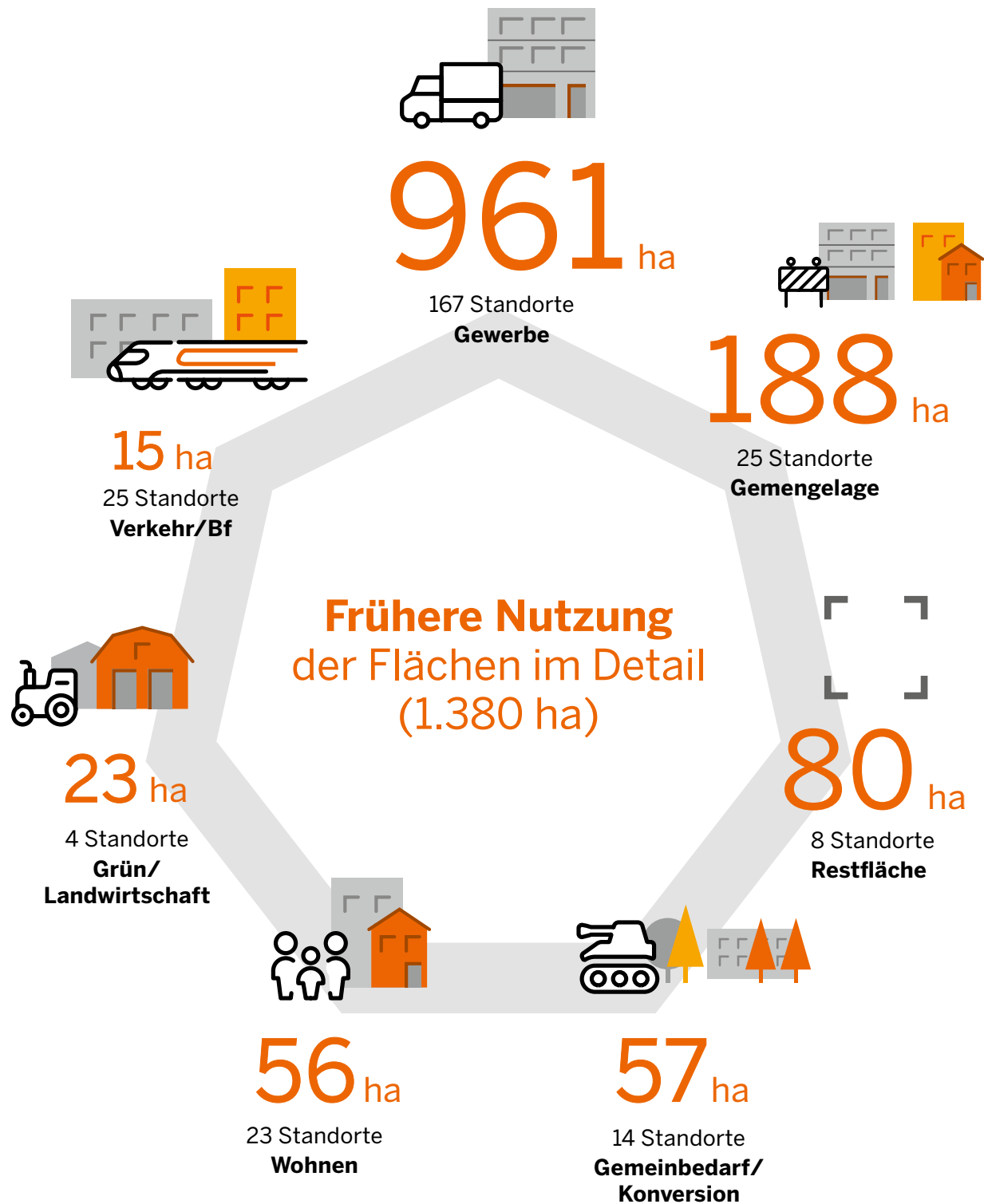
232 ha

70 Standorte

Nachfolgende Schritte bis zur Realisierung wurden gemeinsam festgelegt.







## Neues entsteht

Die Aktivierung vorhandener brachliegender Flächen stellt Kommunen vor große Herausforderungen. Noch schwieriger ist es, Areale so zu entwickeln, dass dort anschließend auch Wohnungsbau realisiert werden kann.

Zunächst klärt Bau.Land.Partner, ob Standorte überhaupt für eine Wohnbebauung geeignet sind. Bisher konnten die Experten von Bau.Land.Partner 711 Hektar für die Zielnutzung Wohnen identifizieren. Für die anderen 669 Hektar Fläche werden Nutzungsszenarien entwickelt, die auf andere Weise zur Belebung der Innenstädte beitragen.

## Nutzungspotenzial Wohnen der Flächen insgesamt





# Kontinuierliche Weiterentwicklung

FLÄCHEN  
POOL  
NRW



2014 rief das Land Nordrhein-Westfalen den „Flächenpool NRW“ ins Leben. Das Instrument unterstützt seitdem Kommunen bei der Reaktivierung untergenutzter Standorte und der Mobilisierung von Brachflächen in integrierter Lage. Bis 2019 haben 72 Kommunen die Unterstützung durch den Flächenpool NRW in Anspruch genommen. Im Sommer 2019 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen den „Flächenpool NRW“ unter dem Markennamen Bau.Land.Partner gemeinsam mit weiteren Instrumenten zur Baulandentwicklung unter das Dach der Landesinitiative Bau.Land.Leben gestellt.

Bau.Land.Partner bearbeitet die jeweiligen Frage- oder Problemstellungen anhand eines standardisierten aber flexiblen Verfahrens.

Die teilnehmenden Kommunen wählen selbst aus, für welche Standorte sie eine Potenzialklärung durch Bau.Land.Partner wünschen. Es folgt eine Qualifizierung durch Bau.Land.Partner. Besondere Berücksichtigung finden dabei Flächen, die potenziell für den Wohnungsbau geeignet

sind. Bau.Land.Partner wird von den Landesgesellschaften NRW.URBAN und der BEG NRW durchgeführt: Sie unterstützen sowohl die Kommunen als auch private Eigentümer mit umfassenden Beratungs- und Planungsleistungen. Die Einzelstandortbewerbung ermöglicht dringliche Standorte besonders zeitnah zu bearbeiten und so den Zeitraum zwischen Erstkontakt und Bearbeitungsstart zu verkürzen.

Bau.Land.Partner wird im engen Austausch mit den teilnehmenden Kommunen und privaten Eigentümern kontinuierlich verbessert. Vor allem die Rolle von Bau.Land.Partner als neutraler Vermittler wird von allen Beteiligten geschätzt. Für die Hälfte der Flächen konnten Perspektiven für eine Folgenutzung erarbeitet werden. 15 % der Standorte wurden nach der Analyse- und Dialogphase als „nicht aktivierbar“ eingestuft. Bau.Land.Partner zu sein, hat sich trotzdem für diese Kommunen gelohnt. Sie wissen jetzt, wie es um diese Standorte bestellt ist. Und sie können nun für die betroffenen Areale alternative Entwicklungsmodelle überdenken.

# Bau.Land.Partner – so funktioniert's!

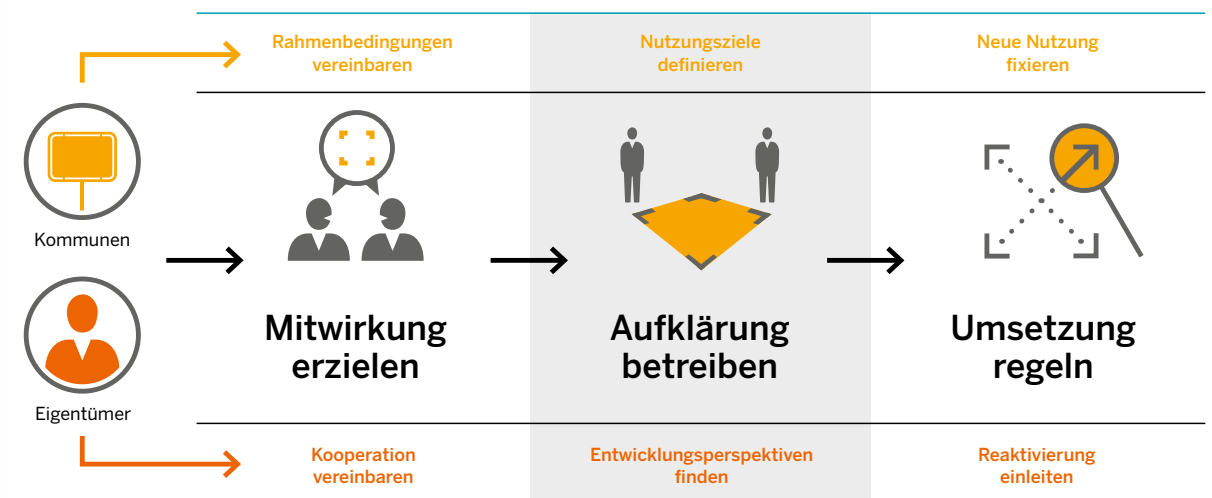
## Konsensvereinbarung als Vertragsbasis

Mit Unterzeichnung der Konsensvereinbarung sichert die Kommune Bau.Land.Partner die enge Zusammenarbeit und Mitverantwortung bei der Durchführung der Verfahrensschritte zu und räumt hierzu der Wiedernutzung von nicht oder mindergenutzten Flächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein. Die Konsensvereinbarung ist die Grundlage allen Handelns gegenüber den Eigentümern. Erst nach Unterzeichnung kann Bau.Land.Partner auf die Flächeneigentümer zugehen.

## Kostenbeteiligung

Die Leistungen von Bau.Land.Partner werden in der Phase der Konsensfindung und der Flächenqualifizierung zu rund 75% durch das Land Nordrhein-Westfalen finanziert. Gestaffelt nach der Anzahl der Standorte wird von der Kommune ein Pauschalbetrag erhoben. Dieser Pauschalbetrag ist der kommunale Eigenanteil, der zum Abruf der Fördermittel beim Land Nordrhein-Westfalen erforderlich ist. Er wird durch einen finanziellen Beitrag der jeweiligen Eigentümer kofinanziert.

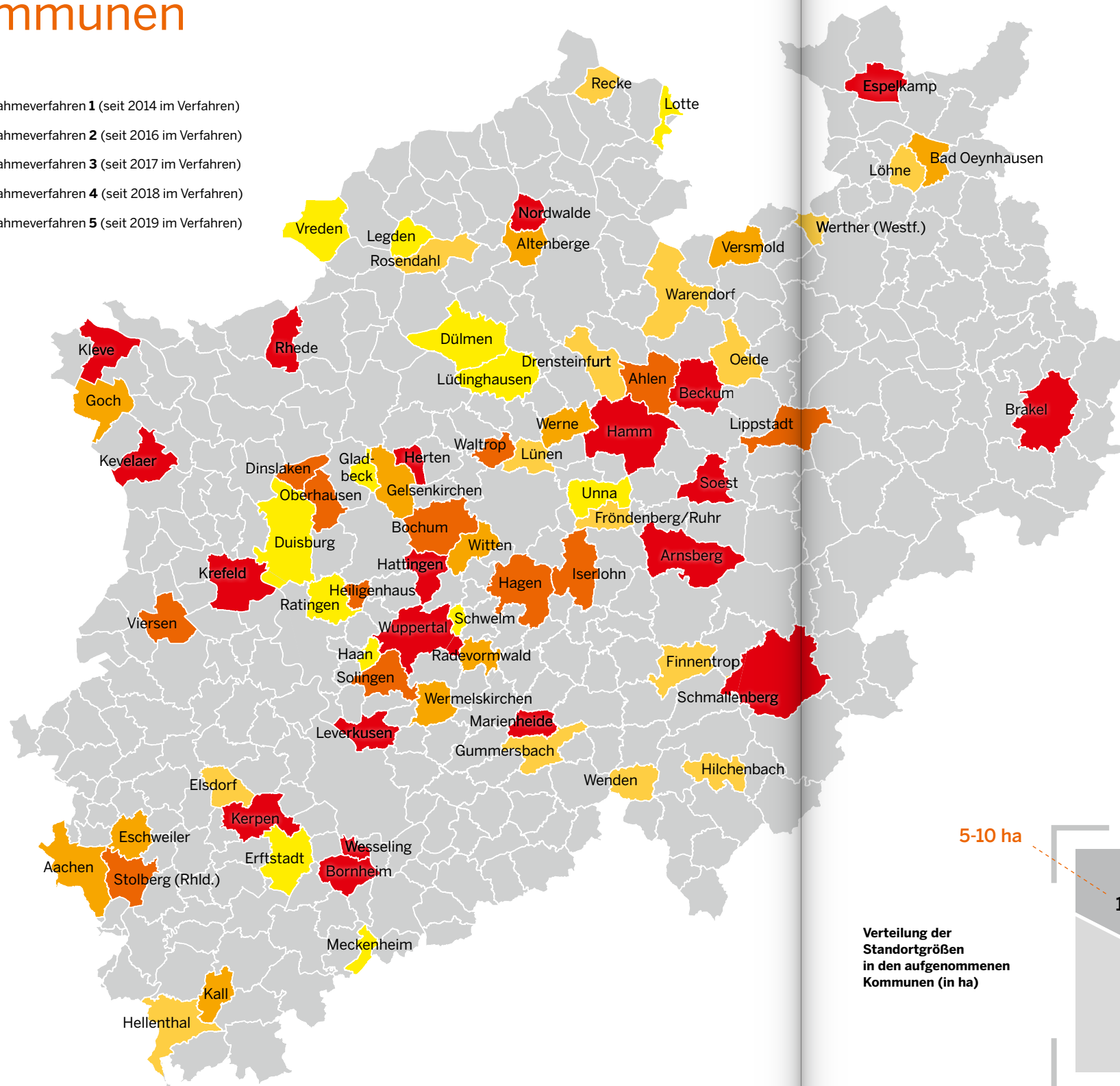
Darüber hinaus gehende individuelle Arbeitspakete und Leistungsbausteine der Umsetzungsphase werden in Abhängigkeit des Verfahrensfortschrittes und nach Erfordernis oder auf Wunsch zusätzlich vereinbart und ebenfalls über eine entsprechende Anteilsfinanzierung entgolten.



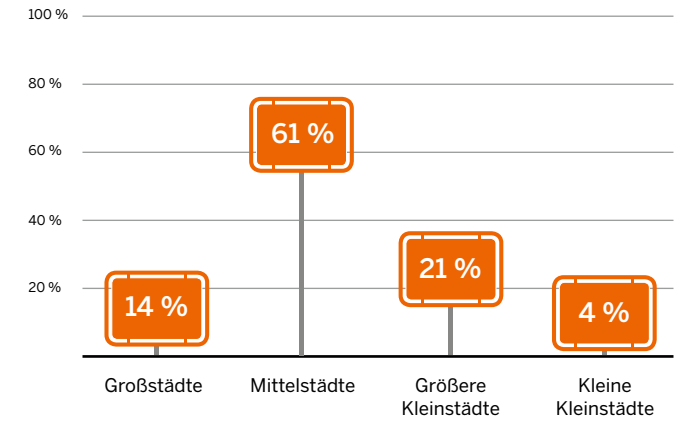


# Unsere Kommunen

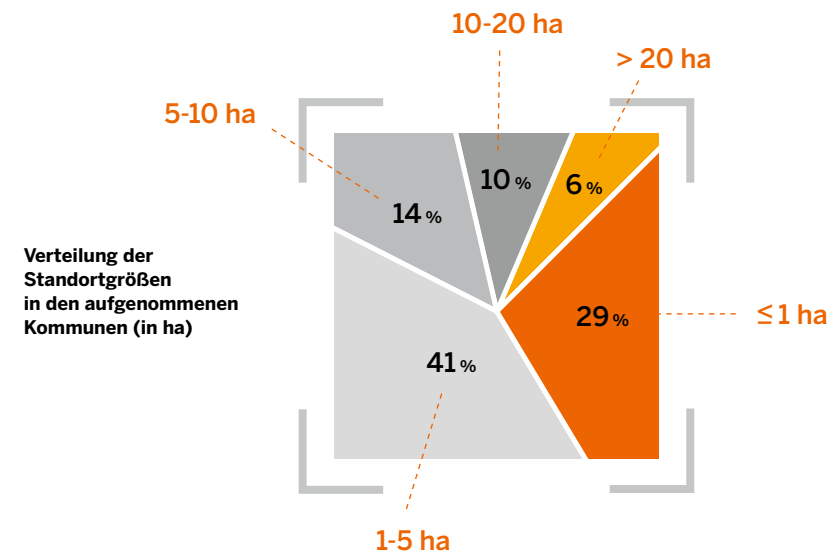
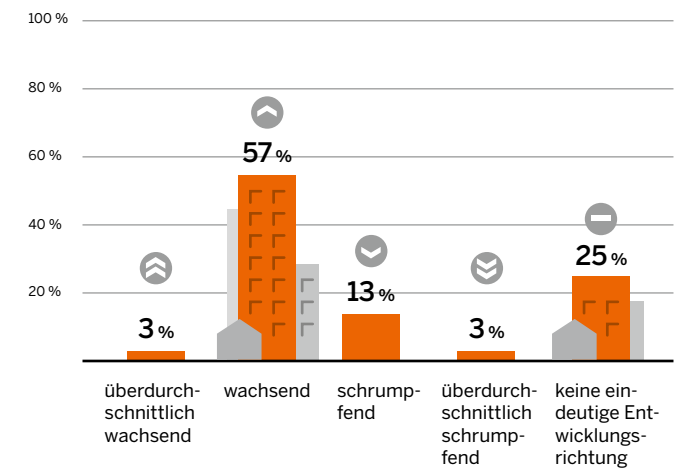
- Aufnahmeverfahren 1 (seit 2014 im Verfahren)
- Aufnahmeverfahren 2 (seit 2016 im Verfahren)
- Aufnahmeverfahren 3 (seit 2017 im Verfahren)
- Aufnahmeverfahren 4 (seit 2018 im Verfahren)
- Aufnahmeverfahren 5 (seit 2019 im Verfahren)



**Größenverteilung der aufgenommenen Kommunen**  
(Quelle: BBSR)



**Prosperität der aufgenommenen Kommunen**  
(Quelle: BBSR)





# Bau.Land.Partner auf einen Blick

bislang aufgenommen



**72**  
Kommunen

zur Bearbeitung ausgewählt



**245**  
Standorte

Gesamtfläche



**1.380**  
Fläche in ha

Potenzielle Kooperationspartner



**1.670**  
Eigentümer

## Sie haben noch Fragen? Kontakt:



**Heinz Weifels**  
Teamleitung  
0211 54238-229  
heinz.weifels@  
baulandpartner.nrw



**Barbara Eickelkamp**  
Teamleitung  
0201 74766-14  
barbara.eickelkamp@  
baulandpartner.nrw



[www.baulandpartner.nrw](http://www.baulandpartner.nrw)

### Impressum:

Bau.Land.Partner ist Teil der Initiative Bau.Land.Leben des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Zur Information über weitere Unterstützungsangebote zur Mobilisierung von Bauland besuchen Sie: [www.baulandleben.nrw](http://www.baulandleben.nrw)

**Herausgeber** NRW.URBAN Service GmbH in Kooperation mit der BEG, Fritz-Vornfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | **REDAKTION** Aurélie Ölbe (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, Jennifer Freckmann, BEG, KO2B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **Visuelle Konzeption und Layout** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum | **Fotos** Christian Nielinger (Titel, 4-5, 19-37), Franklin Berger (3, 4, 7, 8), Frank Vinken (10-14, 16-17), NRW.URBAN (15, 21, 47) | **Druck** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen  
Stand: Oktober 2019





Eine Initiative vom:

**Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

