

KONSENSVEREINBARUNG

Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes Nordrhein-Westfalen an die Städte und Gemeinden sowie mitwirkungsbereite Eigentümer zur Aktivierung von Standorten, die ihre frühere Nutzung verloren haben oder hinter ihren Möglichkeiten zurückbleiben. Der Flächenpool NRW wird durchgeführt von NRW.URBAN und BEG NRW. Die NRW.URBAN GmbH & Co KG handelt im Zuge des Abschlusses dieser Vereinbarung im Auftrag und auf Rechnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Flächenpool NRW, Fritz-Vomfelde-Straße 10 in 40547 Düsseldorf

und

die Stadt Lüdenscheid, Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid

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

Präambel

Als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt das Land NRW mit dem Flächenpool NRW die Kommunen und Eigentümer bei der Aktivierung nicht oder mindergenutzter Liegenschaften. Im Rahmen dieses Förderangebotes werden Nutzungsperspektiven und Entwicklungschancen erarbeitet sowie Entwicklungshemmnisse identifiziert und die Kosten der Aktivierung ermittelt. Dieser dialogorientierte Moderations- und Aufklärungsprozess wird maßgeblich durch das Land NRW finanziert.

§ 1

Kooperation Flächenpool NRW / Stadt Lüdenscheid

1. Die Stadt Lüdenscheid wird gemäß Schreiben des MHKBG vom 14.05.2018 als Sonderfall außerhalb des regulären Flächenpool-Verfahrens durch den Flächenpool NRW bearbeitet. In

diesem experimentellen Verfahren soll gemeinsam mit der Stadt Lüdenscheid durch den Flächenpool NRW für das Stadtgebiet eine Strategie zur Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen entwickelt werden. Die Eignung der vorhandenen Instrumente aus dem regulären Flächenpool-Verfahren sollen bei der übergreifenden Anwendung auf das gesamte Stadtgebiet erprobt und das Flächenpool-Verfahren in diesem Entwicklungsprozess weiterqualifiziert werden.

2. Ziel dieses Verfahrens ist es, die Standorte, die zur Aktivierung von Wohnbauland geeignet sind, zu ermitteln und zu priorisieren. Bei den von der Stadt gemeldeten und hier zunächst betrachteten Standorten handelt es sich um die bereits planerisch im GEP bzw. FNP gesicherten Wohnbaulandpotenziale (gemäß Anlage 1). Sollte sich dabei herausstellen, dass sich einige Standorte auch für das reguläre Flächenpool-Verfahren eignen, so werden diese, aufgrund der bereits vorliegenden Bewerbung, auf Wunsch der Stadt Lüdenscheid über die nächste Auswahlrunde oder direkt in den Regelbetrieb aufgenommen. Bis zum Zeitpunkt der ersten vorläufigen Priorisierung im Laufe dieses Prozesses eventuell identifizierte zusätzliche Potenziale sollen nach Abstimmung mit dem MHKBG ebenfalls Berücksichtigung finden, sofern ausreichend Ressourcen seitens des Flächenpool NRW zur Verfügung stehen.
3. Der Flächenpool NRW sichert der Stadt Lüdenscheid bei der Durchführung der Verfahrensschritte eine enge Kooperation zu. Alle Schritte, die zur Durchführung des oben skizzierten Prozesses notwendig sind, werden mit der Stadt Lüdenscheid abgestimmt.
4. Die Stadt Lüdenscheid übernimmt Mitverantwortung für die Durchführung der Verfahrensschritte und die Entwicklung der im Verfahren befindlichen Standorte. Sie ist bereit, ihre Kapazitäten insbesondere auf geeignete Brachflächen zu konzentrieren, sofern dies sachgerecht ist. Gemeinsames Interesse der Stadt Lüdenscheid und des Flächenpool NRW ist es, geeignete Standorte wirtschaftlich tragfähig für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

§ 2

Leistungen: Flächenpool NRW

1. Der Flächenpool NRW ist zentraler Ansprechpartner der Stadt Lüdenscheid für die Durchführung aller Verfahrensschritte. Für die Aufklärung, Verfahrensorganisation und -moderation wird der Flächenpool eine Projektleiterin des Flächenpool NRW benennen, die u.a. für die Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Standorte gem. Anlage auf ein interdisziplinär besetztes Fachteam zurückgreift.
2. Mit dem Ziel einer abgestimmten Umsetzungsstrategie zur Aktivierung von Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet wird der Flächenpool NRW in einem mehrstufigen Verfahren vorgehen. Hierbei stehen insbesondere die Ermittlung und Bewertung der Entwicklungspotenziale und -hemmnisse, die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, die Bewertung der Aktivierbarkeit auf Basis der zu erwartenden Entwicklungsdauer und die fachlich gelenkte Moderation des Prozesses im Fokus.

Der mit der Stadt Lüdenscheid abgestimmte Prozessablauf sieht folgende Schritte vor:

1. Workshop: Zieldefinition

- Erarbeitung von übergeordneten Entwicklungszielen
- Aufbereitung der Workshop-Ergebnisse und verwaltungsinterne Rückkopplung
- Politische Befassung

Inventur

- Betrachtung der bereits identifizierten Potenzialstandorte
- ggf. Identifizierung weiterer Potenzialstandorte
- Erfassung besonderer Standortvorteile
- Ermittlung konkreter und möglicher Hemmnisse (Knock-out)

Vorläufige Priorisierung

- Festlegung von Kriterien (Eintrittswahrscheinlichkeit, Beitrag zur Zielerreichung,...) unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Zusammenhangs
- Gruppierung der Potenzialstandorte

2. Workshop: Zwischenergebnisse

- Präsentation der vorläufigen Priorisierung
- Diskussion und ggf. Modifikation
- Festlegung der weiteren Arbeitsschritte für die einzelnen Standorte

Vertiefende Leistung am Einzelstandort

- Kontaktaufnahme / Interessenklärung mit Eigentümer
- Klärung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Untersuchung der identifizierten Hemmnisse (u.a. überschlägige Ermittlung der Entwicklungskosten und Prüfung der Wirtschaftlichkeit)
- Rückkopplung zur Bewertung und Erarbeitung Entwicklungsstrategie
- Mittel- bis langfristiger Zeitplan

Faktische Priorisierung

- Bewertung aller Hemmnisse
- Zeitliche und ökonomische Einschätzung der Entwickelbarkeit
- Berücksichtigung des Zielerreichungsbeitrags
- Vergleich der Standorte

3. Workshop: Strategiekonferenz

- Vorstellung der Ergebnisse
- Festlegung der erforderlichen Schritte für die Entwicklung der Einzelstandorte
- Verzahnung der unterschiedlichen Entwicklungen
- Festlegung der zeitlichen Abfolge
- Dokumentation Gesamtstrategie und Beschlussvorlage

Da es sich gemäß §1 Ziff. 1 um ein experimentelles Verfahren handelt, besteht Einvernehmen, dass Änderungen und/oder Ergänzungen nach vorheriger Abstimmung möglich sind.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Standorte nach Absprache in unterschiedlicher Tiefe bearbeitet werden können (keine weitere Bearbeitung z.B. bei langfristig keiner Verfügbarkeit, früher Erkenntnis zu mangelnder Wirtschaftlichkeit etc.).

3. Im Bedarfsfall wird der Flächenpool NRW für die Stadt Lüdenscheid Förderzugänge zu den Programmen des Landes NRW zur Aktivierung der Standorte prüfen und sie bei einer Antragsstellung beraten.

§ 3

Leistungen: Stadt Lüdenscheid

1. Die Stadt Lüdenscheid wird die Entwicklung einer Strategie zur Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen in ihrem Stadtgebiet aktiv und intensiv unterstützen. Sie wird dem Flächenpool NRW eine/n festen Ansprechpartner/in benennen. Er/sie übernimmt die terminliche und fachliche Koordination der einzubindenden Ämter und Fachbereiche. Zudem organisiert er/sie die Einbindung der politischen Gremien zur Absicherung der gemeinsam erarbeiteten Strategie.
2. Die Stadt Lüdenscheid unterstützt das Ziel der Landesregierung zur Förderung der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich. Sie räumt hierzu der Wiedernutzung von geeigneten nicht oder mindergenutzten Flächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein.
3. Die Kommune verpflichtet sich, die Neuausweisung von konkurrierenden Flächen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Flächenpool NRW abzustimmen.
4. Für priorisierte Standorte ist die Stadt Lüdenscheid bereit, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien, Bebauungsplanverfahren - soweit erforderlich - umgehend einzuleiten und mit Priorität zügig umzusetzen, sobald zu den Nutzungszielen (Wohnsegment, Dichte) Einvernehmen besteht und die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke gegeben ist.
5. Die Kommune stellt dem Flächenpool NRW alle in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen für die Bearbeitung der Standorte (Karten, Pläne, Gutachten, etc.) kostenfrei zur Verfügung.

§ 4

Refinanzierung

1. Für die Durchführung der in § 2 vereinbarten Leistungen des Flächenpool NRW für die gemäß Anlage 1 aufgeführten 16 Standorte beteiligt sich die Stadt Lüdenscheid mit einem Pauschalbetrag in der Höhe von

EUR 24.250,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Der Pauschalbetrag erhöht sich bei Aufnahme zusätzlicher Standorte in das Verfahren ab dem 17. Standort um EUR 1.500,- je Standort.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat am 06.10.2016 eine Erklärung nach § 27 Abs. 22 UStG zur weiteren Anwendung des § 2 Abs.3 UStG in der bis zum 31.12.2015 geltenden Fassung abgegeben. Die Umsatzsteuer ist nicht zu entrichten, wenn das Land Nordrhein-Westfalen diese Erklärung nicht widerruft sowie die vertraglich vereinbarte Leistung bis zum 31.12.2020 vollständig erbracht wird.

Für die Standorte, die gem. § 1 Ziff. 2 in den Regelbetrieb des Flächenpool NRW aufgenommen werden, wird eine Konsensvereinbarung nach dem Muster (Anlage 2) geschlossen. Aufgrund der bereits erbrachten Leistungen für die Standorte reduziert sich der Refinanzierungsanteil für die Kommune im Regelbetrieb auf 500 € (zzgl. gesetzl. USt.) pro Standort. Für weitere erforderliche Leistungen, auf die sich die Stadt Lüdenscheid und der Flächenpool NRW für die Umsetzung verständigen werden, wird diese Vereinbarung durch eine Nachtragsvereinbarung einvernehmlich fortgeschrieben. Der Flächenpool NRW wird sich dabei in Abhängigkeit der für die Durchführung des Flächenpool NRW zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel des Landes NRW an den Kosten beteiligen.

4. Der Flächenpool NRW behält sich vor, in Abhängigkeit des Verfahrensfortschritts und in Abstimmung mit der Stadt Lüdenscheid Abschlagsrechnungen zu stellen. Diese sind zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungslegung. Für die Abschlagsrechnungen gilt § 4 Ziff. 2 dieses Vertrages entsprechend. Die Schlussrechnung erfolgt 4 Wochen nach Erbringung der vereinbarten Leistungen bzw. nach Beendigung.

§ 5

Laufzeit, Entlassung und Weitergabe an Dritte

1. Die Laufzeit dieser Vereinbarung ist zeitlich befristet und endet nach Erbringung der in dieser Vereinbarung oder in Nachtragsvereinbarungen vereinbarten Leistungen; spätestens jedoch nach 2 Jahren. Sofern sich die Bearbeitung von Standorten in begründeten Einzelfällen darüber hinaus als unabdingbar erweist, ist eine einzelfallbezogene Verlängerung möglich, diese bedarf einer gesonderten Zustimmung seitens des Landes NRW.
2. Die Konsensvereinbarung wird zweifach gefertigt, jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung. Es besteht Einigkeit, dass eine Weitergabe an Dritte (Eigentümer) im Rahmen der Verhandlung von Kooperationsvereinbarungen zugelassen ist.

§ 6

Sonstige Bestimmungen

1. Abweichungen/Ausnahmen von diesem Vertrag sowie Änderungen bedürfen der Schriftform.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Regelungslücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen sollen dann

Regelungen treten, die - soweit möglich - dem am nächsten kommen, was die Vertragsparteien gewollt haben.

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

Flächenpool NRW

Stadt Lüdenscheid

Ort, Datum

Ort, Datum

(NU vertreten durch BEG)

(Bürgermeister)

(Projektleiterin)

(zentraler Ansprechpartner)