

**Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Projektsteuerung und Liegenschaften**
Herr Holger Moeser, Tel. 172609

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Abschluss einer Konsensvereinbarung mit dem Flächenpool NRW		
Beschlussvorlage Nr. 187/2018		
Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement		
Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.09.2018
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	19.09.2018
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	08.10.2018

Finanzielle Auswirkungen?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv		
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	24.250,00 €	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung:		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
<input checked="" type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig: 15.01.06/785200/Projektkosten		
Laufend: / /		
<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe		
<input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe		
Grundlage: Heutiger Ratsbeschluss		

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die der Anlage zur Beschlussvorlage beigefügte Konsensvereinbarung mit dem Flächenpool NRW abzuschließen.

Begründung:

Zurzeit sind in Lüdenscheid 16 potentielle Wohnbauflächen zur Entwicklung und Umsetzung in der Diskussion (Anlage 1).

FNP - Reserven

- Zaunkönigweg (2,7 ha)
- Parkstraße (westlich Haus Schöneck / 0,7 ha)
- Klopstockweg (1,6 ha)
- Rathmecker Weg (1,0 ha)
- Birkenweg (1,3 ha)
- Grüner Weg / Gartenstraße (0,6 ha)
- Honseler Str. / Altheider Str. (1,5 ha)
- Markhahn / Schulstraße (0,6 ha)
- Eberg (2,1 ha)
- Buschhauser Weg (1,1 ha)

Weitere Flächen

- östlich Wettringhof
- Diebesweg
- Vogelberg Erweiterung
- Felde / Eicken
- Dickenberg Erweiterung
- Gevelndorf

Auf Grund verschiedener Rahmenbedingungen wie Eigentumssituation, Topographie, Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Aufbereitungs- und Erschließungsmöglichkeit etc. gestaltet sich die Entwicklung der Flächen zum überwiegenden Teil aufwendig bzw. ist derzeit nicht verlässlich planbar.

Der Flächenpool NRW unterstützt die Kommunen bei der Aktivierung von Standorten in integrierten Lagen. In der Pilotphase des Flächenpool NRW erfolgte bereits eine erfolgreiche Zusammenarbeit zur Aktivierung gewerblicher Brachflächen.

Anlässlich des 4. Aufrufverfahrens wurde mit dem Flächenpool NRW besprochen, für Lüdenscheid im Rahmen eines Sonderprojektes außerhalb des regulären Flächenpoolverfahrens eine alle Einzelstandorte umfassende Gesamtstrategie zur Entwicklung der Flächen zu erarbeiten. Das Leistungsangebot des Flächenpool NRW kann der beigefügten Konsensvereinbarung (Anlage 2, § 2) entnommen werden. Da es sich um ein Modellprojekt handelt, können Änderungen oder Ergänzungen nach Abstimmung erfolgen. Ebenfalls können die Standorte nach Absprache in unterschiedlicher Tiefe bearbeitet werden (keine weitere Bearbeitung z.B. bei langfristig keiner Verfügbarkeit, früher Erkenntnis zu mangelnder Wirtschaftlichkeit etc.). Die Bearbeitung soll in vier Stufen erfolgen:

Stufe 1

In einer Inventur werden alle 16 Standorte auf ihre Potenziale und Hemmnisse untersucht. Ziel der Inventur ist es, einen umfassenden Eindruck von jedem einzelnen Standort zu erhalten. Erhobene Informationen sind bspw. Lage, Größe, Beschaffenheit, Planungsrecht oder Belastungen, städtebauliche und erste technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Die Festlegung der Kriterien zur Bildung einer Rangfolge der Standorte erfolgt auf Grundlage des Ergebnisses des ersten Workshops zeitlich parallel zur Inventur. Alle 16 Standorte werden anhand der ermittelten Informationen aus der Inventur im Abgleich mit den übergeordneten Zielen und festgelegten Kriterien in eine Rangfolge gebracht

In einem zweiten Workshop werden die Ergebnisse und die Rangfolge präsentiert und diskutiert sowie die Standorte für eine vertiefende Leistung gemeinsam festgelegt. Hierbei werden ggf. Standorte aus der weiteren Bearbeitung herausfallen (Standorte 16 - X).

Stufe 2

An den verbleibenden Standorten wird die Erstansprache der Eigentümer durchgeführt und das grundsätzliche Interesse abgefragt. Identifizierte Potenziale und Hemmnisse aus der Inventur werden weitergehend untersucht und mögliche Ideen zum Umgang mit diesen bzw. weitere Schritte (bspw. Hinweise auf erforderliche Gutachten oder Maßnahmen, etc.) beschrieben. Konzeptskizzen werden erstellt. Kosten und -erlöse werden dem Planungsstand entsprechend ermittelt.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird angestellt, eine dem Planungsstand entsprechende Entwicklungsstrategie wird erarbeitet. Die Standorte werden im Hinblick auf die Gesamtstrategie Lüdenscheid eingeschätzt; ggfs. wird die Rangfolge neu festgesetzt.

Stufe 3

Die ggf. neu festgesetzte Rangfolge wird präsentiert und diskutiert. Die Gesamtstrategie zur Entwicklung der Standorte wird festgelegt. Die Aufnahme von Standorten, die Eignung und Bedarf für die Bearbeitung im Regelbetrieb Flächenpool NRW aufweisen, wird vereinbart.

Stufe 4

Sofern die Stadt die Aufnahme geeigneter Standorte in den Regelbetrieb des Flächenpool NRW wünscht, wird in diesem Regelbetrieb an den aufgenommenen Standorten u.a. ein umfassender Moderationsprozess zwischen den Interessen der Stadt und der Eigentümer, sofern Kooperationsvereinbarungen geschlossen werden, durchgeführt. Die Konzeptskizzen sowie die ökonomische Einschätzung werden weiter ausgearbeitet. Im Idealfall erfolgt ein Strategiegespräch, um sich auf ein gemeinsames Vorgehen der Stadt und der Eigentümer zur Umsetzung zu verständigen. Im Regelbetrieb Flächenpool NRW können maximal 10 Standorte je Aufrufverfahren und Kommune aufgenommen (www.nrw-flaechenpool.de).

Im anstehenden Sonderverfahren werden alle Leistungen des Flächenpool NRW analog zum Regelbetrieb gemäß der Musterkonsensvereinbarung abgearbeitet mit Ausnahme des Moderationsprozesses mit dem Eigentümer. Im Sonderverfahren erfolgen hier nur die Erstansprache und die Erkundung des grundsätzlichen Interesses. Liegt dies nicht vor, wird mit Annahmen gearbeitet. Dementsprechend kann auch die nur bei intensiver Einbeziehung des Eigentümers zu leistende Tiefe der Entwicklungsperspektive und der Strategiefestlegung zwischen Eigentümer und Kommune hier nicht erfolgen. Diese Leistungen bleiben dem Regelbetrieb (Stufe 4) vorbehalten.

Für die Zusammenarbeit mit dem Flächenpool ist eine Konsensvereinbarung abzuschließen. Die abgestimmte Vereinbarung findet sich in der Anlage (Anlage 2).

Die Kosten für die in der Konsensvereinbarung dargestellten Leistungen belaufen sich unabhängig von der je Standort abzustimmenden Bearbeitungstiefe auf 22.750 € für 15 Standorte. Für jeden weiteren Standort sind 1.500 € zu entrichten, so dass bei den zurzeit 16 Standorten 24.250 € anfallen. Mehrwertsteuer ist gemäß § 4 Ziff. 2 der Konsensvereinbarung zunächst nicht zu entrichten. Sofern in Stufe 4 Standorte in den Regelbetrieb des Flächenpool NRW aufgenommen werden soll, werden sich die dann anfallenden Kosten an Stelle der sonst im Regelbetrieb anfallenden Kosten von 1.500 € je Standort auf Grund der geleisteten Vorarbeit auf 500 € je Standort belaufen. Das Land Nordrhein Westfalen unterstützt die Arbeit des Flächenpool NRW, so dass die Bearbeitungskosten günstig ausfallen.

Lüdenscheid, den 27.08.2018

gez. Dieter Dzewas

Dieter Dzewas

Anlage/n:

Konsensvereinbarung
Wohnbauflächen in Lüdenscheid