



Die Ministerin

MHKBD Nordrhein-Westfalen | 40190 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/363

A20

04. November 2022

für die Mitglieder des Ausschusses für
Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen

**3. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am
Donnerstag, 10. November 2022**

TOP: Bauland- und Grundstücksentwicklung

hier: Unterstützungsleistungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage übersende ich Ihnen den o. g. Bericht mit der Bitte um Weiterlei-
tung an die Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisie-
rung.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach MdL



Bericht der Landesregierung an den
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung am 10. November 2022

Bauland- und Grundstücksentwicklung

hier: Unterstützungsleistungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Bauland ist knapp – insbesondere in den Universitätsstädten und in den Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Dabei konkurriert das Ausweisen neuer Bebauungsflächen für Wohnbebauung – je nach Region – mit den berechtigten Ansprüchen der Landwirtschaft und des Freiraumschutzes im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik.

Abgesehen von dem Ausweisen neuer Wohnbauflächen kommt dem bundesdeutschen Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ unverändert eine hohe Bedeutung zu. Immer noch ist es viel zu häufig, dass sich die Reaktivierung einer Brachfläche gegenüber der Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche als unattraktiv darstellt: Eine ggf. erforderliche Altlastensanierung, das Abräumen des Grundstücks und die Wiederherstellung einer bebaubaren Fläche sowie Restriktionen bei der Wiedernutzung eines Grundstücks halten viele Investoren von der Nutzung einer Brachfläche ab.

Um Brachflächen schneller reaktivieren zu können, ist das Überwinden von Revitalisierungshürden daher von entscheidender Bedeutung.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat Landesinitiativen für jede Phase der Flächenaktivierung aufgelegt, die sich unmittelbar oder mittelbar an Städte und Gemeinden richten, um diese bei der Gewinnung von möglichem Bauland und der Aktivierung zu tatsächlich bebaubarem Land unterstützen.

Diese Ansätze dienen dazu, Städte und Gemeinden in ihren Einflussmöglichkeiten sowie ihrer strategischen Zukunftsentwicklung zu unterstützen und zugleich der Ressourcenschonung im Themenbereich „Fläche“ Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung von Brachflächen zu Bauflächen oftmals ein langjähriger – und je nach Konstellation – langwieriger Prozess ist.



Übersicht über die landesseitigen Instrumente zur Entwicklung von Bauland und Grundstücken

1. Bauland aktivieren

- a) Informationsveranstaltungen
- b) Bau. Land. Partner
- c) Bau. Land. Partner+
- d) Bau. Land. Bahn
- e) Bauland an der Schiene
- f) (Militärische) Konversionsflächen

2. Bauland entwickeln

- a) Kooperative Baulandentwicklung
- b) Rahmenvertragsinitiative (interkommunale Kooperationsoffensive)

3. Flächen anbieten

- a) Ressortübergreifendes Liegenschaftsmanagement
- b) Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen

4. Projekte realisieren

- a) Projekte in der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes
- b) Wiedernutzbarmachung von Standorten mit sogenannten „Problemimmobilien“
- c) Rheinisches Revier: Perspektive Strukturwandel GmbH
- d) Rheinisches Revier: Starke Projekte GmbH
- e) Rheinisches Revier Stadtentwicklungsprogramm
- f) Bergbauflächenvereinbarung

Zu den einzelnen landesseitigen Instrumenten wird wie folgt näher ausgeführt.



1. Bauland aktivieren

a) Informationsveranstaltungen

Beraten, aktivieren und fördern sind die Zielsetzungen des jährlichen „**Bauland-Dialoges**“ (im Folgenden kurz: BLD), zu dem das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit anderen Akteuren wie die NRW.URBAN, der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, die BEG NRW und der AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung – Städte und Gemeinden einlädt. Im Mittelpunkt steht die Mobilisierung von Wohnbaulandpotentialen im Zuge der Innen- bzw. Brachflächenentwicklung.

Termine	Titel	Teilnehmende
2017	BLD 2017: Bauland aktivieren & fördern	200
2018	BLD 2018: beraten, aktivieren, fördern	207
2019	BLD 2019: (Bau-)Land in Sicht?	221
2020	BLD 2020: Ausfall wegen Corona	
2021	BLD 2021: Baulandentwicklung erleichtern	online: 721
2022	BLD 2022: Zukunftsgerechte Räume realisieren	Präsenz: 100 online: 300

Neben dem „Bauland-Dialog“ widmet sich das „**Forum Baulandmanagement**“ seit 2002 dem Erfahrungsaustausch und der Erarbeitung von Lösungsstrategien im Themenfeld des Flächenmanagements. Die Mitglieder des Forums setzen sich aktuell aus 36 nordrhein-westfälischen Kommunen, sieben Unternehmen und fünf weiteren Institutionen zusammen. Neben regelmäßigen Veranstaltungen zeichnet sich das Forum durch zahlreiche Veröffentlichungen aus. Die Werkstattreihe des Forums bietet den Mitgliedern die Chance, im internen Kreis aktuelle Aspekte und Fragestellungen des Baulandmanagements zu vertiefen und mit fachkundigen Referenten zu diskutieren.

Veröffentlichungen & Werkstattreihen	
2019	Veröffentlichung: Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements
2021	Werkstattreihe: Vorkaufsrechte
2021	Werkstattreihe: Städtebauliche Gebote



Veröffentlichungen & Werkstattreihen	
2021	Werkstattreihe: Erbbaurecht
2022	Veröffentlichung: Das Erbbaurecht in der kommunalen Praxis (Arbeitshilfe)

Seit 2015 findet die „**Polis Convention**“ als Messe für Stadt- und Projektentwicklung mit begleitendem Fachkongress in der Landeshauptstadt Düsseldorf statt. Diese ständig wachsende Messe ist für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen bedeutsam, da hier immer mehr regionale Akteure in der Baulandentwicklung vertreten sind. Das Land Nordrhein-Westfalen ist mit einem eigenen Stand vertreten. Seit 2016 erfolgt während der Messe die Verleihung des „polis award“.

Termin	Titel	Aussteller	Besucher
2015	Connecting urban developers	82	1.350
2016	Stadt Land Fluss	144	2.250
2017	Meine Stadt, Deine Stadt	180	2.950
2018	Gravity - die Stadt in Balance	273	3.800
2019	Distance - sind wir grenzenlos?	350	5.200
2020	Changes - Make it happen	online 400	online 2.160
2021	Back to life ... back to reality	400	2.991
2022	Wahrheiten der Stadt	350	5.200

b) Bau. Land. Partner

„Bau. Land. Partner“ ist ein Unterstützungsangebot des Landes Nordrhein-Westfalen, um die Verfügbarkeit und Eignung brachgefallener sowie unter- oder ungenutzter Flächen im Siedlungszusammenhang für eine Nachfolgenutzung zu prüfen und zu aktivieren. Dieses dialogorientierte Verfahren wird maßgeblich aus Finanzmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen getragen. In der 17. Legislaturperiode wurden hierfür rund 5,9 Millionen Euro aufgewendet.



Die Landesinitiative hilft an dieser Stelle, Nachfolgenutzungen zu prüfen und Standorte zu aktivieren. Im Fokus stehen hierbei Bereiche, die sich in privatem Eigentum befinden und zu denen bislang keine Einigung hinsichtlich einer neuen Entwicklungsperspektive erzielt werden konnte.

Aufgabe von „Bau. Land. Partner“ ist es, die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer herbeizuführen, die ökonomische und planerische Machbarkeit einer Entwicklung zu untersuchen und möglichst eine Verbindlichkeit für die Umsetzung herzustellen. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das landeseigene Unternehmen, NRW.URBAN, mit der Umsetzung beauftragt.

Das Interesse der Kommunen und auch Privater, das Instrument zu nutzen ist groß. In der 17. Legislaturperiode wurden 44 Städte und Gemeinden mit in „Bau. Land. Partner“ aufgenommen. In der 18. Legislaturperiode wurden bisher acht Städte in „Bau. Land. Partner“ aufgenommen.

Insgesamt handelt es sich um 319 Projektvorhaben, von denen 128 Vorhaben mit rund 718 Hektar (davon rund 342 Hektar für Wohnnutzung geeignet) positiv abgeschlossen werden konnten. Bei 53 Projektvorhaben mit rund 279 Hektar Fläche wurde das Vorhaben nach durchgeführten Prüfungen aufgegeben.

c) Bau. Land. Partner+

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat nach Auswertung der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bau. Land. Partner“ in 2021 die Pilotphase für das Programm „Bau. Land. Partner+“ aufgenommen. Mit „Bau. Land. Partner+“ werden Kommunen in der Frage des risikoarmen Flächenankaufs und der Klärung möglicher Standortperspektiven unter- oder ungenutzter Flächen im Siedlungszusammenhang unterstützt.

Das Unterstützungsangebot „Bau. Land. Partner+“ knüpft da an, wo „Bau. Land. Partner“ aufhört: Auf Basis grundsätzlicher Erkenntnisse zu den Standortperspektiven wird die Kommune bei einem risikoarmen Flächenerwerb unterstützt. So können Städte und Gemeinden die Entwicklung aus eigener Hand vorantreiben, wo dies durch die bisherige Eigentümerin oder den Eigentümer nicht möglich ist.



Das Unterstützungsangebot betrachtet Flächen, die einen erhöhten Aufklärungsbedarf haben und ohne fundierte Planungen und eine Förderperspektive nicht reaktiviert werden können. Grundvoraussetzung ist die Bereitschaft der Eigentümerin oder des Eigentümers, die Fläche an die Kommune oder an eine 100%-ige kommunale Tochter zu veräußern. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das landeseigene Unternehmen, NRW.URBAN, mit der Umsetzung beauftragt.

Das Verfahren wird maßgeblich aus Landesmitteln getragen. So wurden seit Beginn der Pilotphase rund 236 TEURO aus Finanzmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen aufgewendet.

Seit Beginn von „Bau. Land. Partner+“ konnten elf Kommunen mit zwölf Standorten über rund 55 Hektar aufgenommen werden. Zwei Projektvorhaben wurden nach Prüfung aufgeben.

d) Bau. Land. Bahn

Beim Landesinstrument „Bau. Land. Bahn“ geht es um die Mobilisierung von Flächen (an) der Bahn und um weitere Kooperationen zwischen Bahn und Stadtentwicklung. Hierfür wurde 2002 die „BahnflächenEntwicklungsGesellschaft Nordrhein-Westfalen (BEG)“ gegründet, die bis heute tätig ist.

Der 2002 gestartete „Bahnflächenpool.NRW“ diente der Umsetzung großer Liegenschaftspakete. Mit dessen Hilfe wurden in großem Umfang nicht mehr benötigte Bahnflächen reaktiviert und bspw. zu Wohnbauzwecken an die Kommunen veräußert.

Da auch die DB AG ihre Flächen nun regelmäßig als nicht mehr entbehrlich einstuft und die Pakete abgeschlossen sind, könnte diese Modell 2022 beendet werden. Geblieben sind vereinzelte Kooperationsprojekte zwischen der Bahn und dem Land Nordrhein-Westfalen bei besonderen Standorten.

Im Rahmen des Bundes-„Bündnisses für bezahlbarem Wohnraum“ (Beschlusstext vom 12. Oktober 2022) wurde unter Ziffer 3.8 allerdings wie folgt verständigt:

„Im Rahmen der Möglichkeiten des Aktienrechts verstärktes Einwirken des Bundes als Eigentümer auf die Deutsche Bahn AG, für die Zwecke



des Schienenverkehrs nicht mehr benötigte Grundstücke zu vergünstigten Konditionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum abzugeben.“

Die Ziffer 3.8 wurde als „Maßnahme zur Umsetzung“ eingestuft. Adressantin ist der Bund. Die Maßnahme soll in der laufenden Legislaturperiode des Bundes umgesetzt werden.

In der Zeit von 2002 bis 2022 wurden unmittelbar rund 1,85 Millionen Euro Landesmitteln für „Bau. Land. Bahn“ investiert (ohne Städtebaufördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sowie weiterer Programme).

Ergebnisse:

- Rund 240 Kommunen haben teilgenommen bzw. nehmen noch teil.
- Das Gesamtportfolio der in Nordrhein-Westfalen vermarkteten Liegenschaften der Bahn belief sich auf rund 2.200 Hektar.
- Insgesamt 150 Maßnahmen zur Attraktivierung der Bahnhofsumfelder konnten auf den Weg gebracht werden.
- 350 Kilometer Alleinradwege auf stillgelegten Bahntrassen konnten neu geschaffen werden.
- 115 sanierte Empfangsgebäude wurden veräußert.

2021 schloss das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen mit der DB Station & Service AG einen „Letter of Intent“ zur städtebaulichen Attraktivierung von Empfangsgebäuden an Personenbahnhöfen:

Hiermit sollen an 20 ausgewählten Bahnhöfen städtebauliche Missstände und Funktionsverluste beseitigt und ungenutzte Bereiche wieder in eine attraktive Nutzung gebracht werden. Die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt im Rahmen der Städtebauförderung zum jeweiligen kommunalen Fördersatz zwischen 50 % und 80 %. Die Bahn beteiligt sich am Eigenanteil der Kommune, der verbleibende Mindesteigenanteil der Kommune beträgt 10 %.



e) Bauland an der Schiene

In 2018 startete das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen das Landesprogramm „Bauland an der Schiene“. Die Nordrhein-Westfalen-Initiative zielt auf eine Verzahnung der Siedlungs- mit der Mobilitätsentwicklung auf regionaler Ebene mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland an den „richtigen Stellen“ im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs ab. Neben der Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen und der Reaktivierung brachliegender Siedlungsflächen soll auch der Verkehrsträger Schiene gestärkt werden.

Zwischen Oktober 2018 und Dezember 2021 sind landesweit insgesamt 254 Kommunen eingeladen und 101 Baulandgespräche geführt worden. Davon haben 84 Kommunen Rahmenplanungen beauftragt, die zur Hälfte aus Finanzmitteln des Landes finanziert werden. Die im Rahmen der Beauftragung betrachtete Gesamtfläche beläuft sich auf rund 1.242 Hektar. In den Gesprächen wurden nur Potenzialflächen erörtert, die in einem Einzugsbereich von maximal drei Kilometern um eine Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV liegen. Die Gesprächsergebnisse zu den erörterten Potenzialflächen stellen eine der jeweiligen Kommune zu Verfügung gestellte Grundlage dar. Die Umsetzung weiterer Schritte liegt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Bisher wurden für „Bauland an der Schiene“ rund 950 TEURO Landesmittel verausgabt.

f) (Militärische) Konversion

In vielen Städten und Gemeinden besteht die besondere Notwendigkeit und Chance, (militärisch) brach gefallene Flächen zu revitalisieren und für neue Entwicklungsimpulse zu nutzen. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt Kommunen auf deren Nachfrage hin in der Phase der anstehenden Freigabe einer Konversionsliegenschaft mit Leistungen der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN, zum Beispiel durch Bestandaufnahmen, Standortanalysen sowie planerische und wirtschaftliche Machbarkeitsstudien als Vorbereitung der kommunalen Bauleitplanung.



Die letzten Beauftragungen erfolgten in 2018 für den ehemaligen Flugplatz in Niederkrüchten-Elmpt (Gesamtareal ca. 1.000 ha) und das Areal Barker in Paderborn (ca. 54 ha).

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes die Revitalisierung von städtebaulich intergriert liegenden, ehemals militärisch genutzten Liegenschaften unterstützt. Dabei fördert die Städtebauförderung ausschließlich die unrentierlichen Kosten. Fördergegenstände sind insbesondere vorbereitende Planungen und Gutachten, Ordnungsmaßnahmen wie Bodenordnung, die Freilegung von Grundstücken, Ausgleichsmaßnahmen oder Erschließung und Baumaßnahmen, wie der Bau oder die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. In der Nachfolgenutzung von zentral liegenden Konversionsstandorten entstehen häufig auch rentierliche Flächenentwicklungen, die wichtige Bausteine in der gesamten Stadt- und Ortsentwicklung in den Gemeinden darstellen.

Auch die REGIONALE „UrbanLand“ in Ostwestfalen-Lippe hat sich unter anderem der Aufgabe gewidmet, brachgefallene, oft für die Stadtgesellschaft abgeschlossene Liegenschaften wieder zugänglich zu machen und diese für eine zukunftsgerichtete Quartiersentwicklung zu öffnen.

Mit dem Haushaltsgesetz 2018 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Möglichkeit erhalten, alle entbehrlichen Bundesimmobilien im Wege des Direktverkaufs an Kommunen und andere Erstzugriffsberechtigte, wie zum Beispiel kommunale Wohnungsgesellschaften, ohne Bieterverfahren auf der Basis einer gutachterlichen Verkehrswertermittlung zum vollen Wert zu veräußern, wenn die Kommune das Grundstück unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt (Erstzugriffsoption). Gleichzeitig greifen bestimmte Verbilligungsmöglichkeiten. Auch die Regelungen zur Kostenbeteiligung des Bundes bei der Beseitigung von Altlasten wurden Schritt für Schritt zu Gunsten der Käufer verbessert. Im Ergebnis ist der Beratungs- und Vermittlungsbedarf zwischen den Kommunen und der BImA fast vollständig zum Erliegen gekommen.

2. Bauland entwickeln

a) Kooperative Baulandentwicklung



Mit der „Kooperativen Baulandentwicklung“ unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken.

Zur Umsetzung dieses Bausteins steht NRW.URBAN den Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Verfügung. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes. Alle strategischen Entscheidungen bezüglich der Planung oder der Vermarktung verbleiben bei den Kommunen.

Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Zu den nachfolgend genannten Maßnahmen wurden Zielvereinbarungen zwischen dem Ministerium und der jeweiligen Kommune sowie Bauland-/Treuhandverträge zwischen NRW.URBAN und der Kommune geschlossen.

In der 17. Legislaturperiode konnten mit 16 Kommunen Vertragsabschlüsse über rund 176 Hektar getätigt werden; in der 18. Legislaturperiode ist bisher eine weitere Kommune mit einer vertraglich benannten Fläche von weiteren rund 18 Hektar in die kooperative Baulandentwicklung aufgenommen worden. Auf diesen Flächen könnten rund 4.800 Wohneinheiten entstehen, davon rund 1.409 mit öffentlicher Förderung zur Absicherung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Seitens des Landes Nordrhein-Westfalen besteht gegenüber der NRW.URBAN ein landesseitiger Bürgschaftsrahmen von 200 Millionen Euro, von dem derzeit rund 155 Millionen Euro in den genannten Projekten gebunden sind. Die Maßnahmen befinden sich alle in der Projektentwicklung.

b) Rahmenvertragsinitiative (interkommunale Kooperationsoffensive)

Zur Entlastung von Städten und Gemeinden bei zeitintensiven Einzelvergaben unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen diese seit dem 1. April 2020 mit der Rahmenvertragsinitiative: Damit erhalten die Städte und Gemeinden eine Planungsunterstützung, um Bauleitplanverfahren zu beschleunigen:



Ein rahmenvertraglich gesicherter Expertenpool für Planungs- und Gutachterleistungen, auf den interessierte Kommunen zugreifen können, sorgt dafür, dass zeitintensive Einzelvergaben von Gutachten nicht mehr erforderlich sind. Der zeitliche und fachliche Zugewinn führt zur Einsparung eigener Ressourcen. Mit den kommunalen Spitzenverbänden, der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen sowie der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen wurde das Vorhaben im Vorfeld abgestimmt; sie begleiten und unterstützen die Umsetzung der Rahmenvertragsinitiative.

Darüber hinaus stehen den Kommunen die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Muster-Leistungsverzeichnisse als Arbeitshilfe zur Verfügung.

Im weiteren Verlauf wurde die Rahmenvertragsinitiative unter Berücksichtigung aktueller Bedarfe der Kommunen inhaltlich ausgeweitet: So können zum Beispiel Kommunen, die von der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 betroffen sind, Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen hierüber beauftragen.

Seit dem Projektstart im Jahr 2020 wurden hierfür landesseitig bisher rund 841 TEURO aufgewendet.

3. Flächen anbieten

a) Ressortübergreifendes Liegenschaftsmanagement

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 30. Januar 2018 den Aufbau eines ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagementsystems („LIMA.NRW“) unter Federführung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen beschlossen.

Ziel des ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagements ist es, ein leistungsstarkes und effizientes zentralisiertes Management für die entbehrlichen Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen aufzubauen. Dadurch soll ein ressourceneffizienter Umgang mit dem entbehrlichen Grundvermögen des Landes erreicht und standortbezogene Chancen genutzt werden, die bislang untergenutzt waren oder brachlagen.

Mit dem ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagement hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen erstmals innerhalb der Landesverwaltung umfassende Transparenz und einen einfachen und gleichzeitig umfassenden Überblick über alle landeseigenen Grundstücke geschaffen:



- Transparenz über etwa 120.000 Flurstücke mit rund 165.000 Hektar Fläche
- systematisch über alle Teilportfolios, unter anderem Flächen der Landesbetriebe, wie zum Beispiel Straßen.NRW, und unter Einbezug von Sonderliegenschaften verschiedener Ressorts, der fiskalischen Erbschaften und Flächen des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen

Dazu erfolgte Anfang 2021 die Inbetriebnahme eines umfassenden Informationssystems (LIMA.NRW) als webbasiertes Liegenschaftsportal für die landesinterne Anwendung (Version 1.0). Für den Aufbau des Liegenschaftsmanagements des Landes Nordrhein-Westfalen wurden bisher (2018 bis 2021) rund 5 Millionen Euro verausgabt.

Die Digitalisierung ermöglicht dabei neben dem Überblick auch ein ressourceneffizientes Management der entbehrlichen Grundstücke. Diese Verfahren sollen zukünftig auf einfachere Weise helfen, nicht mehr betriebsnotwendige Landesliegenschaften ressortübergreifend zu identifizieren und einer neuen Verwendung zuzuführen.

b) Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen

Der „Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen“ (im Folgenden kurz: GRF) wurde 1980 gegründet, da durch den Rückzug aus dem Steinkohlenbergbau über 2.500 Hektar an Zechen- Gewerbe- und Verkehrsflächen im Ruhrgebiet brachgefallen waren.

Die Aufgabe des GRF bestand darin, die brachgefallenen Flächen anzukaufen, zu sanieren und zu entwickeln und somit alternative Bauflächen zu schaffen sowie die zum Teil stark zerstörte Landschaft neu zu gestalten. Im Rahmen des GRF wurden bislang 2.407 Hektar ehemals gewerblich genutzter Standorte erfolgreich revitalisiert und vermarktet. An 189 Standorten entstand so eine lebendige Stadtkultur und es wurden weitere Eingriffe in bislang freie Landschaftsräume verhindert. Seit 2005 folgten keine Ankäufe mehr durch den GRF; dieser befindet sich in der Abwicklung.

4. Projekte realisieren



a) Projekte in der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes

In Nordrhein-Westfalen besteht eine besondere Notwendigkeit als auch Chance, brach gefallene Flächen zu revitalisieren und für neue Entwicklungsimpulse zu nutzen. Dies gilt insbesondere für die Neu- und Wiedernutzung innerstädtischer brachliegender Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen.

Daher unterstützt die Städtebauförderung seit Jahren Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich der Nachnutzung bzw. Zwischenutzung sowie der städtebaulichen Neuordnung. Im Rahmen der Förderung können ausschließlich die unrentierlichen Kosten fördertechnisch begleitet werden.

Grundlage für die Förderung ist - wie in der Städtebauförderung üblich - ein integriertes kommunales Handlungskonzept. Zu den möglichen Fördergegenständen in diesem Kontext zählen insbesondere: vorbereitende Planungen und Gutachten, Ordnungsmaßnahmen wie Bodenordnung, die Freilegung von Grundstücken, Ausgleichsmaßnahmen oder Erschließung und Baumaßnahmen, wie der Bau oder die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

b) Wiedernutzbarmachung von Standorten mit sogenannten „Problemimmobilien“

In vielen Städten und Gemeinden befinden sich Gebäude, die aufgrund ihres baulichen Zustands, nachteiliger Standortbelastungen oder wegen einer nicht nachhaltigen Bewirtschaftung herausfordernde Entwicklungen genommen haben. Solche Gebäude beeinträchtigen häufig die Wohn- und Lebensqualität und das Image des gesamten Umfelds. In besonders schwerwiegenden Fällen geht von diesen Gebäuden sogar eine Gefahr aus. Gleichzeitig können diese Immobilien bzw. Grundstücke in integrierter städtischer Lage Potentiale für Wohnraumsanierung und Ersatzneubau bieten.

Um die Städte und Gemeinden auf der Suche nach Lösungen und der Umsetzung von Handlungsstrategien zu unterstützen, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung ein Modellprojekt für Proble-



mimmobilien in Stadterneuerungsgebieten aufgelegt. Elf Kommunen nehmen daran teil und erhalten Finanzmittel für den Erwerb solcher Immobilien und die Beseitigung der damit verbundenen Missstände.

Im Rahmen des Modellprojektes wurde/werden Problemimmobilien erworben und dann, je nach Standort, abgerissen oder saniert. Bei Abriss erfolgt ein Verkauf, insbesondere zur Errichtung öffentlich-geförderter Wohnungen.

In einigen Fällen gestalten sich die Verfahren langwierig und die Kommunen setzen Instrumente des Städtebaurechts, der Bauordnung und der Wohnungsaufsicht ein. Mit einem Erfahrungsaustausch zur Anwendung ordnungsrechtlicher Instrumente sowie effizienter Kooperationsstrukturen wird im Modellvorhaben gewonnenes Know-how weitergegeben. Aktuell werden die praktischen Erfahrungen im Umgang mit Problemimmobilien durch einen Wissenstransfer auch in kleinere Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen weitergegeben.

Ein wichtiger Eckpfeiler der wohnungspolitischen Ausrichtung der Landesregierung ist eine nachhaltige Wohnungsbestandserneuerung, die über die reine Gebäudesanierung hinausgeht und auch die Umstrukturierung und den Abriss von nicht mehr zeitgemäßen Mietwohnungsbeständen einbezieht. Dazu kann die Wohnraumförderung einen wichtigen (Finanzierungs-) Beitrag leisten, indem im Rahmen der Standortaufbereitung für den Wohnungsneubau Abrisskosten für die Problemimmobilien mit Zusatzdarlehen inklusive Tilgungsnachlässe gefördert werden. Die öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt damit einen Erneuerungsprozess, der insbesondere auch für den Qualitätsaustausch bei Problem- und/oder Schrottimmobilen genutzt wird.

Im Vordergrund der erforderlichen Erneuerungsprozesse steht die Frage, wie die Lebens- und Wohnqualität auf den baulich und städtebaulich stark abgewerteten Standorten nachhaltig verbessert werden kann. Nachhaltigkeit bedeutet beim Einsatz von Abrissfördermaßnahmen im Rahmen der Wohnraumförderung: Die gewählten Abriss- und Umbaumaßnahmen haben baulich/städtebaulich erforderlich, wirtschaftlich vernünftig/rechenbar, sozial verträglich und ökologisch sinnvoll zu sein.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen kann die Beseitigung von Problemimmobilien auch außerhalb der Förderkulissen der Stadterneuerung finanziert werden, wenn geförderter Neubau entsteht. Im Rahmen der Städtebauförderung können die Abrisskos-



ten aus Stadterneuerungsmitteln finanziert werden, wenn die Umstrukturierung aus einem integrierten Handlungskonzept für ein Stadterneuerungsgebiet abgeleitet wird.

c) Bergbauflächenvereinbarung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der „Vereinbarung zur vorausschauenden Entwicklung bedeutsamer Bergbauflächen“ (Bergbauflächenvereinbarung) einen strategischen Rahmen für die Entwicklung von ehemaligen Bergbauflächen geschaffen. Insbesondere Finanzmittel aus der Städtebauförderung und der Bund/Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) sowie auch aus dem Ökologieprogramm Emscher-Lippe (ÖPEL) und der Förderrichtlinie kommunale Straßen unterstützen die Entwicklung der ehemaligen Bergbauflächen.

Partner der Bergbauflächenvereinbarung sind kreisfreie Städte, Kreise und kreisangehörige Kommunen, die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, sowie die RAG AG und RAG Montan Immobilien GmbH. Der Regionalverband Ruhr koordiniert das Verfahren.

Ziel der Bergbauflächenvereinbarung ist es, insgesamt 20 ehemalige Bergbauflächen mit rund 776 Hektar Fläche gemeinsam mit den Eigentümern und Städten für eine zukunftsfähige Neunutzung zu entwickeln. Auf elf der insgesamt 20 Bergbauflächen wurde bzw. wird bereits gebaut.

Bisher wurden für die Umsetzung der Bergbauflächenvereinbarung rund 128 Millionen Euro aus den verschiedenen, oben genannten, Programmen verausgabt.

d) Rheinisches Revier: Perspektive. Struktur. Wandel GmbH

Anfang 2022 wurde die Perspektive.Struktur.Wandel GmbH (im Folgenden kurz: PSW) als gemeinsame Gesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (stellvertretend handelnd: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen) und der RWE Power AG gegründet. Ziel der Gesellschaft ist es, durch das Ende der Braunkohleförderung und -verstromung betroffene Flächen im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik einer bestmöglichen Folgenutzung zuzuführen. Die PSW ermöglicht den Kommunen einen frühzeitigen Zugriff auf ehemalige Betriebsflächen



der Eigentümerin und somit die Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs. Ziel ist die Nutzbarmachung dieser Flächen für neues Arbeiten und Wohnen im Rheinischen Revier, um den Strukturwandel im Sinne der dort lebenden Menschen positiv zu gestalten.

Die Gesellschaft nimmt durch die enge Abstimmung mit den Kommunen eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen der Eigentümerin und den jeweiligen Kommunen wahr, deren Bestrebungen zur weiteren Entwicklung regelmäßig an Flächenverfügbarkeit scheitert.

Die für die PSW ausgewählten, bereits jetzt oder aber in absehbarer Zeit für die Eigentümerin nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen werden betrachtet. Durch diese frühzeitige Einbindung kann für relevante Flächen der Erstzugriff auf die Flächen für die Kommunen sichergestellt und gemeinsam mit den Kommunen bestmögliche Folgenutzungen erörtert werden. Durch diesen frühzeitigen Flächenerwerb behalten die Kommunen Ihre Gestaltungshoheit und können die Flächen im Sinne der kommunalen Ziele entwickeln. Die gemeinsame Gesellschaft stellt in diesem Kontext auch sicher, dass die Landesinteressen im Sinne einer hochwertigen städtebaulichen Entwicklung bei der Planung Berücksichtigung finden und gemeinsam mit den Kommunen nachhaltig umgesetzt werden können.

Das Land hat somit durch die Gesellschaft die Möglichkeit, in den Prozess der Flächenverwertung durch die Eigentümerin eingebunden zu werden, und dabei u.a. im Sinne des Wirtschafts- und Strukturprogramms für das Rheinische Revier (WSP) die Standortentwicklung der Kommunen zu unterstützen und zu begleiten. Die Gesellschaft stellt somit einen erheblichen Mehrwert für die Kommunen im Rheinischen Revier dar und wird von diesen ausdrücklich begrüßt.

e) Rheinisches Revier: Starke Projekte GmbH

Ausgehend von den Erfahrungen aus dem Strukturwandel im Ruhrgebiet im Zuge des Ausstiegs aus dem Steinkohlenabbau zeigen sich im Rheinischen Revier zwar einerseits Vergleichbarkeiten in den Herausforderungen, aber auch deutliche Unterschiede. Während im Ruhrgebiet überwiegend kreisfreie Städte dem Strukturwandel begegnen, trifft der Strukturwandel im Rheinischen Revier auf überwiegend kleine kreisangehörige Kommunen, die über eine geringe Anzahl von Mitarbeitenden verfügen, um diesen Prozess positiv bewältigen zu können.



Daher wurde zur Qualifizierung kommunaler Projekte im Rheinischen Revier im Jahr 2021 die „Starke Projekte GmbH“ seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen als Unterstützungsleistung für die vom Strukturwandel betroffenen Kommunen gegründet: Sie wird aus Bundesmitteln gefördert und vom Land Nordrhein-Westfalen kofinanziert. Mit der Durchführung wurde die landeseigene Tochtergesellschaft, NRW.URBAN, beauftragt.

Der Vorteil: Die Starke Projekte GmbH bietet „alles aus einer Hand“ und unterstützt Kommunen und andere öffentliche Auftraggeber im Rahmen des „Sterneverfahrens“ der Zukunftsagentur Rheinisches Revier weit über das Dialogverfahren hinaus. Von der Idee bis zur Umsetzung entlastet sie Kommunen bei allen Schritten, Planungen und Gutachten, die vorbereitend zur Realisierung ihrer Strukturwandel-Projekte erforderlich sind.

Die Starke Projekte GmbH begleitet die ersten Schritte im Dialogverfahren und unterstützt auf Wunsch bei der Erstellung einer Projektskizze für die Beantragung des ersten Sterns („Sterneverfahren der ZRR“). Als zentrale Beschaffungsstelle steht sie zur vereinfachten Vergabe der erforderlichen Leistungen zur Seite, leitet hierfür Fördermittel weiter und begleitet die Städte und Gemeinden im Fördermittelmanagement. Auf dem Weg zum „dritten Stern“ hilft die Gesellschaft, den Qualifizierungsprozess der ZRR zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen und die Antragsreife für das „Stadtentwicklungsprogramm Rheinisches Revier“ (siehe nachfolgend) zu erreichen.

f) Rheinisches Revier: Stadtentwicklungsprogramm

2021 wurde eigens zur Begleitung des Strukturwandels im Rheinischen Revier das „Stadtentwicklungsprogramm Rheinisches Revier“ in das Leben gerufen. Dieses Förderprogramm für Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier dient dazu, die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes für Betriebsansiedlungen und Fachkräfte sowie als Wohn- und Lebensraum zu steigern.

Das Programm bedient sich der Erfahrungen und geübten Praxis der Kommunen mit der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes. Gleichzeitig nimmt es auf die Besonderheiten des Strukturwandels Rücksicht und vereinfacht Prozesse. Das Programm denkt mehrjährig, sichert bewilligungsfähige Projekte ab, vollzieht Bewilligungen aber erst nach



einer Ausschreibung und setzt reguläre Gebiets- und Programmbezüge außer Kraft.