

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0923-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.06.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
10.06.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
11.06.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
16.06.2015	Planungsausschuss	V			
22.06.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Teilnahme der Stadt Oberhausen am Flächenpool NRW

Beschlussvorschlag

Die Stadt Oberhausen nimmt am Verfahren „Flächenpool Nordrhein-Westfalen“ teil. Die erforderlichen Finanzmittel werden bereitgestellt.

Dem Abschluss der Konsensvereinbarung (Anlage) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zu veranlassen.

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 01.06.2015	Lauxen Datum 02.06.2015	Tsalastras Datum 02.06.2015	Wehling Datum 03.06.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0923-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []

ja [X] 12500,--€

Die Mittel werden aus dem Auftrag 5000.0902.0100 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen -, Sachkonto 529152, bereitgestellt.

b) Sonstige Keine

Begründung

Die Stadt Oberhausen hat sich um die Aufnahme als Kommune im Flächenpool NRW beworben und ist als eine von nun insgesamt 32 Kommunen durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) ausgewählt worden. Mit der Durchführung wurden die Landesgesellschaft NRW.URBAN GmbH & Co KG und die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft (BEG) NRW mbH beauftragt.

Die betreffenden politischen Gremien der Stadt Oberhausen werden im Rahmen dieser Vorlage über die Bewerbung der Stadt Oberhausen unterrichtet. Das Instrument Flächenpool NRW wird in der Vorlage mit seinen Zielen und Leistungen sowie dem zugehörigem Verfahrensablauf dargestellt.

Das dialogorientierte Vorgehen mit der Stadt Oberhausen und den beteiligten Eigentümern erscheint geeignet, die untergenutzten Flächen an den sieben Standorten „GHH Forschung“ (Steinbrinkstraße 170), „GHH Gewerbe“ (west. der Steinbrink- bzw. Ackerfeldstraße), „RAG Parkplatz“ (Harkortstraße), „Babcock“ (Duisburger Straße), „Lyzeum“ (Elsa-Brändström-Straße), der „Bahnfläche an der Mülheimer Straße (s. Anlage) sowie einer noch in der Abstimmung befindlichen Fläche im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Leitlinien zu aktivieren.

Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes NRW an alle Städte und Gemeinden, bearbeitet durch die Landestöchter NRW.URBANn GmbH & Co KG und BEG NRW mbH. Er befasst sich mit innerstädtischen Standorten, die hinter ihrer möglichen Nutzung zurückbleiben oder ihre frühere Nutzung aus unterschiedlichsten Gründen verloren haben. Ein Standort umfasst in der Regel mehrere, aneinander angrenzende Grundstücke in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Da das Land Nordrhein-Westfalen eine nachhaltige, innerstädtische Entwicklung stärken und den Flächenverbrauch im Freiraum aktiv verringern möchte, unterstützt es die Aktivierung dieser Flächenpotenziale im Rahmen des Flächenpool NRW und finanziert einen Teil der Aufklärung zu den Standorten mit. Die Wirksamkeit der Vorgehensweise wurde in einer Pilotphase in zehn Kommunen erwiesen. Innerhalb von 2 Jahren konnten 41 Standorte mit insgesamt rund 170 ha bearbeitet werden, größtenteils wurden neue Nutzungsperspektiven im Konsens mit Stadt und Eigentümer entwickelt, die Umsetzung vereinbart oder begonnen.

Der Flächenpool NRW steigert die Chance zur Reaktivierung von Standorten, indem er die Verfahrensorganisation, Moderation, Aufklärung und Perspektivendefinition für die Stadt Oberhausen und die beteiligten Grundstückseigentümer übernimmt und fördert. Die Interessen sollen identifiziert und abgeglichen, konzeptionelle Hürden überwunden und neue Perspektiven gemeinsam definiert werden. Als Schlüsselement zur Erreichung des Standorterfolgs durch den Flächenpool NRW gilt die externe Verfahrensgestaltung und -moderation.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0923-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

54

55 Die Anbahnung der tatsächlichen Flächenaktivierung erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In der
56 Findungsphase wird der Grundstein für die weitere Zusammenarbeit gelegt. Hier werden die Spiel-
57 regeln und die kooperativen Leistungen des Flächenpool NRW mit der Stadt Oberhausen sowie den
58 Eigentümern separat voneinander erörtert. In der Qualifizierungsphase folgt die Klärung von
59 Interessen, Erwartungen und Zielen. Als unparteiischer Moderator und Steuerer wird der Flächenpool
60 NRW mögliche Konflikte aufdecken und konkrete Entwicklungsperspektiven aus den beiderseitigen
61 Zielvorstellungen formulieren. Die Bindungsphase soll Klarheit über die städtebauliche und ökonomische
62 Machbarkeit der Standorte schaffen. Planungskonzepte und weitergehende, aufklärende
63 Leistungen wie Bodenuntersuchungen, Kostenanalysen, Behördenabstimmungen etc. bilden hier die
64 Grundlage für die Ermittlung der ökonomisch sinnvollen Entwicklung der Brachfläche oder unterge-
65 nutzten Immobilien. Am Ende der Bindungsphase steht die geregelte Umsetzung der zuvor verein-
66 barten Zielentwicklung durch die Stadt Oberhausen und die mitwirkenden Eigentümer.

67

68 Der Flächenpool NRW zielt darauf ab, in enger Abstimmung mit der Stadt Oberhausen detaillierte
69 Sachaufklärung zu betreiben, Planungsprozesse in Richtung Eigentümer verständlich zu machen,
70 komplexe Entwicklungshemmnisse anzugehen und verschiedene Interessenlagen auszugleichen
71 – d.h. der Flächenpool NRW fördert Leistungen, für die es der Kommunalverwaltung nicht möglich ist,
72 eigene Kapazitäten bereitzustellen.

73

74 Eine Bewerbung für das Verfahren ist daher im Dezember 2014 erfolgt, im März 2015 schloss die
75 Auswahl der Stadt Oberhausen durch das MBWSV das Bewerbungsverfahren erfolgreich ab. Bereits
76 in den Bewerbungsunterlagen sind Standortvorschläge benannt worden. In der Findungsphase ist
77 das Verfahren für Kommune und Eigentümer kostenfrei. Danach erfolgt die Refinanzierung anteilig,
78 wobei sich deren Höhe nach den mit der Kommune und den Eigentümern abgestimmten Leistungen
79 richtet. Der Eigenanteil der Kommune variiert des Weiteren nach Anzahl und Komplexität der
80 Standorte, vgl. Anlage.

81

82

83 **Anlage**

84

85 Konsensvereinbarung inkl. Übersicht Oberhausener Standorte

86

87

88

K O N S E N S V E R E I N B A R U N G

Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes Nordrhein-Westfalen an die Städte und Gemeinden sowie mitwirkungsbereite Eigentümer zur Aktivierung brachgefallener Liegenschaften, durchgeführt von NRW.URBAN und BEG NRW.

Der Flächenpool NRW

und

die Stadt Oberhausen

schließen auf Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, und NRW.URBAN GmbH & Co KG (NU) sowie des Rahmenvertrags zwischen NRW.URBAN GmbH & Co. KG und BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG) folgende Konsensvereinbarung:

Präambel

1. Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung NRW, die Entwicklung innerhalb der gebauten Strukturen der Städte und Gemeinden zu fördern und zu forcieren. Das Land NRW unterstützt damit das Flächensparziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch bis 2020 auf max. 30 ha zu reduzieren. Die Wiedernutzung brachliegender Grundstücke im Innenbereich hat in diesem Kontext eine besondere Bedeutung.
2. Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes NRW an die Städte und Gemeinden sowie mitwirkungsbereite Eigentümer. Ergänzend zum bestehenden planerischen und rechtlichen Instrumentarium und zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans will die Landesregierung mit dem Flächenpool NRW Breitenwirkung schaffen und die Kommunen aktiv unterstützen, die konkrete Flächenrevitalisierung sicher zu stellen. Nicht alle Städte und Gemeinden haben die Kapazitäten, bei den Eigentümern von mindergenutzten Flächen Sachaufklärung zu betreiben und diese mit den Prozessen und Kosten einer Reaktivierung vertraut zu machen. Diese Lücke schließt der Flächenpool NRW.
3. In dem neutralen, dialogorientierten Flächenpool-Verfahren, das vom Land NRW maßgeblich finanziert wird, steht das Gespräch mit den Eigentümern im Vordergrund. Die Belange der Grundstückseigentümer sollen in Form einer Partnerschaft mit der öffentlichen Hand angemessen berücksichtigt werden.

NRW.URBAN GmbH & Co. KG • Karl-Harr-Straße 5 • 44263 Dortmund • www.nrw-urban.de Sitz der Gesellschaft: Dortmund • Registergericht: Dortmund • HRA 14580 Komplementärin: NRW.URBAN Service GmbH • Aufsichtsratsvorsitzende: Karin Paulsmeyer Geschäftsführung: Franz Meiers • Sitz der Gesellschaft: Dortmund • Registergericht: Dortmund • HRB 21983

Kooperationspartner: BEG NRW mbH • An der Reichsbank 8 • 45127 Essen • www.beg.nrw.de Gesellschafter: Land Nordrhein-Westfalen • Deutsche Bahn AG • Geschäftsführung: Thomas Lennertz • Volker Nicolaus Registergericht: Essen HRB 16430 • USt-Id. DE 222218771 •

§ 1**Kooperation Flächenpool NRW / Stadt Oberhausen**

1. Die Stadt Oberhausen und der Flächenpool NRW vereinbaren die Bearbeitung der in der Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellten Standorte.
2. Der Flächenpool NRW sichert der Stadt Oberhausen bei der Durchführung der Verfahrensschritte eine enge Kooperation zu. Alle Schritte, die zur Klärung der Entwicklungsfähigkeit der im Verfahren befindlichen Standorte notwendig sind, werden mit der Stadt Oberhausen abgestimmt und die Ergebnisse in Absprache mit den Eigentümern transparent gemacht. Auf dieser Grundlage werden Nutzungsperspektiven und Entwicklungschancen für die einzelnen Standorte in einem kooperativen Verfahren mit der Kommune und den Eigentümern im Konsens erarbeitet.
3. Die Stadt Oberhausen übernimmt Mitverantwortung für die Durchführung der Verfahrensschritte und die Entwicklung der im Verfahren befindlichen Standorte. Sie ist bereit, auf möglichst vielen Standorten wertsteigernde Nutzungen auszuweisen, sofern dies städtebaulich und verkehrspolitisch sachgerecht ist. Gemeinsames Interesse der Stadt Oberhausen und des Flächenpool NRW ist es, geeignete Standorte wirtschaftlich erfolgreich zu entwickeln und so eine tatsächliche Wiedernutzung zu erreichen.
4. Sollte die Stadt Oberhausen selbst als Grundstückseigentümerin bei den im Verfahren befindlichen Standorten beteiligt sein, ersetzt diese Konsensvereinbarung die zwischen Eigentümerin und Flächenpool NRW zu schließende Kooperationsvereinbarung.

§ 2**Leistungen: Flächenpool NRW**

1. Der Flächenpool NRW ist zentraler Ansprechpartner der Stadt Oberhausen für die Durchführung aller Verfahrensschritte. Für die Aufklärung, Verfahrensorganisation und -moderation wird der Flächenpool eine/n Projektleiter/in des Flächenpool NRW benennen, der/die u.a. für die Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Standorte gem. Anlage 1 auf ein interdisziplinäres Team zurückgreift.
2. Aufgaben des Flächenpool NRW bei der Durchführung der Verfahrensschritte Findungs-, Qualifizierungs- und Bindungsphase gemäß Prozessablaufschemata (Anlage 2) sind insbesondere
 - a) die Mitwirkungsbereitschaft der zu beteiligenden Eigentümer zu klären und diese nach Möglichkeit durch eine Kooperationsvereinbarung festzuschreiben,
 - b) die Nutzungsperspektiven der Standorte und ihre Entwicklungsfähigkeit zu prüfen,
 - c) einen Interessenabgleich zwischen Eigentümer und Kommune durchzuführen,
 - d) den Planungsprozess zur Entwicklung der Standorte gemeinsam mit der Stadt Oberhausen anzustoßen und zu begleiten,
 - e) die überschlägigen Kosten für Freilegung, Aufbereitung und Erschließung der Standorte für eine mögliche Um- oder Neunutzung zu ermitteln,
 - f) die Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung der Standorte zu prüfen und das Ergebnis in einer Kosten- und Erlösbetrachtung zu dokumentieren,

- g) auf dieser Grundlage die Entwicklungsstrategie der einzelnen Standorte abzustimmen und
 - h) die Umsetzungsstrategie mit der Stadt Oberhausen, den Eigentümern und potenziellen Investoren auf Grundlage der Verfahrensergebnisse zu vereinbaren.
3. Im Bedarfsfall wird der Flächenpool NRW für die Stadt Oberhausen Förderzugänge zu den Programmen des Landes NRW zur Reaktivierung der Standorte prüfen und sie bei einer Antragsstellung beraten.

§ 3

Leistungen: Stadt Oberhausen

1. Die Stadt Oberhausen wird die Klärung der Nutzungsperspektiven und der Entwicklungsfähigkeit der dem Flächenpool NRW gemeldeten Standorte in ihrem Stadtgebiet aktiv und intensiv begleiten. Sie wird dem Flächenpool NRW eine/n festen, fachkundigen 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 gemeinsamer Nutzungsziele.
2. Die Stadt Oberhausen nimmt durch mindestens ein Mitglied des Verwaltungsvorstandes an allen zentralen Entscheidungsterminen teil.
3. Die Stadt Oberhausen räumt dann der Wiedernutzung von Brachflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein, wenn geeignete Flächenpotenziale für die angestrebte Nutzung zur Verfügung stehen und deren Mobilisierung gelingen kann. Der Einsatz öffentlicher Mittel durch den Flächenpool NRW zur Klärung der Nutzungsperspektiven und der Entwicklungsfähigkeit von Brachflächen in Oberhausen ist nur sinnvoll, wenn den Brachflächen eine ökonomische Chancengleichheit eingeräumt wird. Deshalb wird die Stadt Oberhausen auf Grundlage der Verfahrensergebnisse im Rahmen ihrer Baulandpolitik berücksichtigen, dass zu gemeinsam festgelegten Nutzungszielen
 - a) die Ausweisung von weiteren Baugebieten - bezogen auf den gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Brachflächen - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu einem die Nachfrage übersteigenden Baulandangebot führt und
 - b) der Zeitpunkt der Erschließung von Bauland in Händen der Kommune oder ihrer Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Entwicklung der Brachflächen festgelegt wird.
4. Die Stadt Oberhausen ist bereit, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien, Bebauungsplanverfahren - soweit erforderlich - umgehend einzuleiten und mit Priorität zügig umzusetzen, sobald zu den Nutzungszielen 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. Die Findungsphase wird zu 100 % durch den Flächenpool NRW ohne Kostenbeteiligung der Kommune finanziert. In der Qualifizierungs- und Bindungsphase werden die Leistungen des Flächenpool NRW anteilig durch die Kommune und die mitwirkungsbereiten Eigentümer finanziert.
2. Für die im Rahmen der Qualifizierungsphase durchgeführten Leistungen des Flächenpool NRW beteiligt sich die Stadt Oberhausen gemäß Anlage 3 mit einem Pauschalbetrag, der in Abhängigkeit der Anzahl der im Verfahren gem. § 1 Ziff. 1 benannten Standorte festgeschrieben ist. In diesem Fall beträgt der Pauschalbetrag

EUR 12.500,00

Für weitere in der Qualifizierungsphase zur Findung einer Entwicklungsperspektive erforderliche Leistungen und/oder Leistungen auf die sich die Stadt Oberhausen und der Flächenpool NRW für die Bearbeitung in der Bindungsphase verständigt haben, wird die Anlage 3 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.

3. Sofern der Flächenpool NRW für die Stadt Oberhausen in ihrer Rolle als Grundstückseigentümerin Leistungen erbringt und diese über den gemäß vorstehender Ziff. 1 und 2 vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, so werden die zusätzlich durch die Stadt Oberhausen zu refinanzierenden Kostenanteile durch Fortschreibung der Anlage 3 vor Erbringung dieser Leistung einvernehmlich festgelegt.
4. Der Flächenpool NRW behält sich vor, in Abhängigkeit des Verfahrensfortschritts und in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen Abschlagsrechnungen zu stellen. Diese sind zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungslegung.

§ 5 Laufzeit, Entlassung und Weitergabe an Dritte

1. Die Laufzeit dieser Vereinbarung endet frühestens nach Abschluss der Qualifizierungsphase. Sie verlängert sich automatisch, wenn sich die Stadt Oberhausen mit dem Flächenpool NRW auf die Erbringung von Leistungsbausteinen aus der Bindungsphase verständigt. Sie verlängert sich auch automatisch und endet erst, wenn die Umsetzung der sich in der Bindungsphase befindlichen Standorte einvernehmlich geregelt ist.
2. Die Stadt Oberhausen kann die Vereinbarung mit einer Frist von 4 Wochen erstmalig nach Abschluss der Qualifizierungsphase kündigen. Der Stadt Oberhausen ist bekannt, dass sie aus dem Flächenpool NRW mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende entlassen werden kann, wenn die Mitwirkungs- und Kooperationsbereitschaft der Stadt Oberhausen oder der Flächeneigentümer fehlt oder diese ihre mit dem Flächenpool NRW abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen kündigen oder diese gekündigt werden oder das Land NRW die für die Durchführung des Flächenpool NRW erforderlichen Haushaltsmittel nicht bereitstellt. Im Falle einer Kündigung erfolgt die Refinanzierung durch die Stadt Oberhausen, abhängig vom Verfahrensfortschritt der einzelnen Standorte in Kombination mit Anlage 3.

3. 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 Oberhausen

Ort, Datum

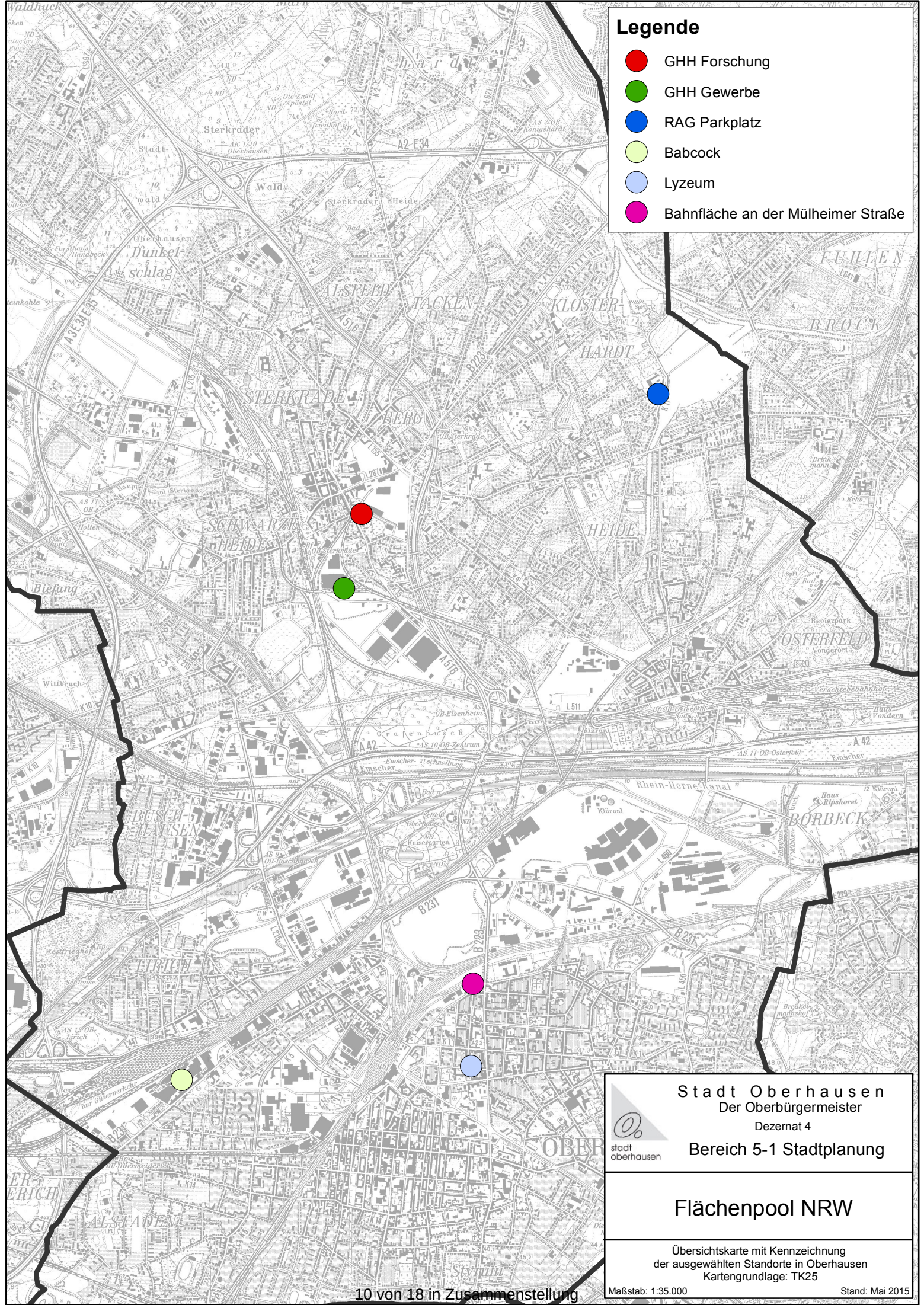
Ort, Datum

(NU / NU vertreten durch BEG)

(Oberbürgermeister / Vertretungsberechtigte/r)

(zentrale/r Ansprechpartner/in)

(zentrale/r Ansprechpartner/in)



Legende

- GHH Forschung
- GHH Gewerbe
- RAG Parkplatz
- Babcock
- Lyzeum
- Bahnfläche an der Mülheimer Straße



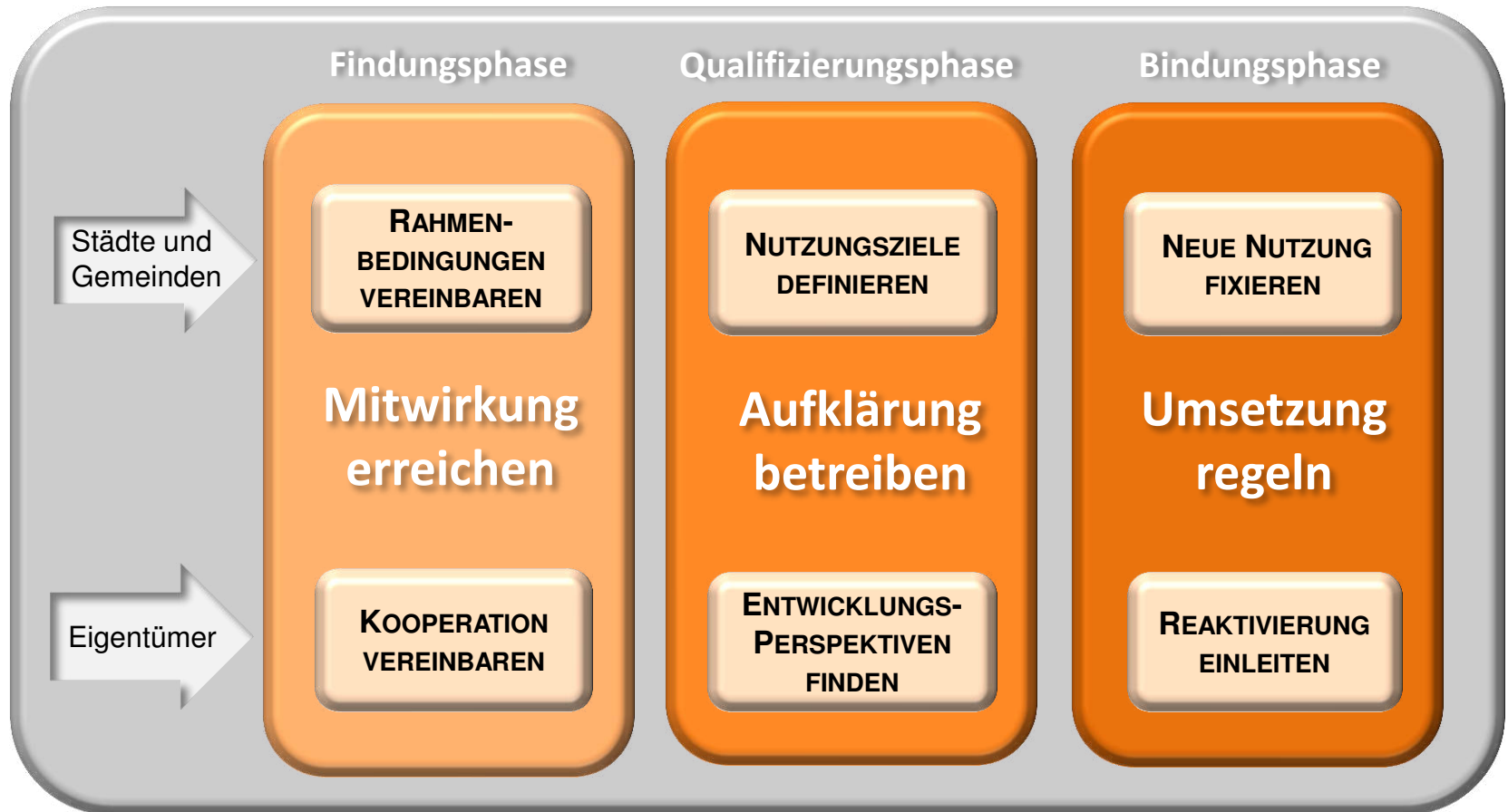
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Dezernat 4
Bereich 5-1 Stadtplanung

Flächenpool NRW

Übersichtskarte mit Kennzeichnung
der ausgewählten Standorte in Oberhausen
Kartengrundlage: TK25

Maßstab: 1:35.000

Stand: Mai 2015



Leistung	Leistungsbeschreibung	vereinbarte Leistung	Kostenanteile Kommune (netto)	Datum/ Unterschrift
Findungsphase 100 Prozent Kostentragung durch den FlächenPool NRW				
Auftaktgespräche	- Auftaktgespräch Kommune - Erfassung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen - Klärung kommunaler Planungsabsichten - Auftaktgespräche Eigentümer - Erfassung Verwertungsüberlegungen		keine Kostenbeteiligung	
Konsensvereinbarung	- Standortauswahl abschließen - Rechte und Pflichten aus der Konsensvereinbarung erläutern - Leistungsumfang festlegen - Refinanzierung vereinbaren - Konsensvereinbarung ggf. in politischen Gremien vorstellen		keine Kostenbeteiligung	

Leistung	Leistungsbeschreibung	vereinbarte Leistung	Kostenanteile Kommune (netto)	Datum/ Unterschrift
----------	-----------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------

Qualifizierungsphase				
Kooperationsvereinbarung	- Klärung/Erwirkung Mitwirkungsbereitschaft (1) - Standortabgrenzung durchführen - Rechte und Pflichten aus der Kooperationsvereinbarung erläutern - vorläufigen Leistungsumfang festlegen - Refinanzierung vereinbaren	mit dem/den Eigentümern	Euro 8.000,00 - 17.000,00 pauschal*	*in Abhängigkeit der Anzahl gemeldeter Standorte gem. §1 Ziff.1/Anlage 1
Inventur des Standortes	- ggf. gemeinsame Flächenbegehung durchführen - Erhebung relevanter Daten zum Standort - Erstellung Eigentümerplan M 1:1.000 (M 1:5.000)	x		
Nutzungsziele	- Analyse und Dokumentation der Planungsperspektiven in Arbeitsgesprächen - Abfrage von Nutzungszielen für den Standort	x		
Entwicklungsperspektiven	- Analyse und Dokumentation der Nutzungsziele in Einzelgesprächen mit den Eigentümern - Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven	mit dem/den Eigentümern		
Interessen-Topographie	- Darstellung der Ergebnisse aus dem Abgleich der Nutzungsziele und der Entwicklungsperspektiven in Plan M 1:1.000 (M 1:5.000) und Text	x		
Standort-Ersteinschätzung	- Grobkostenschätzung zu den relevanten Gewerken Gebäuderückbau, Anlagenrückbau, Geländeherrichtung, Altlasten, Erschließung (Straßen, Kanäle), Freianlagen (Grünflächen, Plätze etc.) - Erlösszenarien auf Grundlage der Bodenwerte in verschiedenen Nutzungsvarianten - Kosten-/Erlösbetrachtung auf Basis der Grobkostenschätzung und der Erlösszenarien - Ersteinschätzung der ökonomischen und rechtlichen Machbarkeit/statische Betrachtung in Anlehnung an Kostenvergleichsverfahren	x		
Strategiegespräch/-konferenz	- fachlich gelenkte Moderation - Darstellung und Abgleich der Interessen beider Seiten - Identifizierung von Konflikten und Lösungsansätzen - Aufzeigen von Entwicklungskonzepten - Dokumentation und Vereinbarung der konsensfähigen Entwicklungsperspektiven	x	Euro	
			1 - 4 Standorte	8.000,00
			5 Standorte	9.500,00
			6 Standorte	11.000,00
			7 Standorte	12.500,00
			8 Standorte	14.000,00
			9 Standorte	15.500,00
			10 Standorte	17.000,00

Leistung	Leistungsbeschreibung	vereinbarte Leistung	Kostenanteile Kommune (netto)	Datum/ Unterschrift
----------	-----------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------

Qualifizierungsphase - optionale Bausteine und Einzelvereinbarungen

Rahmenkonzept Nutzung	- städtebauliches Entwurfskonzept im Plan M 1:1.000 bis 1:5.000 - Erarbeitung von bis zu drei Entwurfsvarianten - Darstellung von Erhalt/Rückbau Gebäude - räumliche Verteilung von Nutzungen in bis zu drei Szenarien - Darstellung von Anbindung und Verknüpfung (verkehrlich und funktional)			
Projektsteuerung für Fachgutachten	- Erstellung Leistungsverzeichnis - Einholung von Angeboten und Auswertung - Vergabeempfehlung - fachliche Begleitung während der Durchführung - ggf. erforderliche Behördenabstimmung/-einbindung - Prüfung des Gutachtens, ggf. second opinion - Bewertung der Ergebnisse in Bezug auf weitere Maßnahmen - Rechnungsprüfung			
Individuelle Leistungen	- ... - ... - ...			

(1): Die pauschale Mit-Finanzierung beinhaltet die grundsätzliche Klärung der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers/der Eigentümer an allen von der Kommune gemeldeten Standorten. Der FP wird auf die Teilnahme des Eigentümers/der Eigentümer hinwirken (Kooperationsvereinbarung), eine Verpflichtung ist jedoch nicht möglich. Die Klärung erfolgt ergebnisoffen; sollte der Prozess bereits zu diesem Zeitpunkt an einem oder mehreren Standorten die Nichtverfügbarkeit /Nichtentwicklungsfähigkeit der Fläche/n zum Ergebnis haben, so sind die Bedingungen der Konsensvereinbarung erfüllt. Sollte jedoch nicht einmal diese grundsätzliche Klärung herbeigeführt werden können (Verweigerung der Kontaktaufnahme durch den/die Eigentümer), ist eine anteilige Minderung des Pauschalpreises für die Kommunen, die mehr als vier Standorte gemeldet haben, möglich, sofern weniger als 30 Prozent der gemeldeten Standorte in der Bearbeitung verbleiben. Gelingt bei keinem der angemeldeten Standorte die Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/den Eigentümern, wird der Finanzierungsbeitrag nicht fällig.

Leistung	Leistungsbeschreibung	vereinbarte Leistung	Kostenanteile Kommune (netto)	Datum/ Unterschrift
----------	-----------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------

Bindungsphase				
Projektsteuerung für Fachgutachten	- Erstellung Leistungsverzeichnis - Einholung von Angeboten und Auswertung - Vergabeempfehlung - fachliche Begleitung während der Durchführung - ggf. erforderliche Behördenabstimmung/-einbindung - Prüfung des Gutachtens, ggf. second opinion - Bewertung der Ergebnisse in Bezug auf weitere Maßnahmen - Rechnungsprüfung			
Aktivierungs(kosten)-Analyse	- Grobkostenschätzung zu den relevanten Gewerken Gebäuderückbau, Anlagenrückbau, Geländeherrichtung, Altlasten, Erschließung (Straßen, Kanäle), Freianlagen (Grünflächen, Plätze etc.) - Erlösszenarien auf Grundlage der Bodenwerte in verschiedenen Nutzungsvarianten - Kosten-/Erlösbetrachtung auf Basis der Grobkostenschätzung und der Erlösszenarien: Zusammenführung und Schärfung der Ergebnisse unter Berücksichtigung der weiteren gewonnenen Erkenntnisse aus Gutachten etc. - Chancen-Risiken Betrachtung - Zeitplan - Darstellung der ökonomischen und rechtlichen Machbarkeit/dynamische Betrachtung in Anlehnung an Kapitalwertbetrachtung			
Förderberatung	- Prüfung von Förderzugängen zu Förderprogrammen des Landes NRW - Beratung und Begleitung bei Antragstellung			
Behördenlotse	- Identifizierung/Begleitung/Klärung der erforderlichen Behördenabstimmung und der Genehmigungsverfahren			
Investoren-Auswahlverfahren	- Beratung bei Wahl des Verfahrens - Erstellung Leistungsverzeichnis - Begleitung des Verfahrens (z.B. Prüfung Auslobungstext, Vorprüfung etc.)			

Leistung	Leistungsbeschreibung	vereinbarte Leistung	Kostenanteile Kommune (netto)	Datum/ Unterschrift
----------	-----------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------

Bindungsphase				
Vertragliche Regelungen	Eckpunkte zu: - Städtebaulichem Vertrag - Letter of Intent/Absichtserklärung - Kaufvertrag - Erschließungsvertrag - ...			
Vermarktung	- Erstellung Exposé - Begleitung oder Durchführung Ausbietung			
Individuelle Leistungen	- ... - ... - ...			