

Kooperative Baulandentwicklung

Ein Angebot an die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen von NRW.URBAN

Der durch den „neuen Bedarf“ an qualitativem Wohnraum ausgelöste Handlungsbedarf trifft bei den Kommunen in der Projektentwicklung- und Umsetzung auf erhebliche Engpässe bei den personellen und wirtschaftlichen Ressourcen. Dies gilt insbesondere bei der Aktivierung und Sicherung des hierfür notwendigen Baulandes.

Deshalb hat das Land Nordrhein-Westfalen ein neues Programm initiiert, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken, insbesondere in Innenbereichslagen mit guter ÖPNV-Anbindung, unterstützt.

Hierzu steht die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt Grundstücke, sichert die Finanzierung, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und stellt das gesamte Projektmanagement sicher.

Zur Umsetzung dieser Aufgaben hat das Land NRW.URBAN über die NRW.BANK mit entsprechenden Finanzierungsmitteln ausgestattet, sodass die NRW.URBAN KE den gesamten Investitionsbedarf der Kooperativen Baulandentwicklung für die Kommunen vorfinanzieren kann.

Grundlage für die Aufnahme von kommunalen Projekten in das Programm zur Kooperativen Baulandentwicklung ist einerseits ein Beitritt der Kommune in die Gesellschaft NRW.URBAN KE und andererseits, der Abschluss eines Treuhandvertrages, in dem projektbezogen die Geschäftsgrundlage zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE geregelt wird. Außerdem hat sich die Kommune zu verpflichten, dass auf 30% der entstehenden Bruttogeschossfläche öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird.

Der Gesellschafterbeitritt der Kommune in die landesbeteiligte NRW.URBAN KE bringt für die Kommune den Vorteil, unmittelbar auf das gesamte operative Know-how der Gesellschaft sowie die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zurückgreifen zu können und diese wie eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft für die Laufzeit ihres Projektes zu nutzen.

Der zu erwerbende Gesellschaftsanteil an der NRW.URBAN KE beträgt 1.000 EURO.

Die Kommune muss für die Projektlaufzeit der Baulandentwicklung Gesellschafter der NRW.URBAN KE sein und bleiben. Sie kann nach Abschluss der Baulandentwicklung ihren Anteil an der Gesellschaft zurückgeben oder für weitere gemeinsame Projekte in der Gesellschaft bleiben.

Die gesellschaftsrechtliche Verbundenheit zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE stellt einen signifikanten Unterschied zu einem einfachen Dienstleistungsverhältnis dar, da das gemeinsame Handeln der Partner noch mehr in den Vordergrund gestellt wird.

Der Abschluss eines Treuhandvertrages regelt detailliert die Zusammenarbeit zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE. Hier wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass NRW.URBAN KE zwar die gesamte operative Umsetzung des Projektes einschließlich der Finanzierung des gesamten Investitionsbedarfes übernimmt, die wichtigen Entscheidungen des Projektes aber bei der Kommune verbleiben.

Die Entscheidung über die Projektlaufzeit, die Höhe der Ankaufspreise für den Grunderwerb, die Art der baulichen Ausnutzung und Verdichtung der Bauflächen, die Zielgruppenfestlegung

bei der Vermarktung, die Höhe der Verkaufspreise liegt bei der Stadt und ihren politischen Gremien.

Mit dieser zentralen wirtschaftlichen Entscheidungs- und Steuerungshoheit innerhalb des Projektes bekommt die Kommune eine Schlüsselfunktion, die sie auch inne hätte würde sie das Projekt selbst durchführen.

NRW.URBAN KE hat keine wirtschaftlichen Eigeninteressen, die kommunalen Ziele stehen immer im Fokus.

Nach Ablauf der vereinbarten Projektlaufzeit erfolgt die Abrechnung des Projektes. Eventuell eingetretene Verluste müssen vor Projektabschluss durch die Kommune ausgeglichen werden, ggfs. geschieht dies durch die Übertragung und Verrechnung noch nicht vermarkteter Baugrundstücke an die Gemeinde.

Die Chancen, finanzielle Überschüsse und der gesamte Projekterfolg gehen immer an die Kommune.

Düsseldorf, im Januar 2018

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH