

# NRW.URBAN

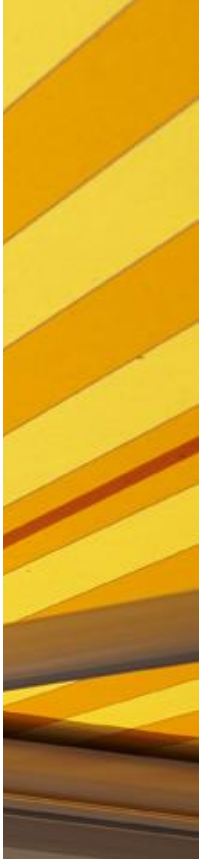
Dienstleister für  
Land und Stadt

in der Stadt- und  
Flächenentwicklung

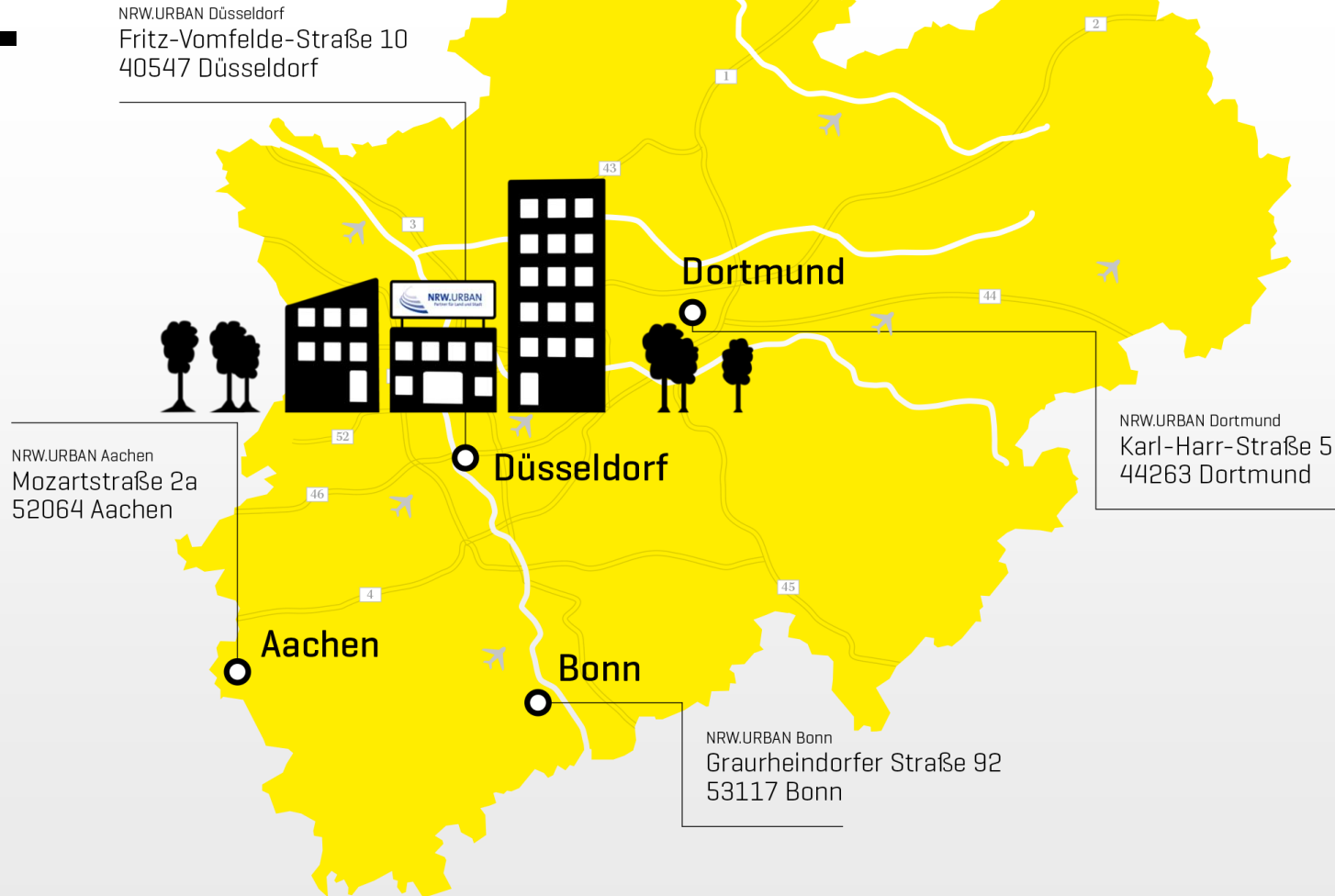
Februar 2019



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



# Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen



Partner für...

---



**Land**

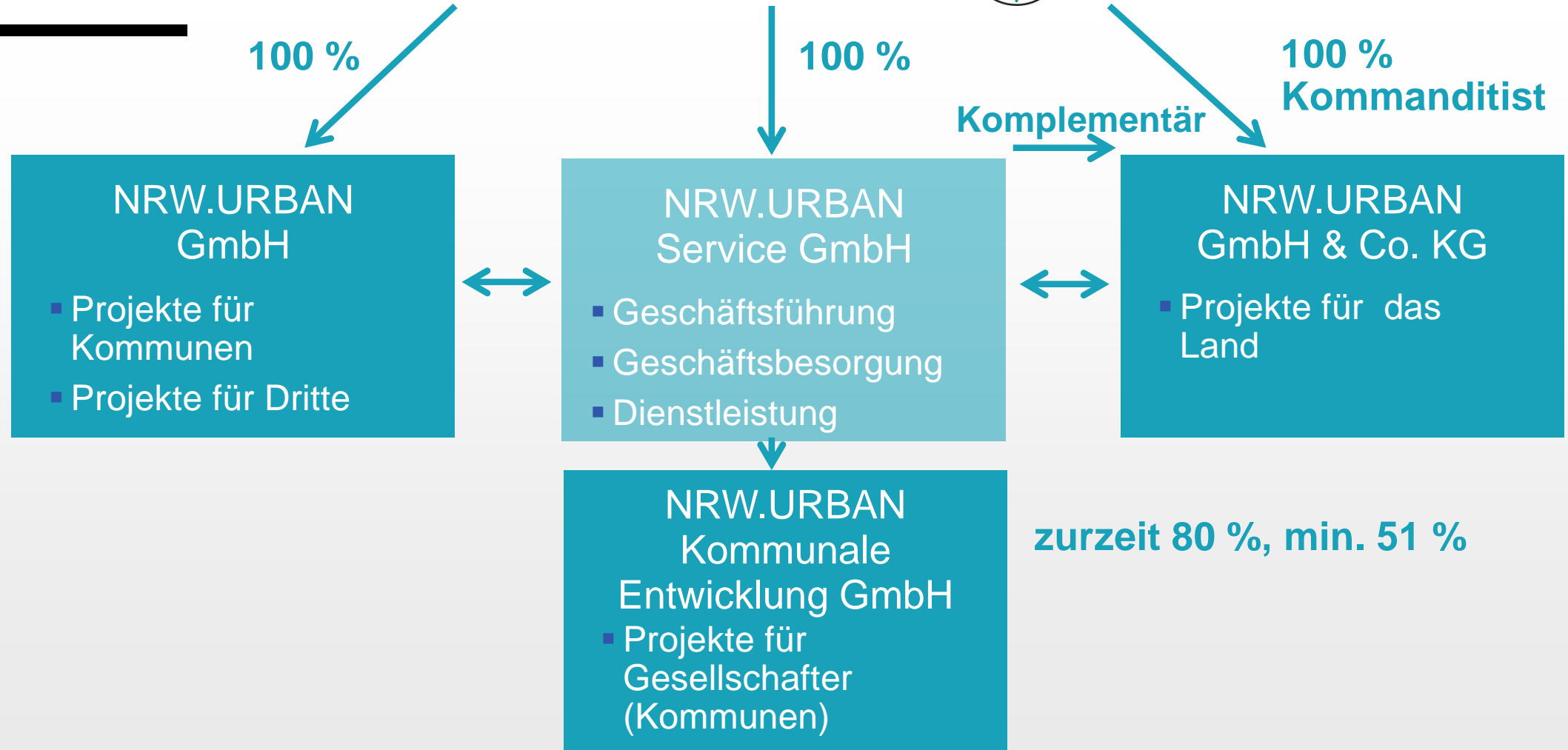
**&**

**Stadt**

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

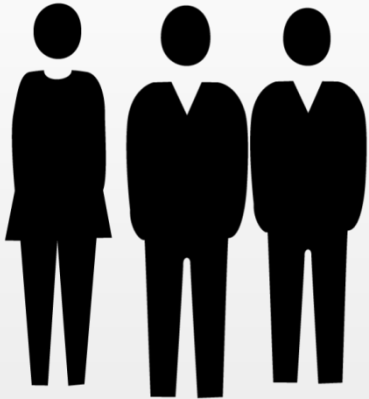


# Gesellschaften



Wer sind wir?

---

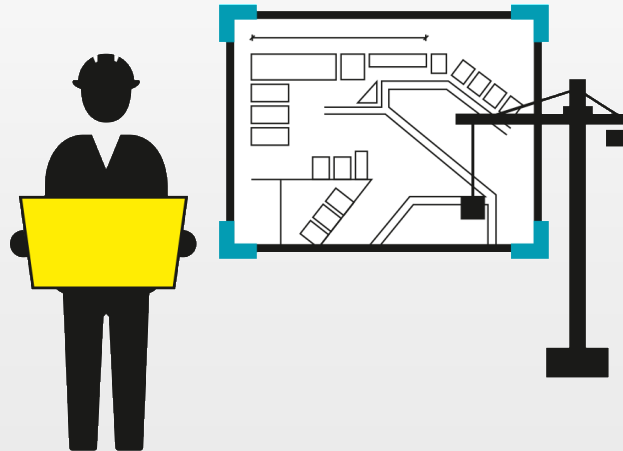


Architekten  
Stadtplaner

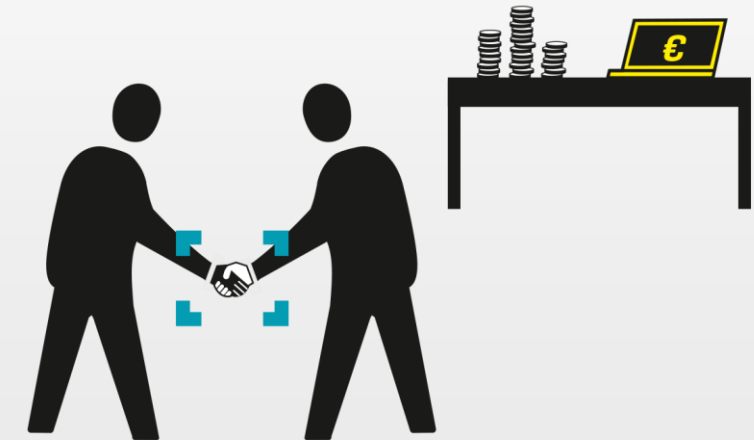
# 90 Mitarbeiter



Projektmanager



Bauingenieure



Immobilienkaufleute

# 150 Projekte im Land

NRW.URBAN Düsseldorf  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf



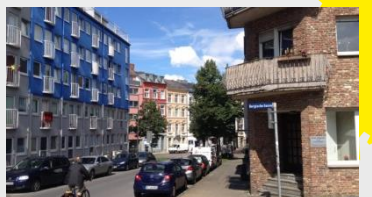
NRW.URBAN Dortmund  
Karl-Harr-Straße 5  
44263 Dortmund



NRW.URBAN Aachen  
Mozartstraße 2a  
52064 Aachen



NRW.URBAN Bonn  
Graurheindorfer Straße 92  
53117 Bonn



Kompetenzzentrum für...

---

**Stadtentwicklung**

**Stadterneuerung**

**Baulandentwicklung**

# Produktportfolio

---

Konzepte und  
Planung

Entwicklung

Kaufmännische  
Dienstleistungen

Flächenpool  
NRW

Quartier und  
Bestand

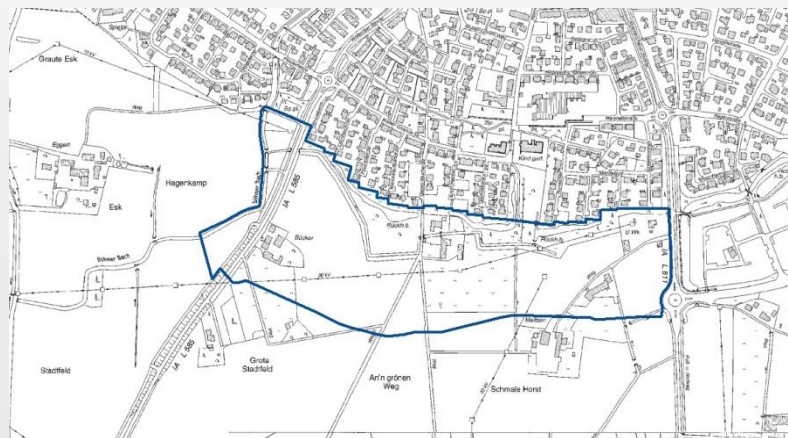
Ingenieurst-  
dienstleistungen

Vergabe-  
verfahren

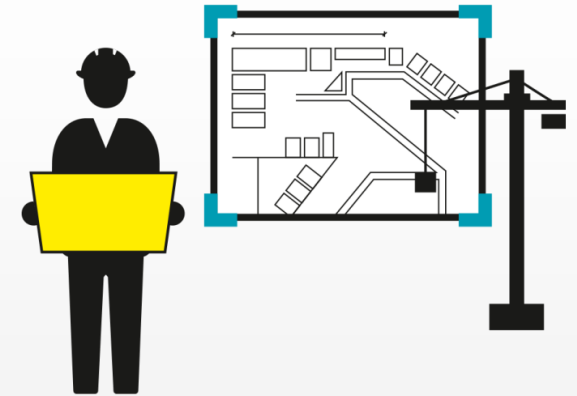
Grundstücks-  
fonds NRW



# Entwicklung



## Kooperative Baulandentwicklung



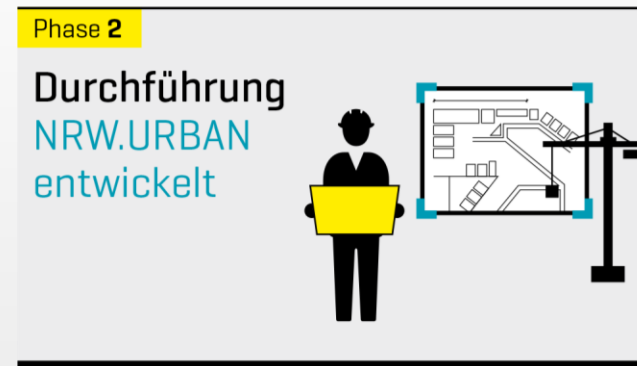
- *Kooperative Baulandentwicklung*
- *Nordwalde: Kooperative Baulandentwicklung*
- *Telgte: Kooperative Baulandentwicklung*
- *Gelsenkirchen: Quartier „Am Buerschen Waldbogen“*

# Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

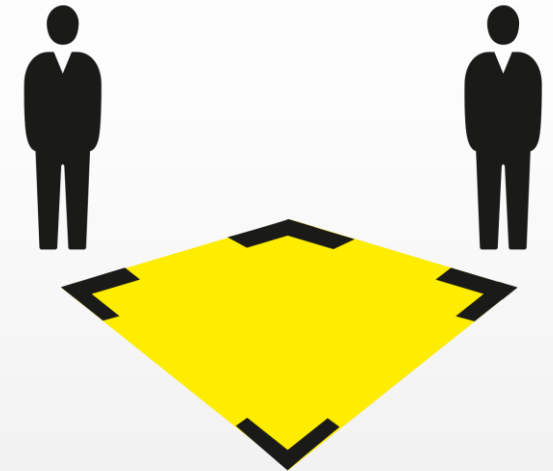
## NRW.URBAN: „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“



Beschluss zur  
Baugebietsentwicklung



# Standortcheck Wohnen



- Standortcheck Wohnen
- Beelen: Standortcheck auf ehem. Grundschulstandort
- Greven: Standortcheck Wohnen auf ehem. Grundschule
- Erkrath

# Flächenpool NRW

FLÄCHEN  
POOL  
NRW



- *Düsseldorf, Polis Convention: In Dialog mit Kommunen*
- *Beckum: Renfert (Wohnen und Gewerbe, Feuerwehr)*
- *Beckum: Ellinghaus (Wohnen)*
- *Recke: Neunutzung für Fabrikgelände*

# Flächenpool NRW

---



**60 Kommunen**



**222 Standorte**

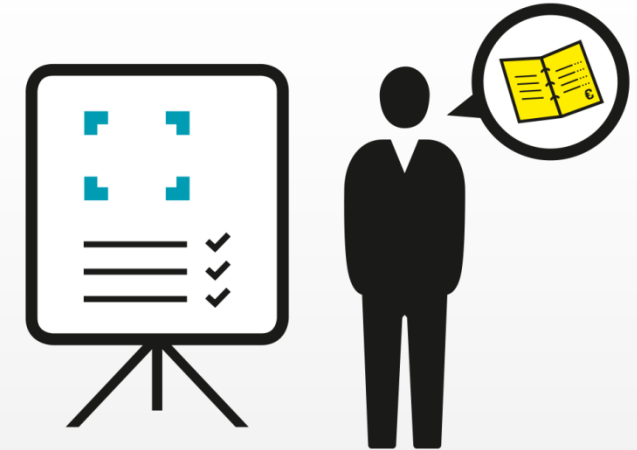


**1.130 Hektar Fläche**



**1.290 Eigentümer**

# Konzepte und Planung



- *Paderborn: Visionskonferenz*
- *Bochum: Werkstattverfahren, Machbarkeitsstudie OPEL*
- *Köln-Porz: Integriertes Handlungskonzept*
- *Nachnutzungskonzept: Kraftwerkstandort Weisweiler*

# Ingenieurdienstleistungen



- *Heinsberg: Industriepark Oberbruch*
- *Essen: Universitätsviertel*
- *Mönchengladbach: Flüchtlingsunterkunft auf ehem. JHQ-Gelände*
- *Datteln: newPark*

# Grundstücksfonds NRW



- Ahlen: Zeche Westfalen
- Gelsenkirchen: Stadtquartier Graf Bismarck
- Dortmund: PHOENIX West
- Zeche Waltrop



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN – Warum?

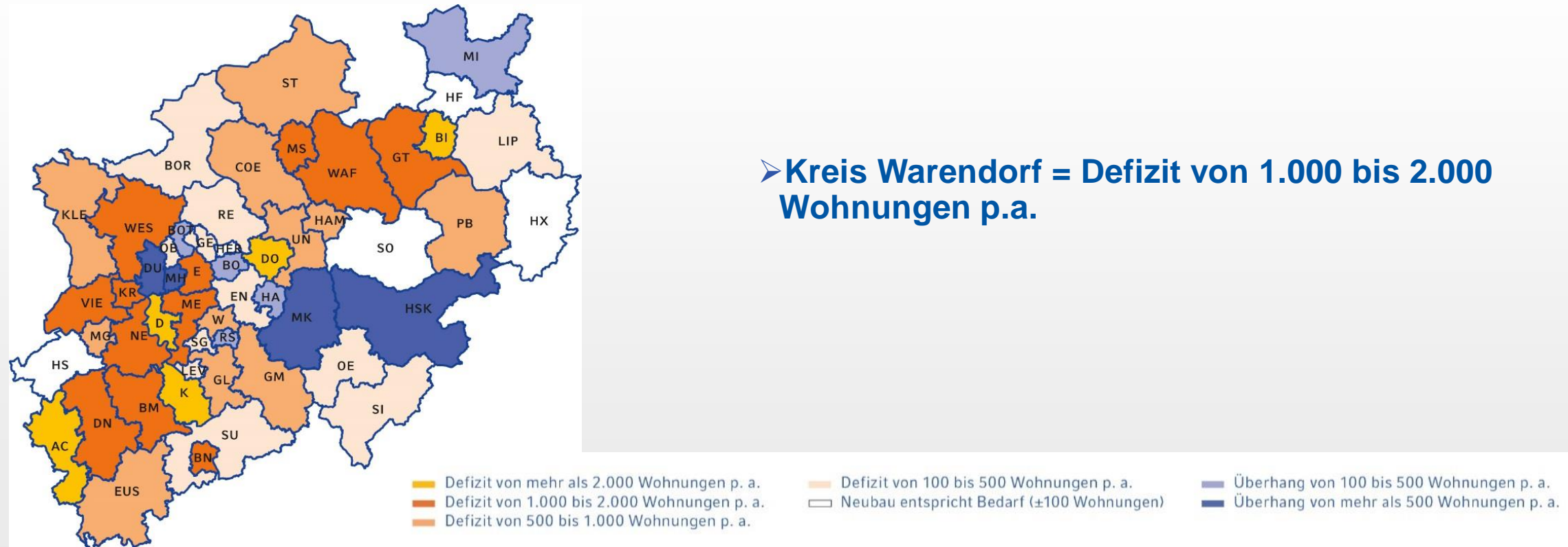
Wenn in Ihrer Kommune:

- Hohe Wohnungsnachfrage existiert ✓
- Nachfrage nach preisgedämmten Wohnraum gegeben ist ✓
- Enge kommunalfiskalische Grenzen bestehen ✓
- Personelle Ressource begrenzt ist ✓
- Trotzdem Baulandbereitstellung zwingend notwendig ist ✓
- Alle Entscheidungen der Entwicklung in der Hand der Kommune verbleiben sollen ✓
- Vermarktung und Verkaufspreise selbst gesteuert werden sollen ✓
- Wertschöpfung zugunsten des städtischen Haushalts nicht zugunsten Dritter erfolgt ✓

➤ **Dann ist die kooperative Baulandentwicklung das richtige Instrument!**

# Kooperative Baulandentwicklung

**Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und durchschnittlichem jährlichem Neubaubedarf (2016-2020) – mit und ohne zusätzlichen Bedarf durch Flüchtlingszuzug**



Quelle: NRW.BANK 2017 „Wohnungsmarktbericht NRW 2017“  
Daten: eigene Berechnung auf Basis IT.NRW, Bezirksregierung Arnsberg

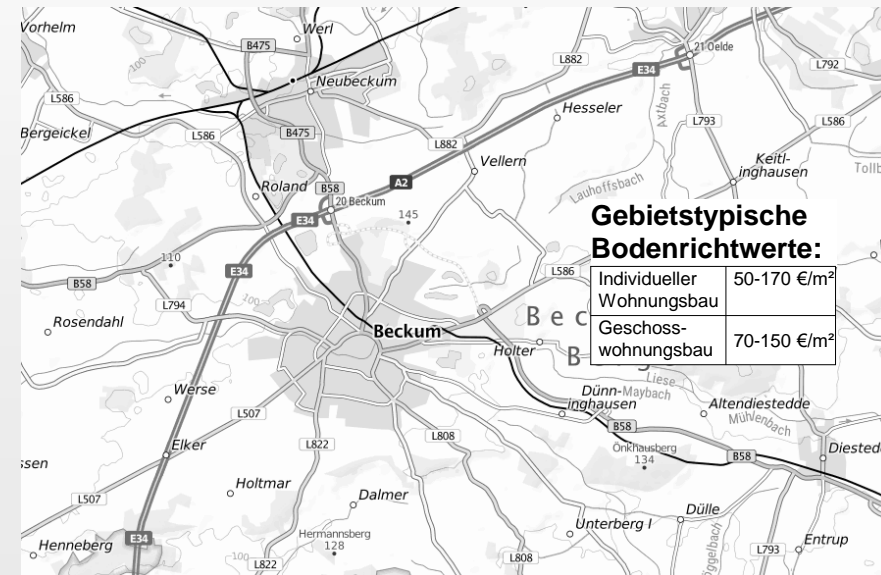
# Kooperative Baulandentwicklung

## Status Quo:

- Bauen in unteren Preissegmenten schwierig
- Nachfrage trifft bei Kommunen nicht auf mangelndes Know-how sondern auf:
  - Ressourcenknappheit!
  - Personelle Engpässe
  - Mangelnde finanzielle Handlungsspielräume

## Fazit:

**Baulandentwicklung aufgrund der Laufzeit, der Arbeitsintensität und der Mittelbindung für viele Kommunen nicht umsetzbar!**

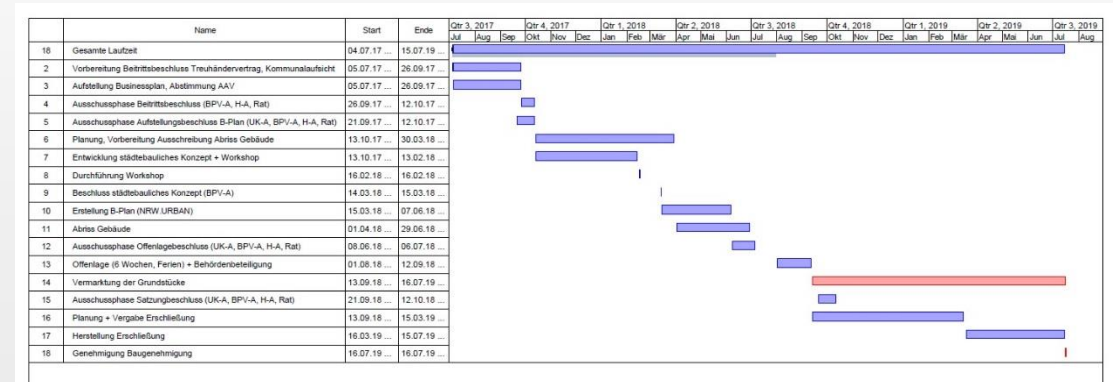


# Kooperative Baulandentwicklung

## „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

- erwirbt
- finanziert
- plant
- baut
- vermarktet
- steuert
- rechnet ab



# Kooperative Baulandentwicklung

## Entscheidungen der Kommune

- Ankaufspreise Grundstücke
- Entwicklungsziele, Nutzungskonzept
- Ausbauweise Erschließung
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise Baugrundstücke

## Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

BUSINESSPLAN							
Baulandentwicklung Beispiel							
Durchführungszeitraum	6 Jahre						
Bruttofläche gesamt (m²)	130.000 m²						
	Summe	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Grundstücksankauf, einschl. Nebenkosten	1.417.000 €	- €	1.417.000 €	- €	- €	- €	- €
Abbruch/Herrichtung/Altlasten/Instandsetzung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bauleitplanung, Gutachten etc.	100.000 €	40.000 €	60.000 €	- €	- €	- €	- €
Erschließung, einschl. Anbindung	7.020.000 €	- €	3.159.000 €	2.106.000 €	- €	1.755.000 €	- €
Ing.-leistungen, einschl. Ing.-verm./-leitung etc.	2.106.000 €	- €	947.700 €	631.800 €	- €	526.500 €	- €
Vermessung (hoheitliche)	300.000 €		200.000 €			100.000 €	
Sonstige Nebenkosten, z.B. Grundabgaben	160.000 €	10.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
Ausgleich	400.000 €			400.000 €	- €	- €	- €
Lärmschutz	500.000 €	350.000 €	150.000 €	- €	- €	- €	- €
Projektmanagement	450.000 €	37.500 €	82.500 €	82.500 €	82.500 €	82.500 €	82.500 €
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>12.453.000 €</b>	<b>437.500 €</b>	<b>6.046.200 €</b>	<b>3.250.300 €</b>	<b>112.500 €</b>	<b>2.494.000 €</b>	<b>112.500 €</b>
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	28.210.000 €	- €	1.410.500 €	8.463.000 €	7.052.500 €	5.642.000 €	5.642.000 €
Saldo	15.757.000 €	- 437.500 €	- 4.635.700 €	5.212.700 €	6.940.000 €	3.148.000 €	5.529.500 €
Saldo kumuliert		- 437.500 €	- 5.077.575 €	84.349 €	7.024.349 €	10.172.349 €	15.701.849 €
Zinsen Fremdkapital, 1,0%	- 55.151 €	- 4.375 €	- 50.776 €	- €	- €	- €	- €
Finanzierungsbedarf	- 441.875 €	- 5.128.351 €	84.349 €	7.024.349 €	10.172.349 €	15.701.849 €	
Überschuss, Reserve	15.701.849 €						

# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN – Voraussetzungen

- Schaffung von notwendigem Wohnraum, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialquote (30%)
- möglichst im Innenbereich oder innenbereichsnahen Gebieten
- mit guter ÖPNV Anbindung
- Genehmigung des Projektes durch das MHKBG



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

### Finanzielle und organisatorische Voraussetzungen wurden Ende 2016 geschaffen

- Landesbürgschaft in Höhe von 20 Mio. € im Oktober 2016 beschlossen; Erhöhung im Nachtragshaushaltsgesetz 2017 auf nunmehr 100 Mio. €
- Kreditrahmenvertrag zwischen NRW.URBAN und NRW.BANK am 3.4.2017/19.12.2017 unterzeichnet.
- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE) wurde am 19.12.2016 gegründet. Sie ist Vertragspartner und Treuhänderin der Kommunen.
- Die ersten 5 Kommunen wurden im Mai 2017, weitere 5 Kommunen sind im April 2018 durch das MHKBG ausgewählt worden.

# Kooperative Baulandentwicklung

---

**„Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“: NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**

**Kommune wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**

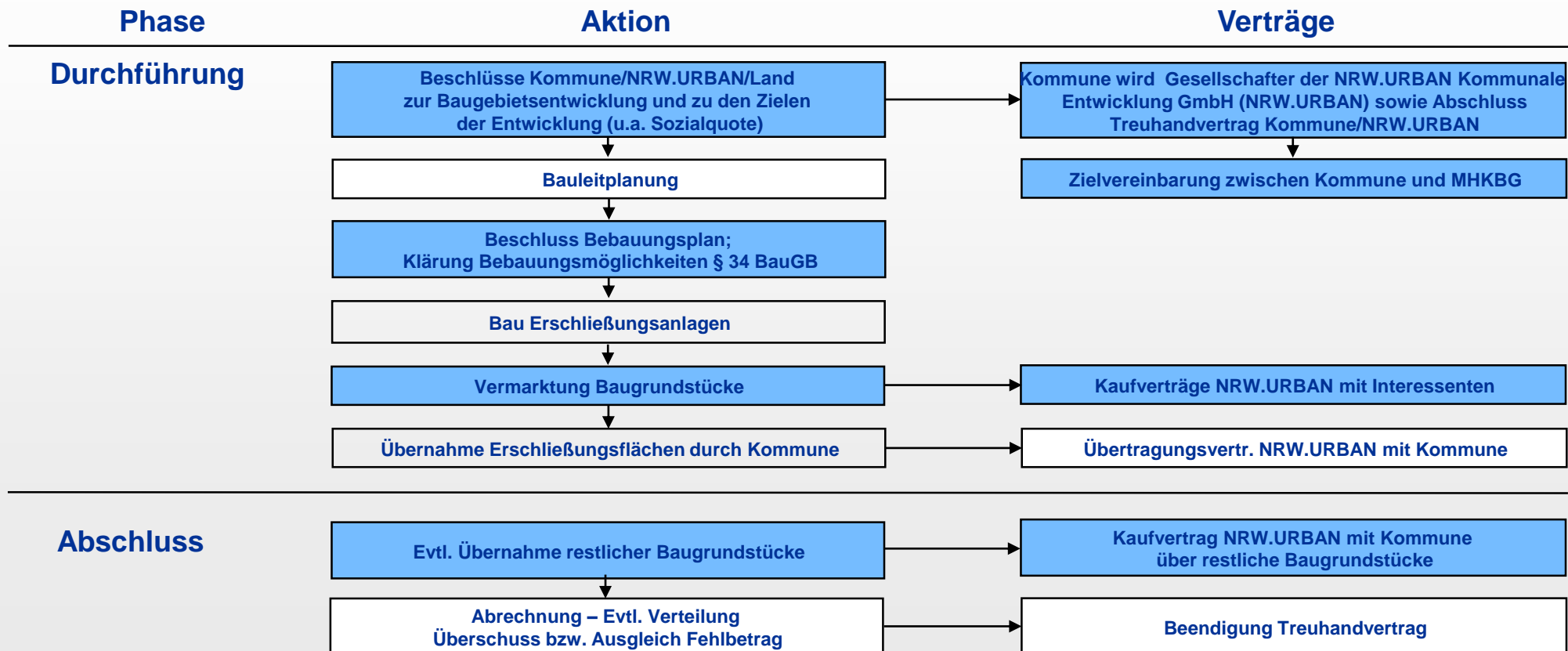
Gesellschaftsanteil 1.000,00 €

Verbleib: Dauer des Projektes



# Kooperative Baulandentwicklung

## Ablauf der Kooperativen Baulandentwicklung - Durchführung



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Beispiele für öffentlich geförderten Wohnungsbau



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Beispiele für öffentlich geförderten Wohnungsbau



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Beispiele für öffentlich geförderten Wohnungsbau



**NRW.URBAN**

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Ludger Kloidt

Tel.: 0211 54238-160

Fax: 0211 54238-292

Ludger.Kloidt@nrw-urban.de

