

NRW.URBAN

Dienstleister für
Land und Stadt

in der Stadt- und
Flächenentwicklung

Februar 2019

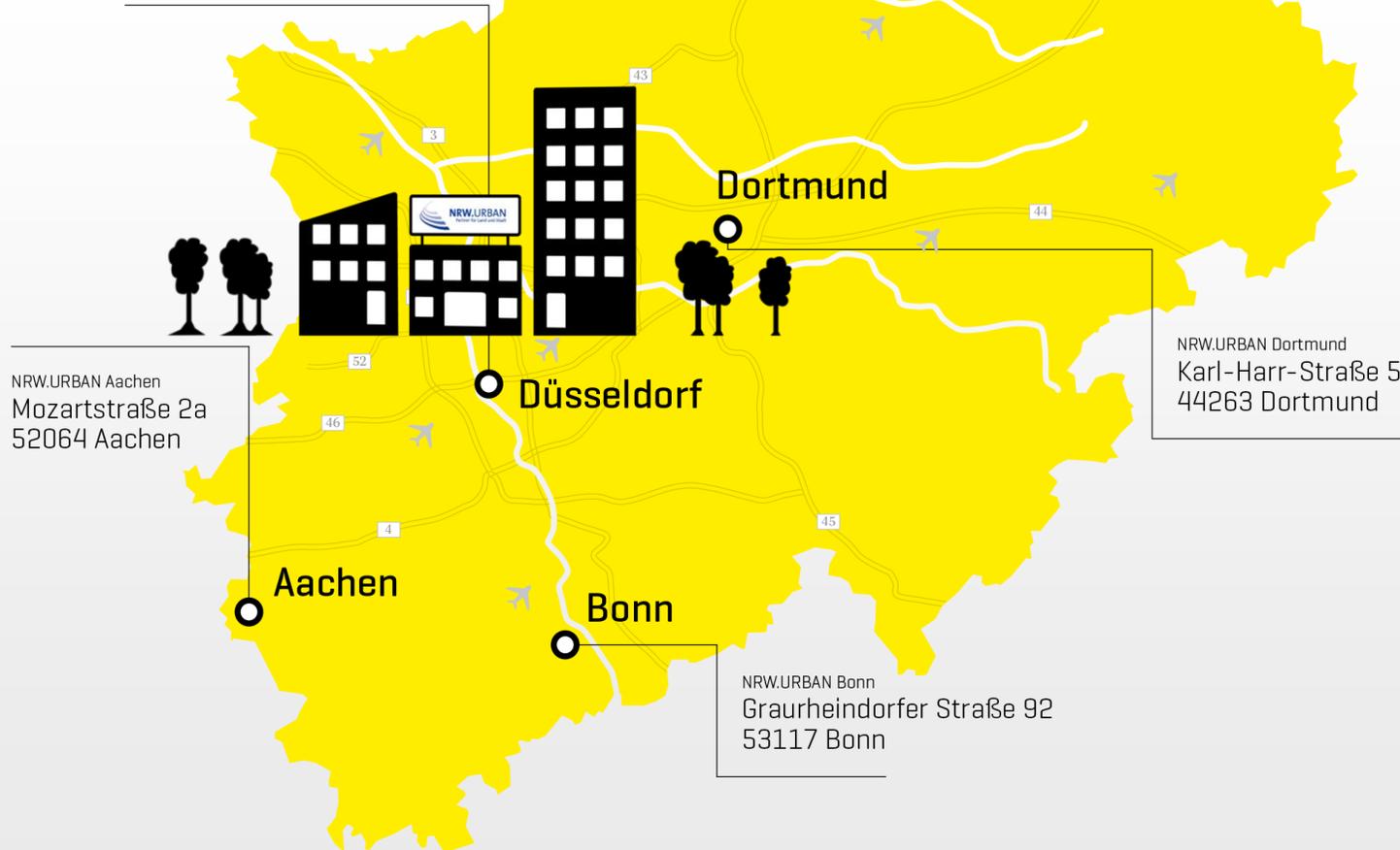


NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt



Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen

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



NRW.URBAN Aachen
Mozartstraße 2a
52064 Aachen

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

NRW.URBAN Bonn
Graurheindorfer Straße 92
53117 Bonn

Partner für...



Land

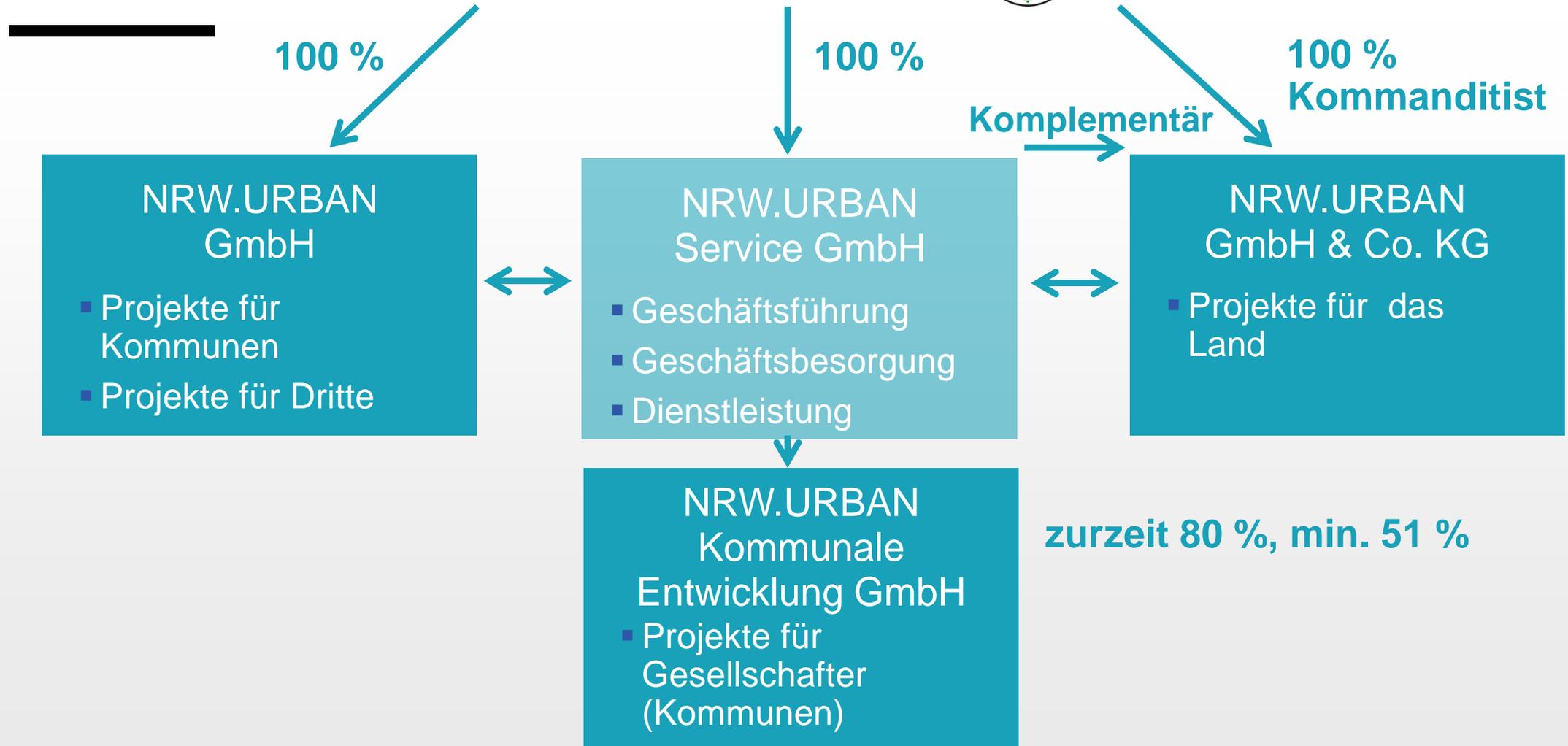
&

Stadt

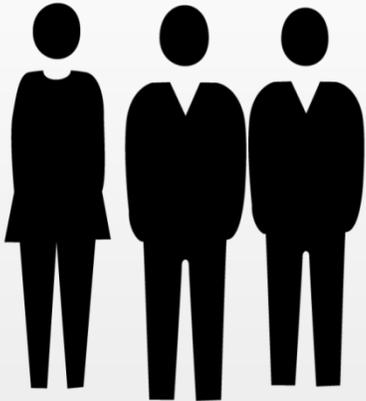
Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Gesellschaften



Wer sind wir?

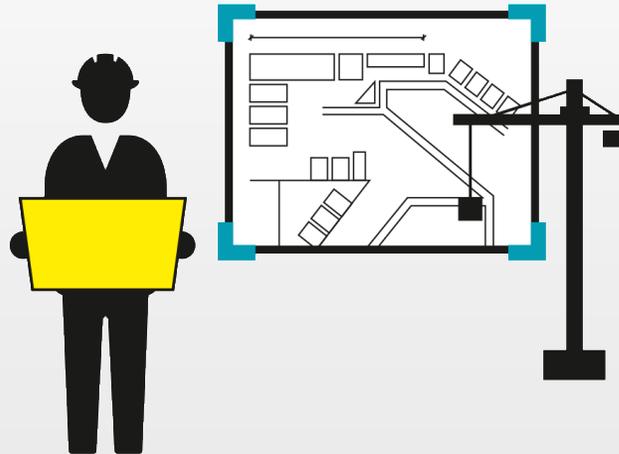


Architekten
Stadtplaner

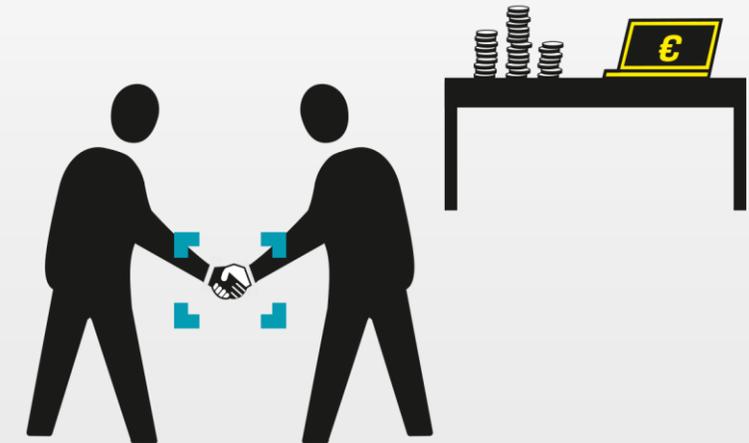
90 Mitarbeiter



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

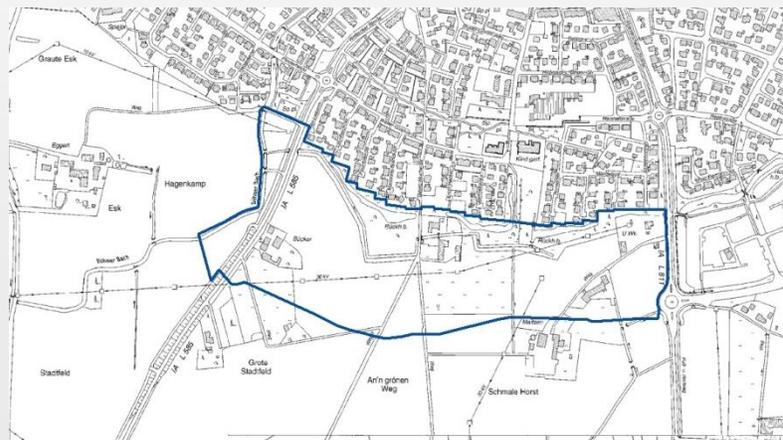
Quartier und
Bestand

Ingenieurst-
dienstleistungen

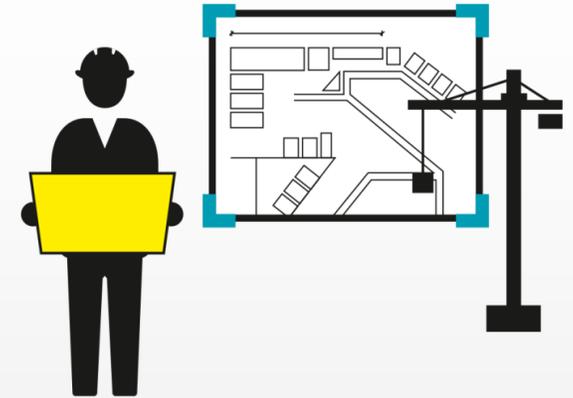
Vergabe-
verfahren

Grundstücks-
fonds NRW

Entwicklung



Kooperative Baulandentwicklung



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

Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

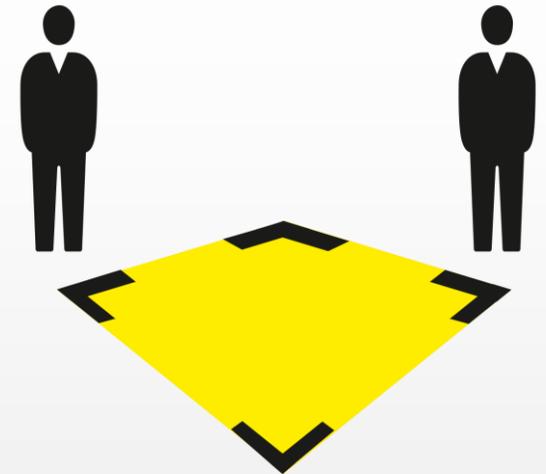
NRW.URBAN: „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“



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

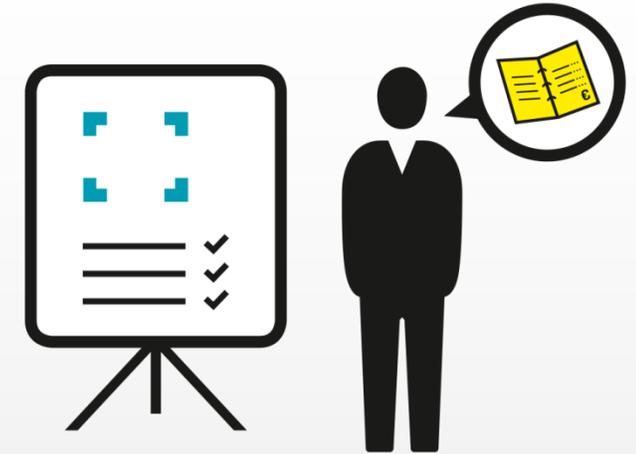


1.130 Hektar Fläche



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?

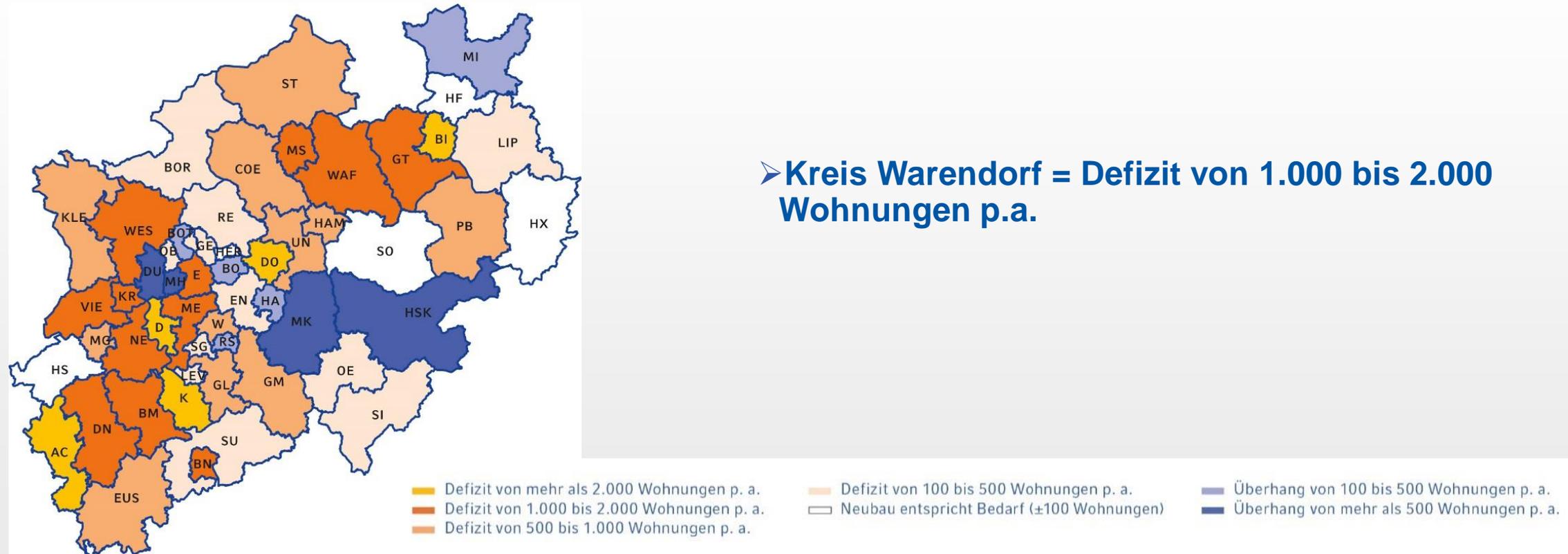
Wenn in Ihrer Kommune:

- 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

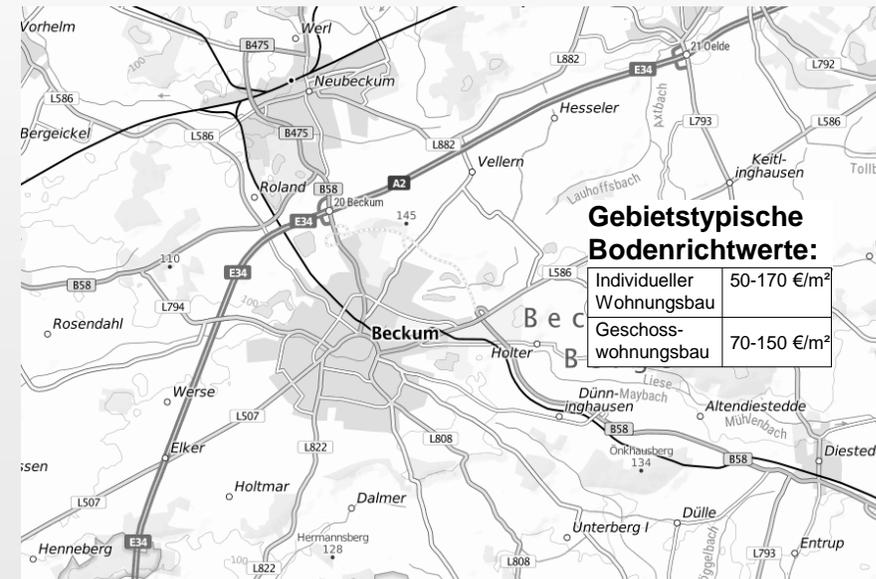
Kooperative Baulandentwicklung

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!

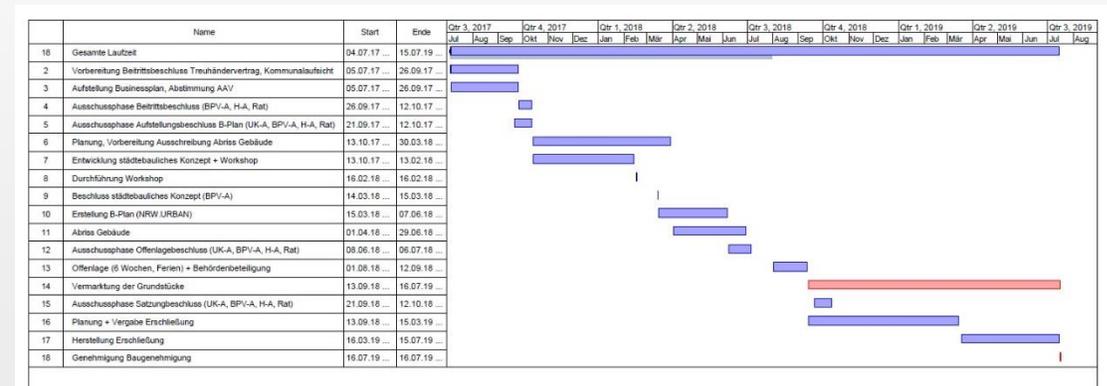


Kooperative Baulandentwicklung

„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 €
Summe Ausgaben	12.453.000 €	437.500 €	6.046.200 €	3.250.300 €	112.500 €	2.494.000 €	112.500 €
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

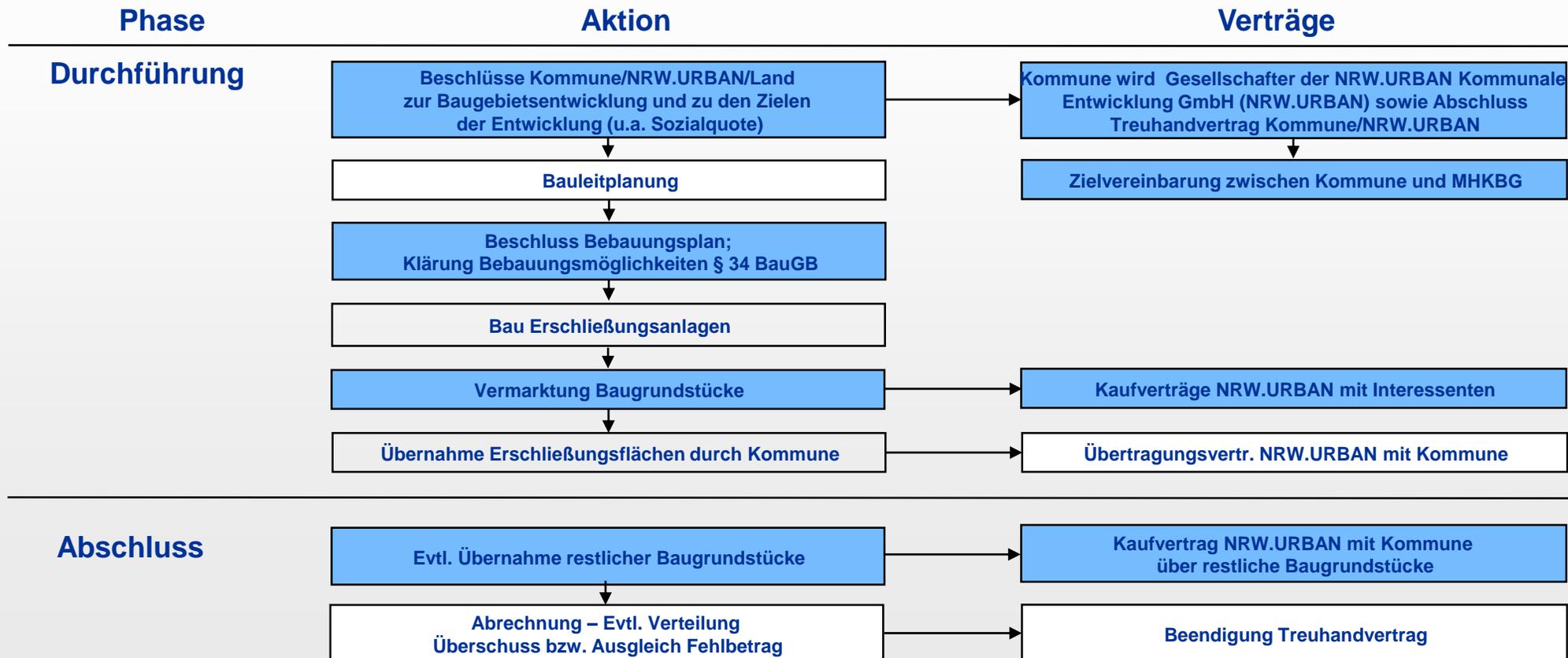
Kommune wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

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

