NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

Ausschuss für Stadtentwicklung – 15. Februar 2017 Bornheim

Referent: Dr. Franz-Josef Lemmen

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Inhalt

- **NRW.URBAN**
- **Produkt Soziale Baulandentwicklung**

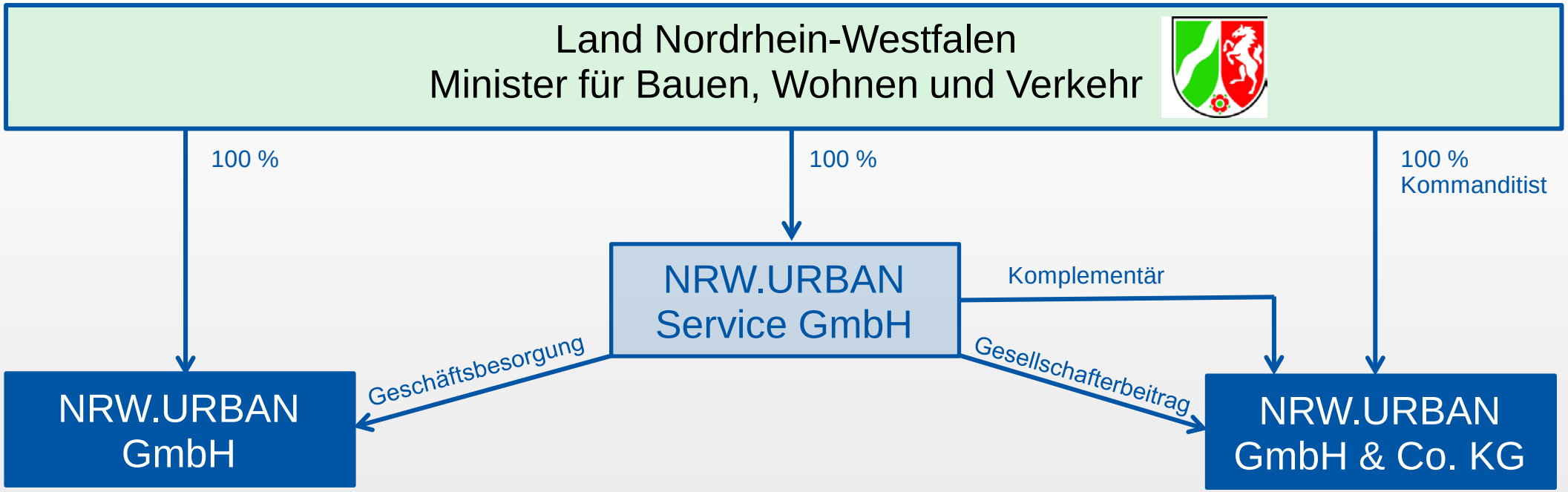
Wir über uns

NRW.URBAN: Partner für Land und Stadt

Stadtentwicklung, Stadterneuerung, Konversion und Flächenrecycling

- 100-prozentige Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen
- vom Ministerium für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr gesellschaftsrechtlich geführt
- Standorte: Düsseldorf, Dortmund, Aachen, Bonn
- Ca. 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Kunden sind Kommunen, kommunale Einrichtungen und das Land Nordrhein-Westfalen und seine Einrichtungen
- von der ADS-Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigter Sanierungs- und Entwicklungsträger

Soziale Baulandentwicklung



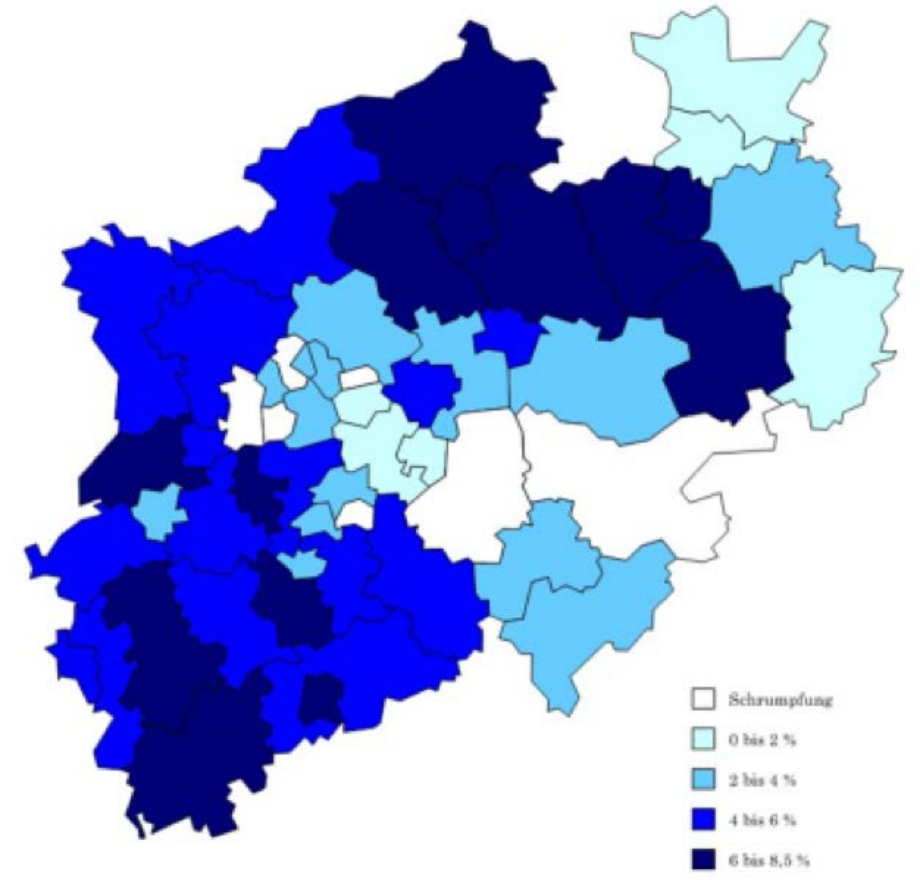
Soziale Baulandentwicklung

Für bezahlbaren Wohnraum

Soziale Baulandentwicklung – Warum?

Hintergründe

- Wohnungsneubaunachfrage bis **2020** von rund **400.000 Wohnungen**
- In den meisten Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt
- Nur in 6 bzw. 7 Kreisen und kreisfreien Städten keine quantitative Neubaunachfrage
- Bandbreite: **Schrumpfung um über 2%** und **Wachstum von 11% bis 2020**



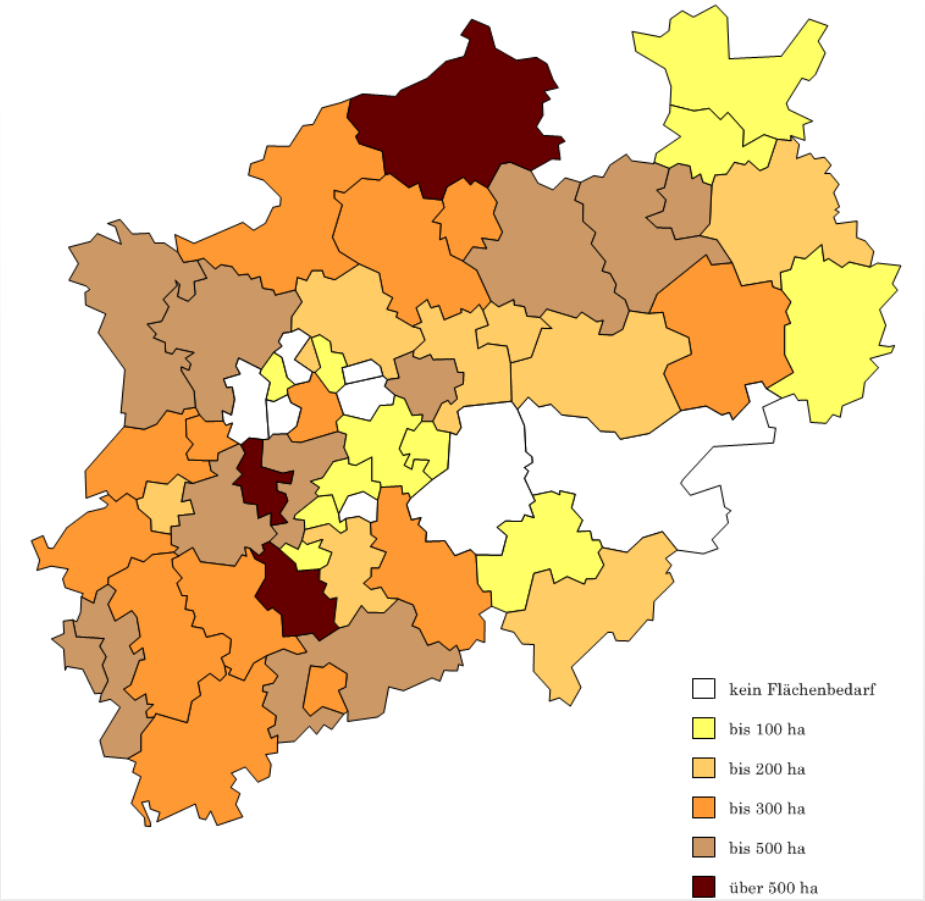
Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016, (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent. (Quelle: MBWSV, Abteilung Wohnungsbau, Rainer Daams, Februar 2016)

Soziale Baulandentwicklung – Warum?

Hintergründe

Wohnbauflächenbedarfe in NRW bis 2020:

rd. 11.000 Hektar Wohnbauland



Wohnbauflächenbedarfe bis 2020 aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016. (Variante A)(Quelle: MBWSV, Abteilung Wohnungsbau, Rainer Daams, Februar 2016)

Soziale Baulandentwicklung

Hintergründe

- Extrem hohe Bodenpreise in den „Kernstädten“
- Bauen in unteren Preissegmenten schwierig
- Kommunen im „Speckgürtel“ rücken in den Fokus
- Nachfrage trifft bei Kommunen häufig auf eine ausgedünnte Personalausstattung bzw. es existiert keine städtische Entwicklungsgesell-schaft
- Mangelnde finanzielle Ausstattung der Kommunen

Fazit:

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

Soziale Baulandentwicklung

Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

- die treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit einer Entwicklungs-gesellschaft auf Zeit, der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- durch Zwischenerwerb der Grundstücke
- zur Mobilisierung von Bauland für dringend benötigte Wohnungen, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen,
- mit Unterstützung des Landes NRW durch eine Landesbürgschaft und einem Darlehen der NRW.BANK,
- zur Entlastung der Kommunen in personeller, finanzieller und/oder organisatorischer Hinsicht,
- bei der die Kommune die Entwicklungsziele bestimmt.

Soziale Baulandentwicklung

Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN - Voraussetzungen

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialquote!
- ÖPNV Erreichbarkeit
- möglichst im Innenbereich mit guter ÖPNV Anbindung
- Genehmigung des Projektes durch das MBWSV

Soziale Baulandentwicklung

Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN

Finanzielle und organisatorische Voraussetzungen wurden Ende 2016 geschaffen

- Landesbürgschaft im September 2016 beschlossen
- Kreditrahmenvertrag zwischen NRW.URBAN und NRW.BANK ausgearbeitet und wird in Kürze unterzeichnet
- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE) wurde am 19.12.2016 gegründet. Die NU KE ist der Vertragspartner der Kommunen und wird als Treuhänder tätig.

Soziale Baulandentwicklung

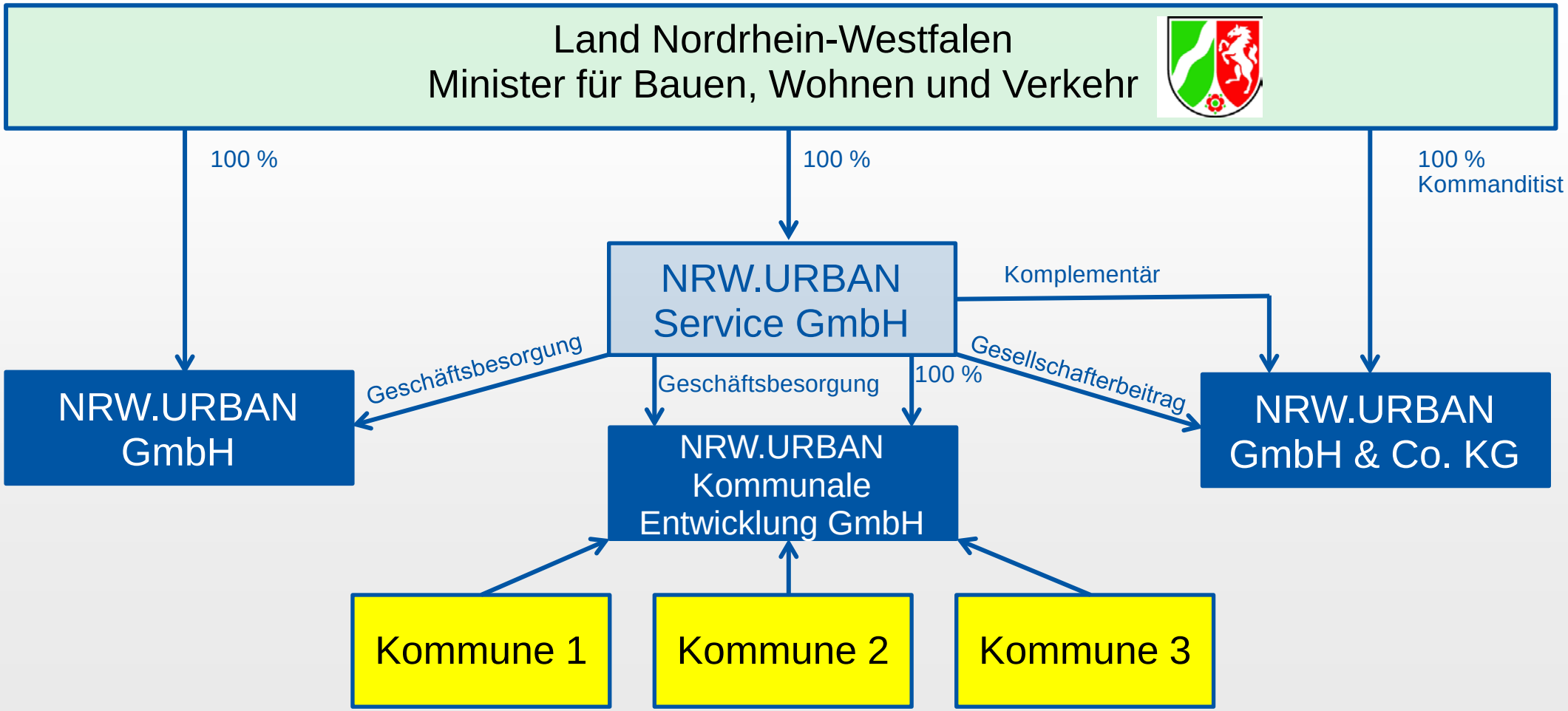
„Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“: NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Kommune wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Gesellschaftsanteil 1.000,00 €

Verbleib: Dauer des Projektes

Soziale Baulandentwicklung



Soziale Baulandentwicklung

„Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

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

Auf Grund des mit der Landesbürgschaft besicherten Darlehens von der NRW.BANK ist der gesamte Investitionsbedarf der sozialen Baulandentwicklung gedeckt.

Soziale Baulandentwicklung

Entscheidungen der Kommune

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

Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

Soziale Baulandentwicklung

Beispiel eines Businessplans

BUSINESSPLAN							
Baulandentwicklung in der Stadt XXX							
Durchführungszeitraum	**6 Jahre**						
Bruttofläche gesamt (m²)	**40.284 m²**						
	Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Management/Vermarktung	**145.000 €**	35.000 €	30.000 €	24.000 €	20.000 €	18.000 €	18.000 €
Vermarktungskosten	**8.000 €**	1.000 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.000 €
Bauleitplanung, Gutachten etc.	**40.020 €**	40.020 €					
Grundstückskosten, einschl. NK	**829.115 €**	41.462 €	787.653 €				
Erschließungsplanung	**159.037 €**	38.079 €	61.012 €	3.209 €			56.736 €
Bau Erschließung	**856.749 €**	600 €	470.732 €	34.725 €	20.670 €		330.021 €
Vermessung	**92.917 €**	666 €	53.654 €	11.686 €	3.564 €	83 €	23.262 €
Sonstige Nebenkosten, z.B. Grundabgaben	**14.686 €**	2.841 €	1.271 €	3.442 €	4.602 €	726 €	1.805 €
Ausgleich	**22.356 €**			22.356 €			
Summe Ausgaben	**2.167.879 €**	**159.668 €**	**1.405.821 €**	**100.919 €**	**50.336 €**	**20.310 €**	**430.825 €**
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	**2.610.000 €**	**- €**	**456.000 €**	**645.600 €**	**620.700 €**	**445.900 €**	**441.800 €**
Saldo	**442.121 €**	- 159.668 €	- 949.821 €	544.681 €	570.364 €	425.590 €	10.975 €
Saldo kummuliert		- 159.668 €	- 1.110.766 €	- 574.972 €	- 9.207 €	416.310 €	427.284 €
Zinsen Fremdkapital, 0,8%	**- 14.837 €**	- 1.277 €	- 8.886 €	- 4.600 €	- 74 €	- €	- €
Finanzierungsbedarf		- 160.945 €	- 1.119.653 €	- 579.571 €	- 9.281 €	416.310 €	427.284 €
Überschuss, Reserve	**427.284 €**						

Soziale Baulandentwicklung

Ablauf der Sozialen Baulandentwicklung - Vorbereitung

Phase	Aktion	Verträge
Vorbereitung	Anmeldung Projektidee; Vorlage Unterlagen zur beabsichtigten Baulandentwicklung	
	Voruntersuchungen zur Klärung der Erfolgsaussichten	Auftrag Kommune an NRW.URBAN zwecks Voruntersuchungen
	Ergebnis Voruntersuchungen, einschließl. Finanzierbarkeit und Businessplan	
	Entscheidung über Projektaufnahme unter Berücksichtigung Landesinteresse	

Abbruch ← nicht erfolgreich ← Ergebnis Voruntersuchungen

Soziale Baulandentwicklung

Ablauf der Sozialen Baulandentwicklung - Durchführung

Phase	Aktion	Verträge
Durchführung	**Beschlüsse Kommune/NRW.URBAN/Land zur Baugebietsentwicklung und zu den Zielen der Entwicklung (u.a. Sozialquote)**	**Stadt wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN) sowie Abschluss Treuhandvertrag Stadt/NRW.URBAN**
	Verhandlungen mit Grundstückseigentümern (nicht erfolgreich → **Abbruch**)	**Notarielle Verkaufsangebote der Grundstückseigentümer an NRW.URBAN**
	Bauleitplanung bzw. Klärung § 34 BauGB	
	Beschluss Bebauungsplan; Klärung Bebauungsmöglichkeiten § 34 BauGB	
	Ankauf Grundstücke	**Notarielle Annahme der Verkaufsangebote**
	Bau Erschließungsanl.	
	Vermarktung Baugrundst.	**Kaufverträge NRW.URBAN mit Interessenten**
	Übernahme Erschließungsflächen durch Stadt	**Übertragungsvertr. NRW.URBAN mit Stadt - Erschl.-flächen**

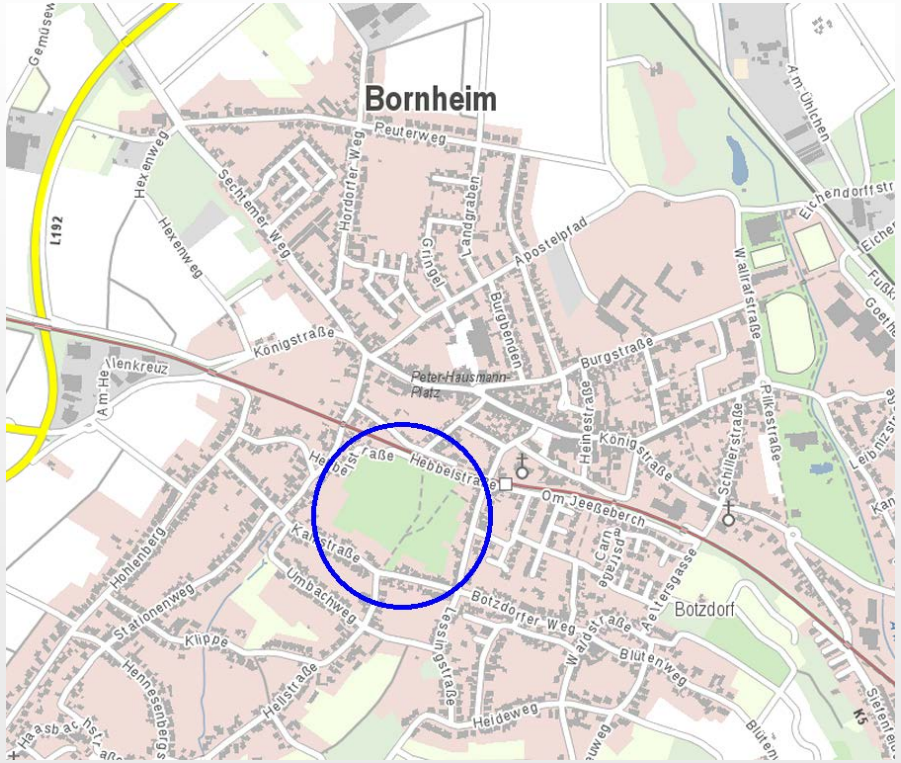
Soziale Baulandentwicklung

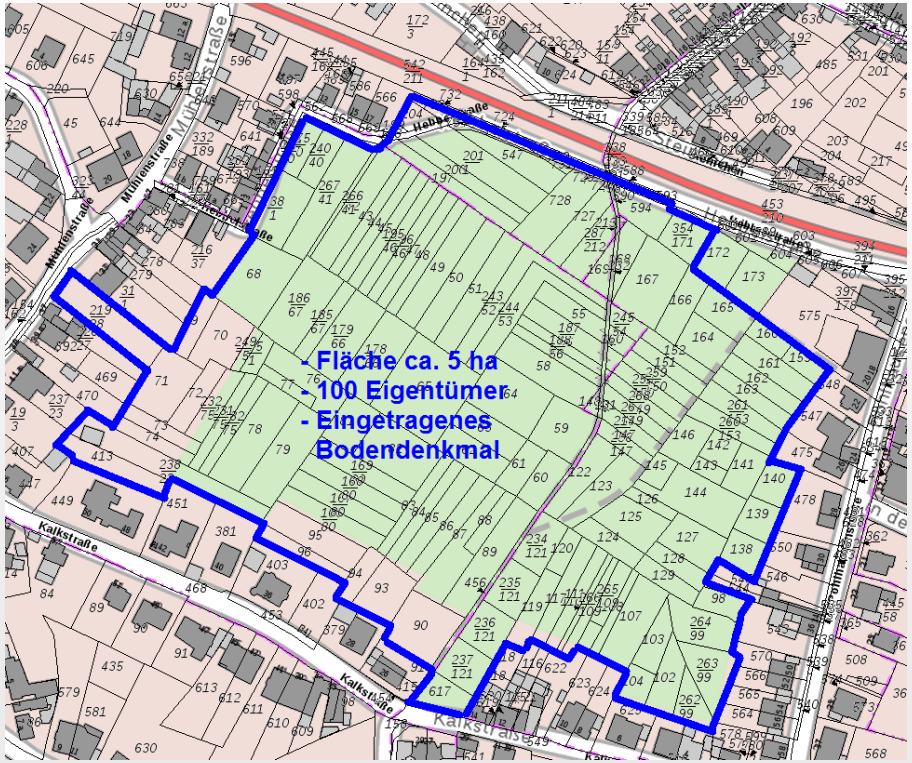
Ablauf der Sozialen Baulandentwicklung - Abschluß

Phase	Aktion	Verträge
Abschluß	Evtl. Übernahme restlicher Baugrundstücke	Kaufvertrag NRW.URBAN mit Stadt über restliche Baugrundstücke
	Abrechnung – Evtl. Verteilung Überschuss bzw. Ausgleich Fehlbetrag	Beendigung Treuhandvertrag

Soziale Baulandentwicklung

Baugebietsentwicklung „Auf dem Kallenberg“





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

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

Dr. Franz-Josef Lemmen
Tel.: 0211 54238-373
Fax: 0211 54238-292
Franz-Josef.Lemmen@nrw-urban.de