

## Kooperative Baulandentwicklung

Stadt Siegen

Ausschuss für Stadtent-  
wicklung, Wirtschafts-  
förderung, Stadthallen  
und Liegenschaften am  
19. Mai 2022

Partner für...

---



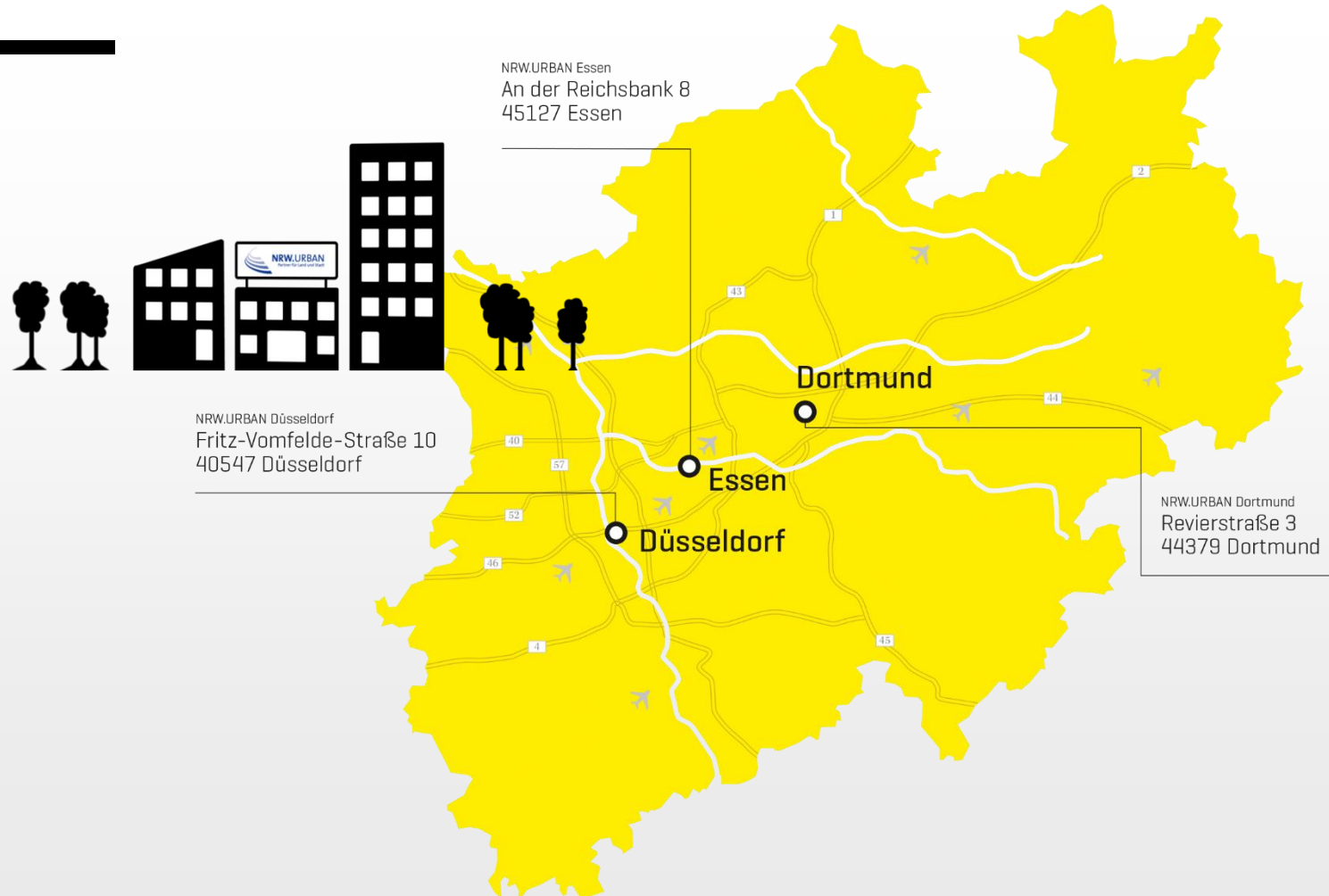
**Land**

**&**



**Stadt**

# Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen





# Interdisziplinäre Teams und 136 Fachleute

Stadtplanung    Raumplanung    Geographie  
 Baulandentwicklung    Immobilienmanagement  
 Stadterneuerung    Flächenrecycling  
 Bauingenieurwesen    Architektur  
 Verkehrs- und Infrastrukturplanung  
 Kaufmännische Projektbetreuung  
 Projektsteuerung und -entwicklung  
 Geographie    Geologie    Landschaftsökologie  
 Beteiligungsverfahren ( . . . )



# Landesprogramme



Eine Initiative des  
Ministeriums für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

## Bauland aktivieren.

**Bau.Land.Partner →**  
Standorte mit Potenzial aktivieren

**Bau.Land.Partner+ →**  
Standorte mit Lastflächen heben

**Bau.Land.Bahn →**  
Flächen der Bahn mobilisieren

**Bauland an der Schiene →**  
Flächen an der Bahn mobilisieren

## Bauland entwickeln.

**Kooperative Baulandentwicklung →**  
Ressourcen für neue Baugebiete und bezahlbaren Wohnraum stärken

**Rahmenvertragsinitiative →**  
Prozesse vereinfachen, Bauleitplanung beschleunigen

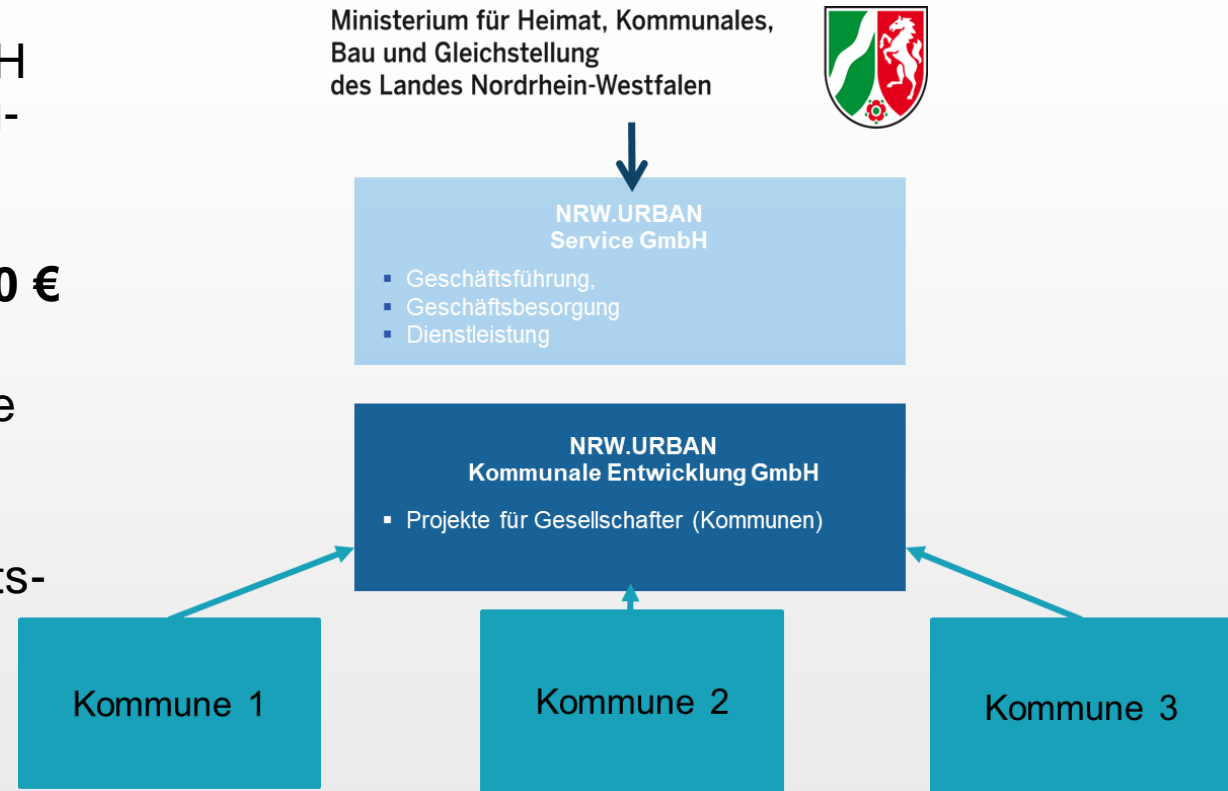
## Projekte realisieren im Rheinischen Revier.

**Starke Projekte →**  
Starke Projekte für ein starkes Revier realisieren.

**Perspektive.Struktur.Wandel →**  
Standortperspektiven entwickeln, Strukturen erneuern, Wandel verwirklichen

# Seit 2016 unterstützt NRW.URBAN KE Städte und Gemeinden

- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE): Aktuell sind 44 Kommunen/ kommunale Gesellschaften Gesellschafter
- Kommunen erwerben in einem notariellen Vertrag **Geschäftsanteile in Höhe von 1.000 €** an der NU KE (Stammkapital 300.000 €)
- **In-house-Verhältnis** zwischen der Kommune und NU KE, Kommune darf die NU KE vergaberechtsfrei beauftragen!
- **Voraussetzung:** Ratsbeschluss Gesellschaftsbeitritt und kommunalaufsichtliche Anzeige zum Erwerb der Geschäftsanteile
- Dienstleistungen erbringt die NRW.URBAN Service GmbH für die NU KE



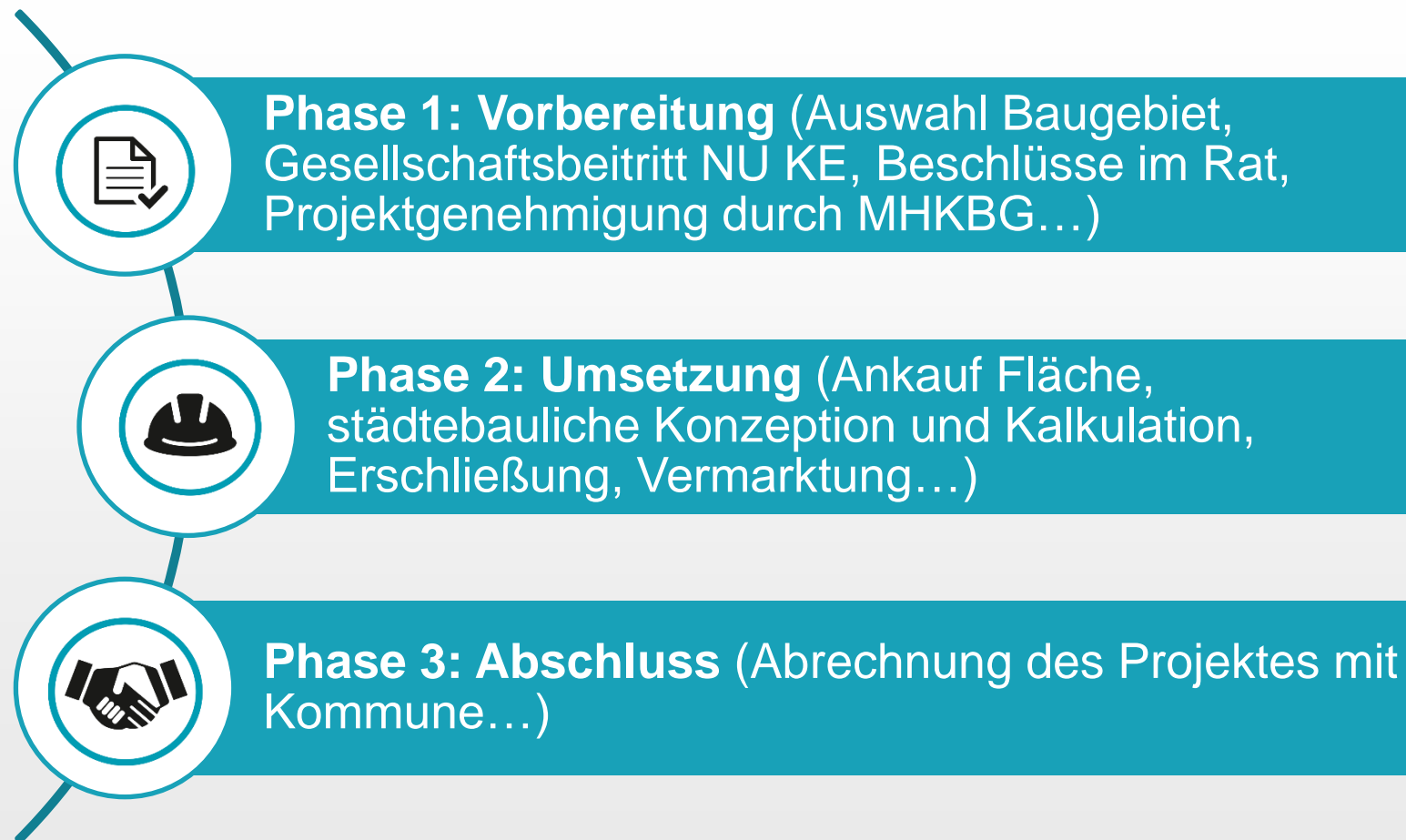
# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN - Merkmale

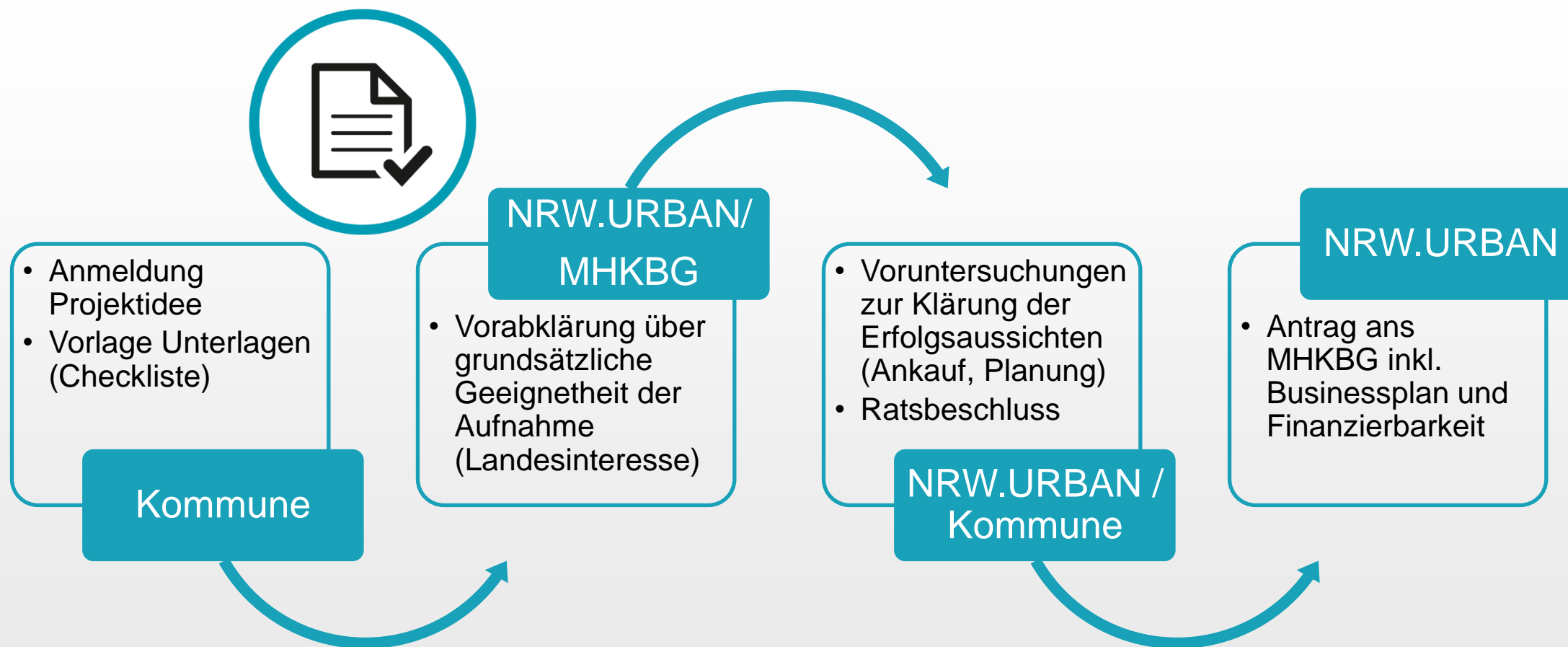
- treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit einer Entwicklungsgesellschaft auf Zeit, der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (vergabefreies In-house-Geschäft)
- grundsätzlich durch Zwischenerwerb der Grundstücke
- zur Mobilisierung von Bauland für dringend benötigte Wohnungen, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen
- mit Unterstützung des Landes NRW durch eine Landesbürgschaft und einem NRW.URBAN-Darlehen bei der NRW.BANK zu kommunalkreditähnlichen Konditionen („Finanzierung außerhalb des Haushaltes“)
- zur Entlastung der Kommunen in personeller, finanzieller und/oder organisatorischer Hinsicht
- Überschüsse stehen zu 100% der Kommune zu bzw. Verluste sind von der Kommune auszugleichen
- die Kommune bestimmt die Entwicklungsziele

# Die Phasen der Kooperativen Baulandentwicklung






# Phase 1: Vorbereitung



# Phase 2: Weitere Vorbereitung und Umsetzung der Baulandentwicklung

•Aufnahme  
Kommune

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



Logo Kommune

Zielvereinbarung

über die Entwicklungsmaßnahme

Baugebietsentwicklung – Kommune xxx – Bezeichnung xxx

zwischen dem

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

und der

Kommune xxx

im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung

Baugebietsentwicklung .... in xxx, Stadt/Gemeinde xxx

- Entwicklungsträgervertrag -

Zwischen der

Stadt/Gemeinde xxx, vertreten durch den/die Bürgermeister/in der Stadt/Gemeinde xxx,

- im folgenden „Stadt/“Gemeinde“ genannt -

und der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,

Fritz-Vomfelde-Straße 10,

40547 Düsseldorf

vertreten durch ihren Geschäftsführer, \*\*\*\*\*

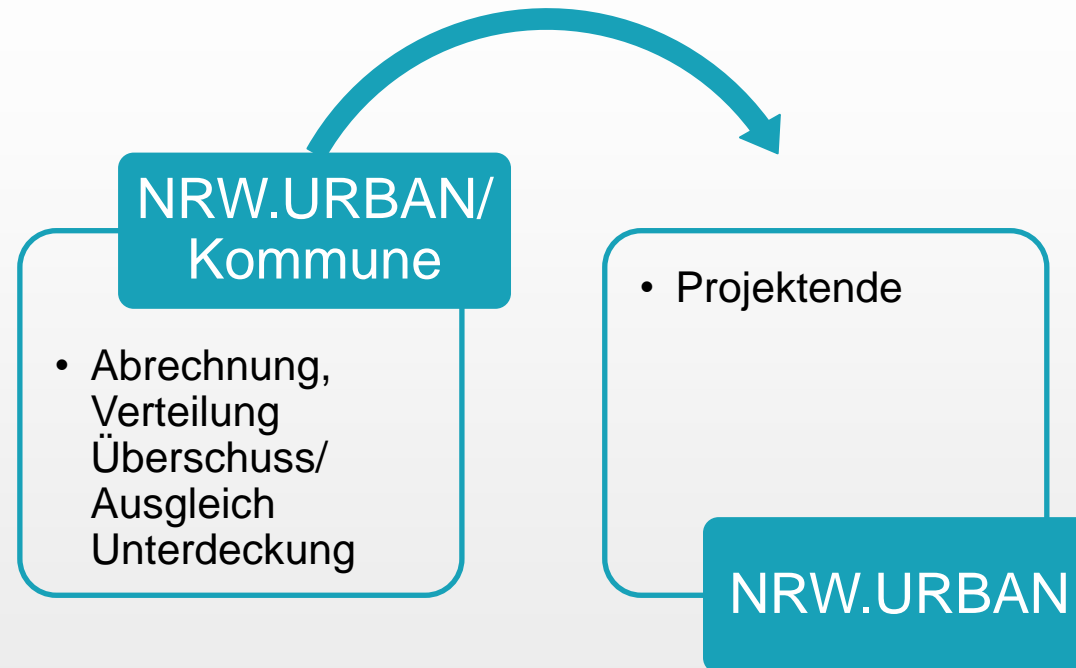
und \*\*\*\*\*

- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder „Entwicklungsträger“ genannt -

wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

ng  
n  
g  
URBAN

## Phase 3: Abschluss



**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



# Kooperative Baulandentwicklung

## Entscheidungen der Kommune

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

## Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet									
<b>Siegen - Baugebietsentwicklung "Wollersberg"</b>									
Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre								
Bisherige Projektdauer	0 Jahre								
Bruttofläche gesamt (m²)	181.631 m²								
Nettobauland (m²)	82.342 m²								
Stand Businessplan	24.02.2021								
Grundenerwerb	4.078.000 €	4.078.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Grundenerwerb Ausgleich	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Buchwerte städtische Flächen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Abbruch/Herrichtung/Altlasten	399.000 €	- €	- €	298.000 €	100.000 €	- €	- €	- €	- €
Bodenarchäologie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Erschließungskosten gesamt	5.438.000 €	- €	- €	- €	4.078.000 €	- €	- €	- €	1.359.000 €
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich	3.944.000 €	- €	- €	- €	2.958.000 €	- €	- €	- €	986.000 €
Gemeinbedarf	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingenieurleistungen	1.467.000 €	- €	- €	45.000 €	1.070.000 €	- €	- €	- €	352.000 €
Städtebauliche Leistungen	500.000 €	- €	375.000 €	125.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Projektmanagement	400.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke	380.000 €	- €	- €	285.000 €	- €	- €	- €	- €	95.000 €
Bewirtschaftung/Vermarktung	150.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €
<b>Ausgaben</b>	<b>16.756.000 €</b>	<b>4.147.000 €</b>	<b>444.000 €</b>	<b>822.000 €</b>	<b>8.275.000 €</b>	<b>69.000 €</b>	<b>69.000 €</b>	<b>69.000 €</b>	<b>2.861.000 €</b>
Verkaufserlöse	17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
<b>Einnahmen</b>	<b>17.565.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>7.026.000 €</b>	<b>5.270.000 €</b>	<b>3.513.000 €</b>	<b>1.757.000 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>809.000 €</b>	<b>4.147.000 €</b>	<b>- 444.000 €</b>	<b>- 822.000 €</b>	<b>- 8.275.000 €</b>	<b>6.957.000 €</b>	<b>5.201.000 €</b>	<b>3.444.000 €</b>	<b>- 1.104.000 €</b>
<b>Sollzinsen (1,5%)</b>	<b>562.000 €</b>	<b>62.000 €</b>	<b>- 70.000 €</b>	<b>- 83.000 €</b>	<b>209.000 €</b>	<b>- 107.000 €</b>	<b>- 31.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Saldo mit Finanzierung</b>	<b>- €</b>	<b>4.209.000 €</b>	<b>- 4.723.000 €</b>	<b>- 5.629.000 €</b>	<b>- 14.113.000 €</b>	<b>- 7.263.000 €</b>	<b>- 2.093.000 €</b>	<b>1.392.000 €</b>	<b>247.000 €</b>
<b>Überschuss</b>	<b>247.000 €</b>								



# Kooperative Baulandentwicklung

## Siegen - Baugebietsentwicklung "Wellersberg"

Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre
Bisherige Projektdauer	0 Jahre
Bruttofläche gesamt (m²)	181.631 m²
Nettobauland (m²)	82.342 m²
Stand Businessplan	24.02.2021

## ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet

Grunderwerb
Grunderwerb Ausgleich
Buchwerte städtische Flächen
Abbruch/Herrichtung/Altlasten
Bodenarchäologie
Erschließungskosten gesamt
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich
Gemeinbedarf
Ingenieurleistungen
Städtebauliche Leistungen
Projektmanagement
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke
Bewirtschaftung/Vermarktung
<b>Ausgaben</b>
Verkaufsgrundstücke
<b>Einnahmen</b>
<b>Saldo</b>
<b>Sollzinsen (1,5%)</b>
<b>Saldo mit Finanzierung</b>
<b>Überschuss</b>

Gesamt	1 . Jahr	2 . Jahr	3 . Jahr	4 . Jahr	5 . Jahr	6 . Jahr	7 . Jahr	8 . Jahr
<b>4.078.000 €</b>	4.078.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>399.000 €</b>	- €	- €	298.000 €	100.000 €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>5.438.000 €</b>	- €	- €	- €	4.078.000 €	- €	- €	- €	1.359.000 €
<b>3.944.000 €</b>	- €	- €	- €	2.958.000 €	- €	- €	- €	986.000 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>1.467.000 €</b>	- €	- €	45.000 €	1.070.000 €	- €	- €	- €	352.000 €
<b>500.000 €</b>	- €	375.000 €	125.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>400.000 €</b>	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
<b>380.000 €</b>	- €	- €	285.000 €	- €	- €	- €	- €	95.000 €
<b>150.000 €</b>	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €
<b>16.756.000 €</b>	4.147.000 €	444.000 €	822.000 €	8.275.000 €	69.000 €	69.000 €	69.000 €	2.861.000 €
17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
<b>17.565.000 €</b>	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
<b>809.000 €</b>	- 4.147.000 €	- 444.000 €	- 822.000 €	- 8.275.000 €	6.957.000 €	5.201.000 €	3.444.000 €	- 1.104.000 €
<b>562.000 €</b>	- 62.000 €	- 70.000 €	- 83.000 €	- 209.000 €	- 107.000 €	- 31.000 €	- €	- €
- €	- 4.209.000 €	- 4.723.000 €	- 5.629.000 €	- 14.113.000 €	- 7.263.000 €	- 2.093.000 €	1.352.000 €	247.000 €
<b>247.000 €</b>								

# Kooperative Baulandentwicklung

## Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

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

