



# Bauland-Dialog NRW 2019: (Bau)Land in Sicht?

## 08. Feb. 2019, Düsseldorf - Tagungsdokumentation

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



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# Vortragsübersicht

## Forum A: Bauland identifizieren

Landesinitiative Bauland an der Schiene / Dr. Jan Hogen, MHKBG NRW

Flächenpool NRW / Barbara Eickelkamp, BEG NRW, Heinz Weifels, NRW.URBAN

Standortcheck Wohnen / Jens Kohnen, NRW.URBAN

Stadtentwicklung auf Bahnflächen / Henk Brockmeyer, BEG NRW

Brachflächenerfassung / Klaus-Jürgen Berief, Plan-Zentrum Umwelt GmbH

Forum Baulandmanagement NRW / Sebastian Siebert, Stadtraumkonzept

## Forum B: Bauland realisieren

Neues Land auf alten Flächen/ Dr. Roland Arnz, AAV  
Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Kooperative Baulandentwicklung / Ludger Kloidt,  
NRW.URBAN

Wohnraumförderung/ Kay Noell, MHKBG

Städtebauförderung/ Christian Meyer, MHKBG NRW

Finanzierung kommunaler Infrastruktur/ Thomas Kull,  
NRW.BANK

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



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen





Moderation: Thomas Lennertz, BEG NRW

Bauland identifizieren

# FORUM A

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



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# **Baulandentwicklung außerhalb FNP?**

Vereinbarkeit von Wohnen – Gewerbe – Verkehr im Ballungsraum

## **Wann binde ich den Eigentümer ein?**

Wie erreiche ich wirtschaftliche Reaktivierungen im Innenbereich?

## **Wie erreiche ich realistische Preise?**

Welche Nachnutzungskonzepte funktionieren?

## **Chancen für mindergenutzte Standorte**

# **Baulandpotenziale im Innenbereich identifizieren**

Was mit verkaufsunwilligen Eigentümern tun?



## Landesinitiative Bauland an der Schiene Siedlungsentwicklung an Haltepunkten des SPNV

Dr. Jan Hogen – MHKBG (Referat 523)

# Ziele und Nutzen der Baulandinitiative

## Potentiale ermitteln und Umsetzung vereinbaren

### Verzahnung von Siedlungsentwicklung und Mobilität

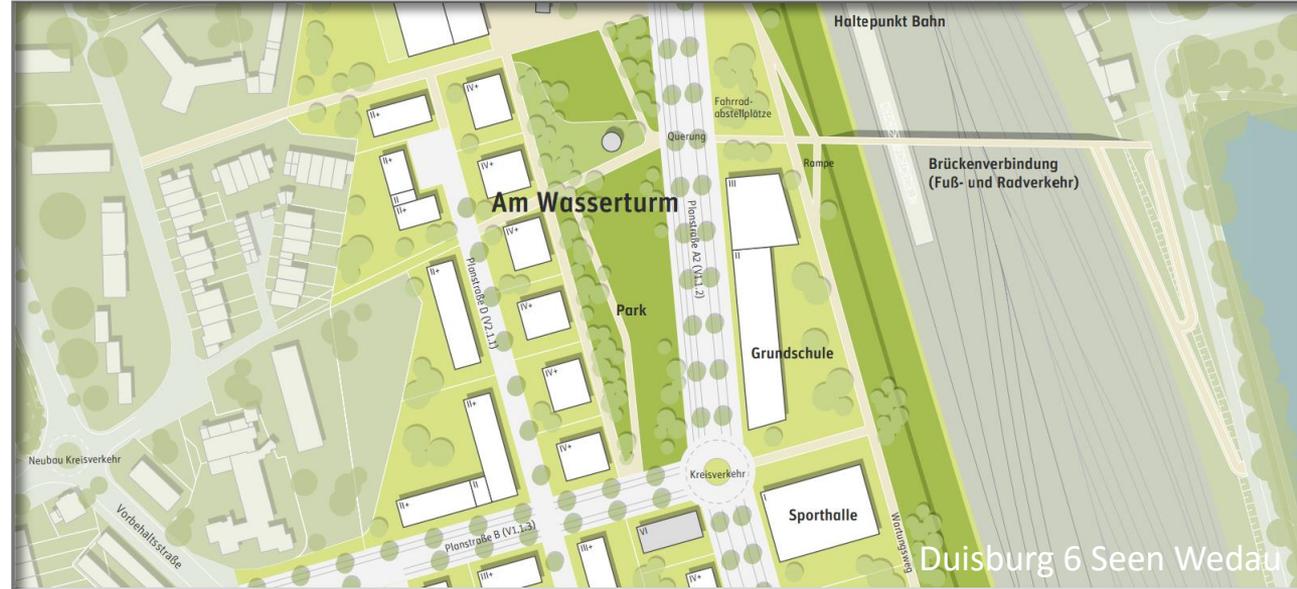


- Schaffung von mehr Bauland an richtiger Stelle
- Schaffung von Stadtteilverbindungen
- Querungen an Bahnhöfen und unter Gleisanlagen
- Integrierung von neuen Mobilitätskonzepten

# Ziele und Nutzen der Baulandinitiative

## Potentiale ermitteln und Umsetzung vereinbaren

### Umsetzungsziele fixieren durch integrierte Rahmenplanungen



- Standorte regionalplanerisch absichern
- Aktivierungshemmnisse von Flächen identifizieren
- Liegenschaften der Bahn bereitstellen/sichern
- Förderung: Integrierte Rahmenplanung erarbeiten

# Umsetzung der Baulandinitiative

## Gesprächsangebot an Städte und Gemeinden



- Alle Akteure zu Infrastruktur und Siedlungsentwicklung stehen als Gesprächspartner zur Verfügung
- Kommunen werden gebeten, Termin mit Vertreter des Kreises (ÖPNV) abzustimmen

- **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung**  
(Brachflächenentwicklung, Städtebauförderung, Wohnungsbau)
- **Ministerium für Verkehr**  
(Grundsatzangelegenheiten der Mobilität und Bedarfsplanung und/oder Kommunale Mobilitätskonzepte)
- **Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**  
(Nachhaltige Entwicklung)
- **Bezirksregierung bzw. RVR**  
(Regionalentwicklung)
- **Zweckverbände Nahverkehr**  
(Rheinland/Rhein-Ruhr/ Westfalen-Lippe) (SPNV, Investitionsförderung)
- **DB Station & Service AG**  
(Bau und Unterhaltung Haltepunkte)
- **DB Immobilien**  
(Liegenschaften)
- **Region Köln/Bonn e.V.**  
(für Regierungsbezirk Köln)
- **BEG NRW**  
(Moderation, Gesamtkoordination)





# Ziele und Nutzen der Baulandinitiative

## Potentiale ermitteln und Umsetzung vereinbaren

### Fallbeispiel Weilerswist

- neues Baugebiet an saniertem Bahnhof
- neue Verkehrsstation
- Brückenschlag zur Wohnbebauung



## Potentiale ermitteln und Umsetzung vereinbaren

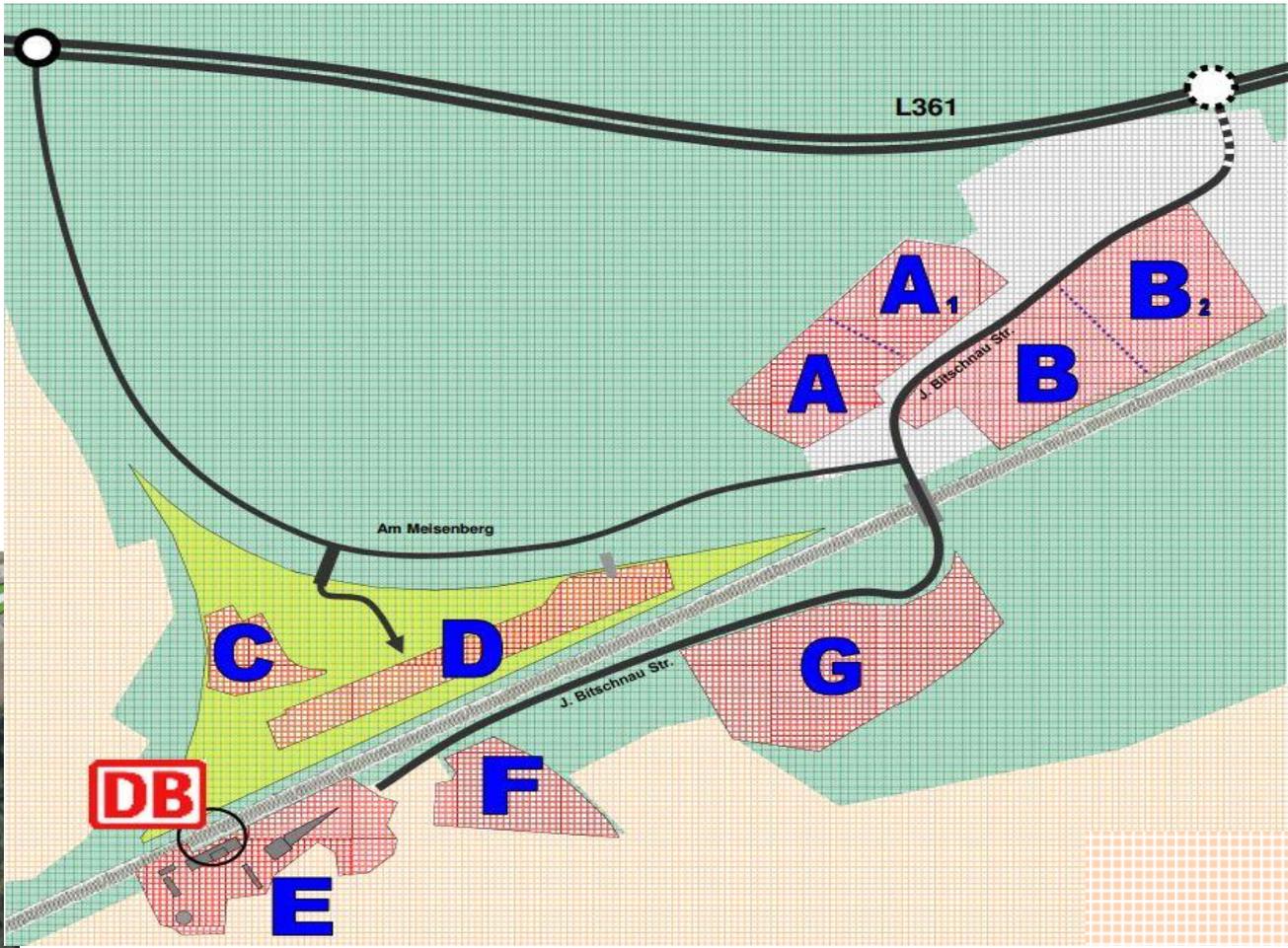


### Fallbeispiel Kerpen

- „Bahnstadt Horrem“
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Baulandgewinnung durch Neubepanung von P&R-Fläche



Kerpen



# Umsetzung der Baulandinitiative Gesprächstermine vereinbaren



Über die Homepage der BEG NRW

<https://www.beg-nrw.de/>

Stand 28.01.2019

	<b>RVR:</b> 20. Feb. 19	<b>Arnsberg:</b> 06. Mrz. 19	<b>Münster:</b> 20. Mrz. 19	<b>Detmold:</b> 27. Mrz. 19	<b>Münster:</b> 22. Mai 19
<b>09.30-11.00</b>	Bochum	Soest	Reken	Preussisch Oldendorf	frei
<b>11.00-12.30</b>	Unna	Meschede	Havixbeck	Schloß Holte-Stukenbrock	Sendenhorst
<b>13.00-14.30</b>	frei	Kreuztal	Dülmen	frei	frei
<b>14.30-16.00</b>	Kamen	Kreuztal	Bocholt	frei	frei

	<b>Arnsberg:</b> 29. Mai 19	<b>Münster:</b> 19. Jun. 19	<b>RVR:</b> 26. Jun. 19	<b>Detmold:</b> 31. Jul. 19	<b>Weitere:</b> folgen
<b>09.30-11.00</b>	frei	Ostbevern	Lünen	frei	
<b>11.00-12.30</b>	Olsberg	Emsdetten	Castrop-Rauxel	frei	
<b>13.00-14.30</b>	frei	Greven	Voerde	frei	
<b>14.30-16.00</b>	frei	frei	Gladbeck	frei	

**Eschweiler: Ehemaliges Gußwerk mit komplexen Herausforderungen**

**Wenden: Potenzialklärung unter Zeitdruck**



**FLÄCHENPOOL NRW**

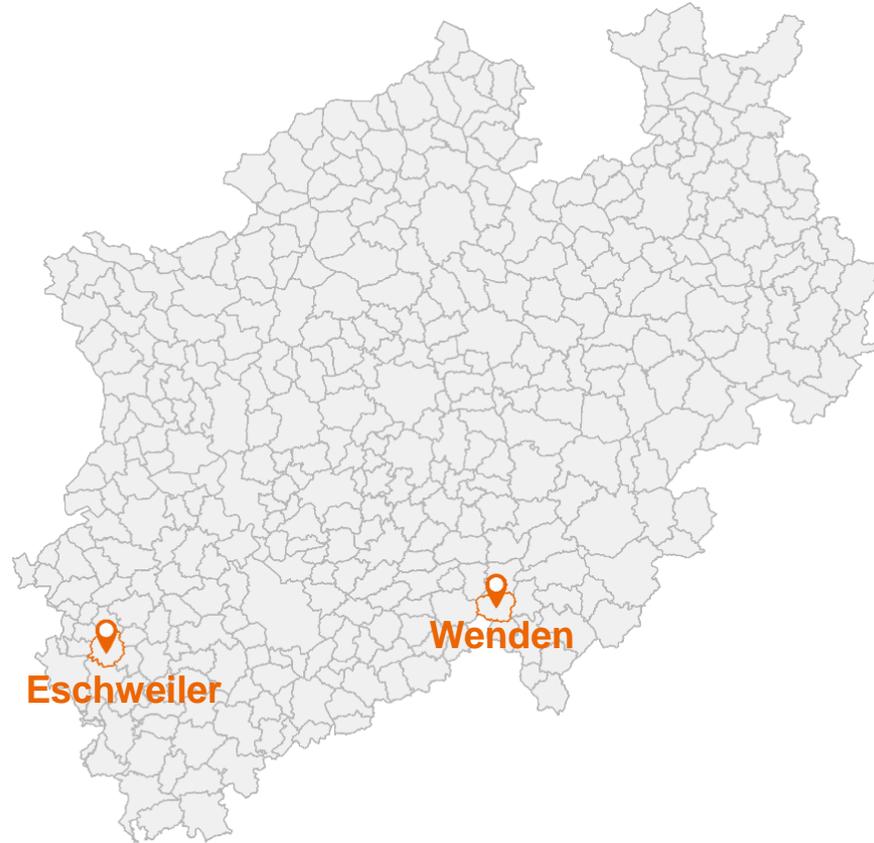


## **Bauland-Dialog NRW 2019**

Praxisbeispiele Eschweiler und Wenden

## Praxisbeispiele

---



## Ausgangslage

<b>Grachtstraße Eschweiler</b>	<b>Standort</b>	<b>Ehem. Balcke-Dürr Wenden</b>
3. Aufrufverfahren	<b>Bewerbung</b>	Einzelstandortbewerbung
Innenstadtnah	<b>Lage</b>	Ortsteil
6 ha	<b>Größe</b>	11 ha
Gemengelage	<b>Typologie</b>	Industrie-/ Gewerbebrache

## Herausforderungen

### Grachtstraße, Eschweiler

Eigentümerinteresse

Sichtbare Restriktionen

Nicht unmittelbar sichtbare Restriktionen

Kosten



## Herausforderungen



## Ehem. Balcke-Dürr, Wenden

Zeitdruck

Konzept

Bebauung

Kosten

## Ausblick Eschweiler / Ergebnis Wenden

### Grachtstraße, Eschweiler

### Ehem. Balcke-Dürr, Wenden

Interessenklärung

Standortanalyse

Nutzungskonzepte

Anstoß zur Umsetzung

*Einflussbereich  
Anreize des/der  
(Gutachten)*

# Das 5. Aufrufverfahren hat begonnen!

**Heute beraten lassen  
und bis zum 29. März 2019 bewerben!**

## Kontakt

Flächenpool NRW  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf  
[www.nrw-flaechenpool.de](http://www.nrw-flaechenpool.de)

Ein Angebot des Landes NRW  
an die Städte und Gemeinden  
durchgeführt von  
NRW.URBAN und BEG NRW

Barbara Eickelkamp  
Teamleitung  
Standort Essen  
Tel.: 0201 74 76 6-14  
[barbara.eickelkamp@nrw-flaechenpool.de](mailto:barbara.eickelkamp@nrw-flaechenpool.de)

Heinz Weifels  
Teamleitung  
Standort Düsseldorf  
Tel.: 0211 54238-229  
[heinz.weifels@nrw-flaechenpool.de](mailto:heinz.weifels@nrw-flaechenpool.de)



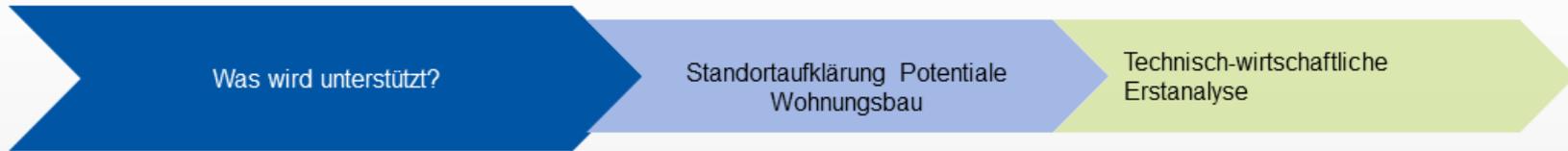
**Wohnen auf altem Schulstandort in Xanten**

**STANDORTCHECK WOHNEN**



# Standortcheck Wohnen

## Innerstädtische Flächenpotenziale nutzen, bezahlbaren Wohnraum schaffen



### Auswahlkriterien

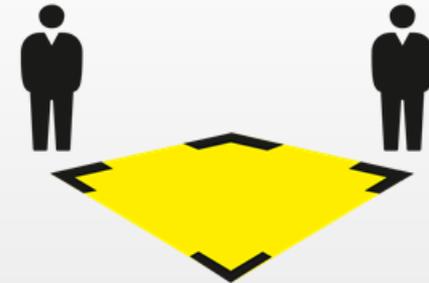
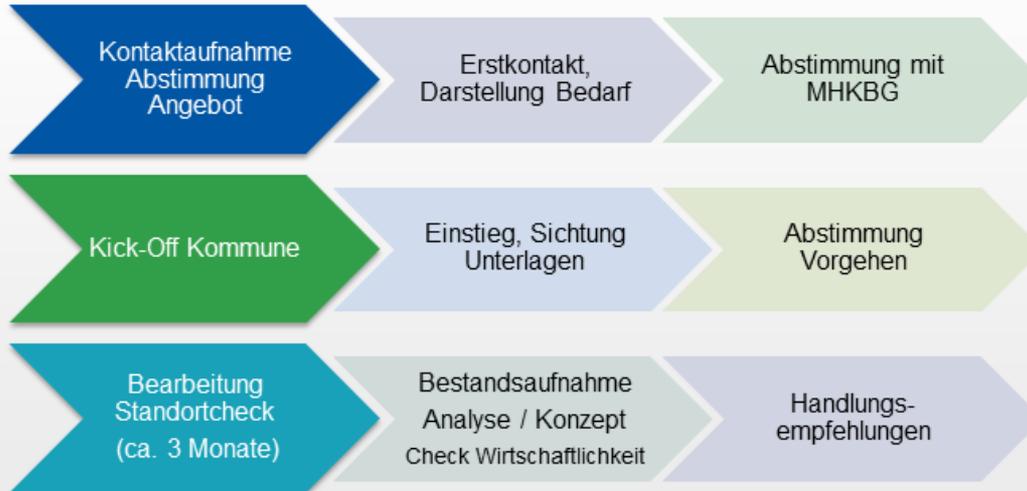
- Bedarf Wohnen
- Innenentwicklung
- ÖPNV-Anbindung
- mehrgeschossige Bebaubarkeit
- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgung

### Benefit Kommune

- Zugewinn Kapazitäten Fachkompetenz
- Neutralität „Blick von außen“
- Klarheit über Potentiale Wohnungsbau
- Standortauswahl + Federführung im Verfahren
- kostenlos

# Standortcheck Wohnen

## Innerstädtische Flächenpotenziale nutzen, bezahlbaren Wohnraum schaffen



**Ergebnispräsentation**

# Standortcheck Wohnen – Beispiel Aachen

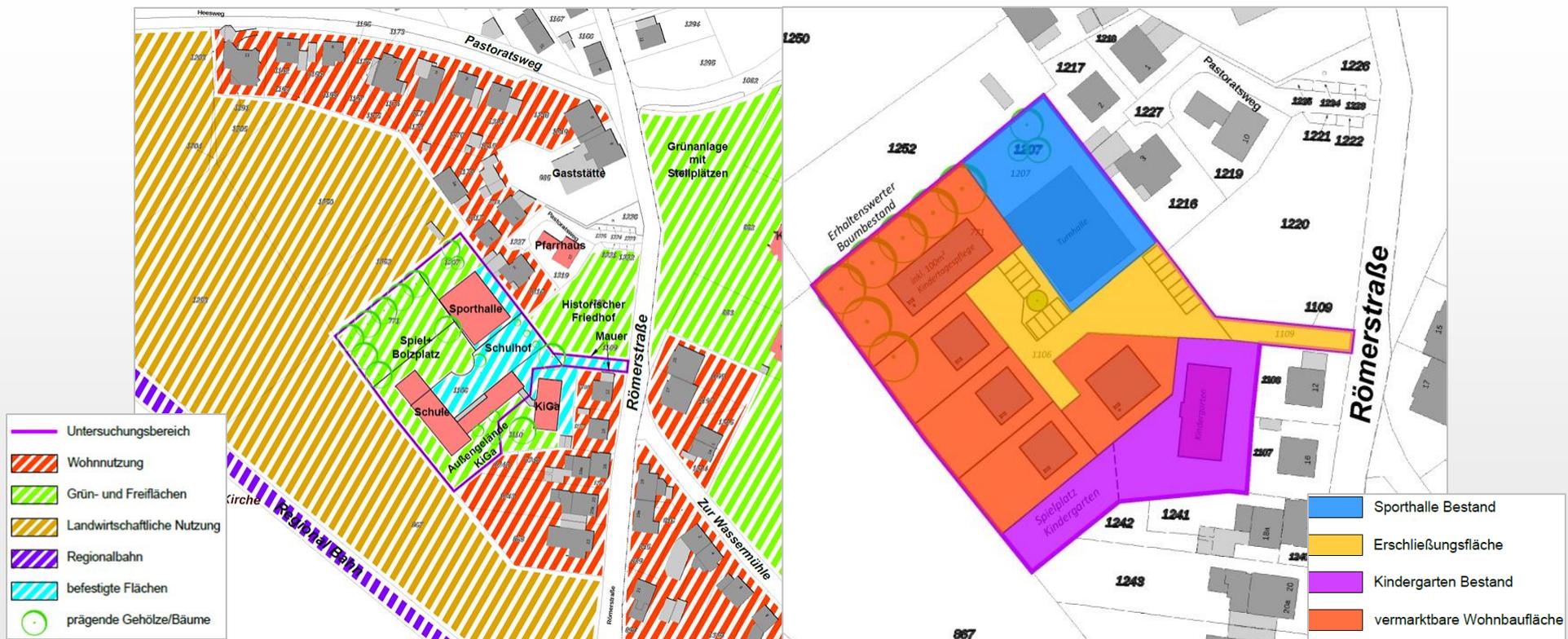


# Standortcheck Wohnen – Beispiel Erkrath

---



# Standortcheck Wohnen – Xanten



# Standortcheck Wohnen – Titz



# Münster Hansator – Stadtentwicklung auf Bahnflächen



**BAHNFLÄCHENPOOL NRW**

Visualisierung: Landmarken AG + kadawittfeldarchitektur

# Münster Hansator – Stadtentwicklung auf Bahnflächen



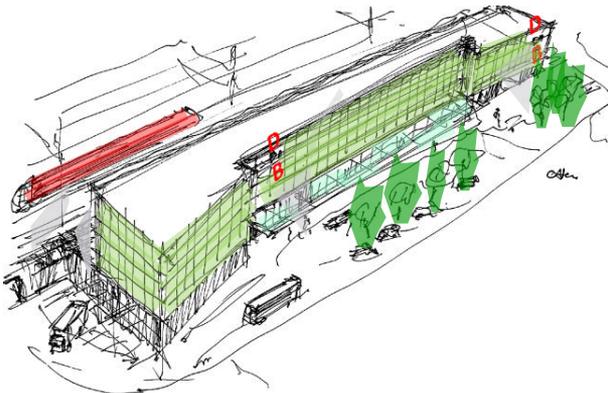
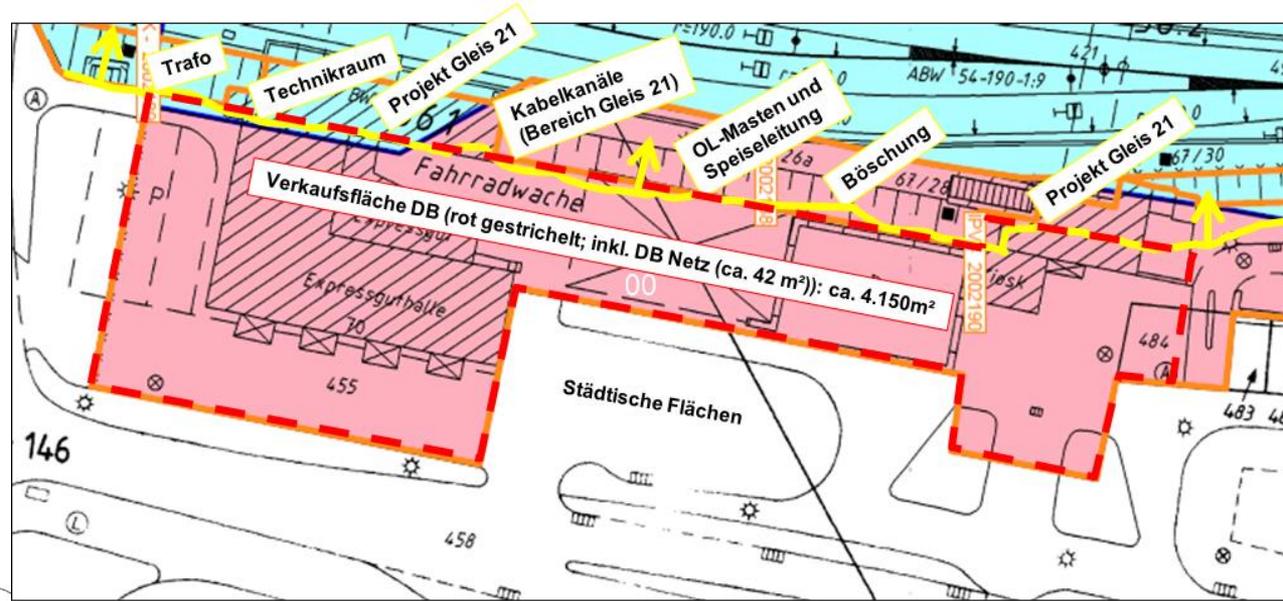
**BAHNFLÄCHENPOOL NRW**

## Ziel: Bahnflächen zur Stadt machen



- Gesamtkonzept Hauptbahnhof Münster (West & Ost): Zwei Vorderseiten
- Entwicklung „Ostseite“ mit nachgefragten Wohnformen und Nutzungsmix
- Einbezug und Neugestaltung der Grünflächen des angrenzenden Quartiers

# Herausforderungen: Gesamtkonzeption, Abstimmungsprozess, Wirtschaftlichkeit

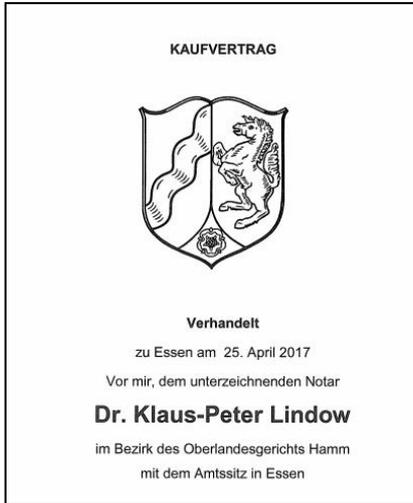


- Herausforderungen: Grundstückszuschnitte DB & Stadt vs. geplante Kubatur
- Inwertsetzung der Grundstücke zum Bodenwert unmöglich -> Entwicklungsstillstand
- Grundstückswert nur durch gemeinsamen Verkauf erreichbar

# Lösungsweg: Standort gesamtheitlich denken, Schulterschluss aller Beteiligten

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:  
Flächen und Infrastruktur



- Investorenauswahlverfahren & wettbewerblicher Dialog
- Grundstücksgeschäft in einer Urkunde; Kaufpreisteilung nach Fläche/Restriktionen
- Moderation und frühzeitige Interessenklärung von Stadt und Bahn sowie Dritten
- Eisenbahnrechtliche und -technische Herausforderungen gebündelt gesteuert

# Rolle von BEG und Bahnflächenpool NRW: Brückenschlag zwischen Land und Bahn für die Kommunen

Interessenklärung  
Konsens Eigentümer  
Nutzungsperspektiven  
Städtebauliche Planung  
Freistellung - Baurecht  
Wirtschaftlichkeit

Vermarktung  
Kaufverträge  
Beurkundung

Sanierung Altlasten  
Aufbereitung Boden  
Abbruch Gebäude  
Entwässerung  
Erschließung

Prozess

Vermarktung

Investition



Bahnflächenpool NRW (BEG NRW)

Kooperation (BEG NRW | DB Imm)



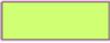
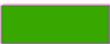
# Städte und Gemeinden mit Unterstützung aus Bahnflächenpool NRW

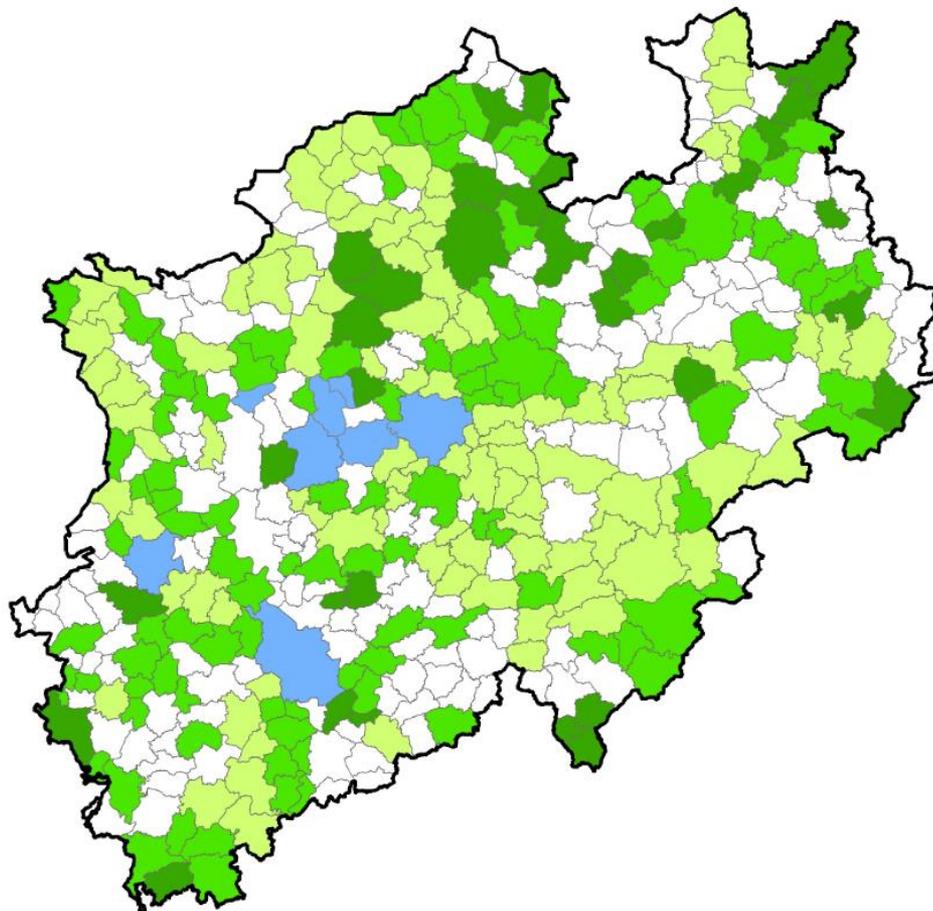
## Brückenschlag zwischen Land und Bahn für die Kommunen

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:  
Flächen und Infrastruktur



-  1. Paket (100)
-  2. Paket (105)
-  3. Paket (35)
-  Kommunen mit konkreten Kooperationsstandorten
-  Kommunen mit potentiellen Kooperationsstandorten (138)



**BEG NRW –  
Gesellschafteranteile**

Land NRW: 50,1 %

DB AG: 49,9 %



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Henk Brockmeyer, Prokurist BEG NRW



# BRACHFLÄCHENERFASSUNG in Solingen

**MULNV – Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW**

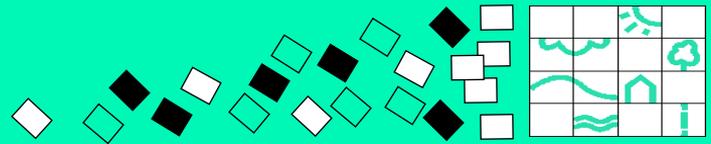
**LANUV – Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW**

Quelle: Geodaten der Stadt  
Solingen (SG62-1-15-  
1640.17, 2017)



# Brachflächenerfassung

Klaus-Jürgen Berief  
Plan-Zentrum Umwelt  
Düsseldorf, 8.2.2019



# Das Eisbergsymptom bei Brachflächen

Anzahl und  
Vielfältigkeit



- schwierige Datenbeschaffung
- Verteilung der Informationen auf unterschiedliche Akteure
- unklare sich ändernde Entwicklungszustände
- keine verbindliche Definition



- 
- 1. Auswertung von Luftbildern**
  - 2. Auswertung anderer Quellen**
  - 3. Verifizierung mit Ortskundigen**

**Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen  
in Nordrhein-Westfalen**

LANUV-Arbeitsblatt 26

# Brachflächen ohne Gebäudebestand

## Merkmale im Luftbild

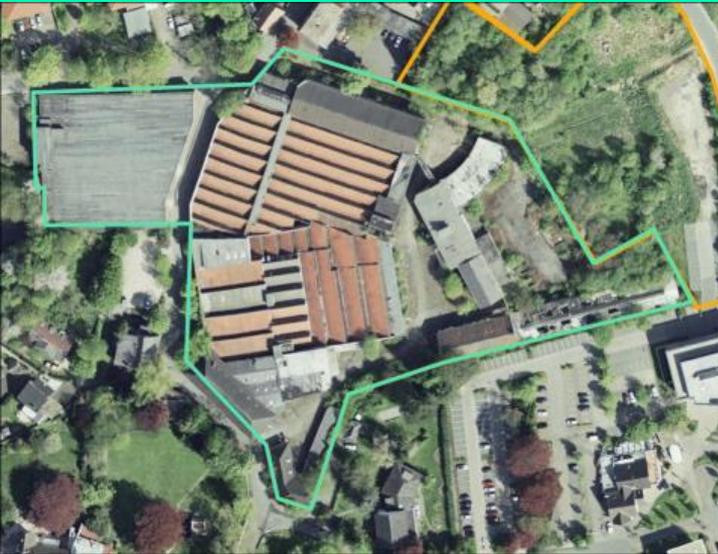
- Ruderalvegetation
- Versiegelte Flächen unterschiedlicher Materialien, Fundamentreste
- Schotterflächen



# Brachen mit Gebäudebestand

Merkmale im Luftbild:

- Schäden am Gebäude, insbes. Dach
- Spontanvegetation
- Leere Betriebsparkplätze
- Keine betrieblichen Aktivitäten erkennbar



Flächenbezeichnung	Brachfläche Eckstumpf 25	
Adresse	Eckstumpf 25	
Stadtbezirk (Flächenanteil)	Wald (5.227 m <sup>2</sup> )	
Grundstücksgröße	5.227 m <sup>2</sup>	
Art der Brache	Gewerbebrache	
Voraussichtliche Verfügbarkeit		
Restriktionen		
Ansprechpartner		
Wichtiges in Kürze		
Stand der letzten Bearbeitung	13.1.2017	

## Nutzungshistorie, Erscheinungsbild

Aktuelle Bebauung	bebaut <input checked="" type="checkbox"/>	unbebaut <input type="checkbox"/>	Grundfläche der aufstehenden Bebauung: 642 m <sup>2</sup>
	Anmerkungen:		
Nutzungsgeschichte	Ehemalige Lackiererei, Baumaschinenfabrik, seit etwa 2008 leer, soll abgerissen und durch Wohnbebauung ersetzt werden.		
Aufgabe der Nutzung	01.01.2008		

## Umfeld, Standortpotenzial

Umgebungsbebauung	Außenbereich, allg. Wohngebiet
Verkehrliche Erschließung	
	Anmerkungen:

## Eigentumsverhältnisse

Städtisches Eigentum, WiFö oder Eigenbetriebe	nein
Anzahl der Fremdeigentümer	

## Liegenschaftsdaten

Gemarkung	3412
Flur	30
Flurstücke	497

## Brachfläche Eckstumpf 25

## Baurechtliche Festlegungen

Bestehendes Planungsrecht	<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan 132	<input type="checkbox"/> § 34 BauGB:
	<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan in Aufstellung: 330A	<input type="checkbox"/> § 35 BauGB
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	
Fluchtlinienplan		
Nutzungsziele	Eigentümer	Städtebauliches/ Stadt
Anpassung des Planungsrecht für städtebauliches Nutzungsinteresse	<input type="checkbox"/> Planungsrechtskonform (gem. B-Plan bzw. gem. § 34 BauGB) <input type="checkbox"/> B-Plan-Aufstellung/ Änderung erforderlich, Verfahrensstand: - <input type="checkbox"/> Gem. Regelverfahren mit Umweltbericht - <input type="checkbox"/> Gem. §§ 13/ 13a <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung erforderlich	
Bekannte Baulasten	2529, 5512, 5930, 5931, 5932, 5933, 5938, 5939	
Denkmalschutz	nein	
	Anmerkungen:	

## Schutzgutbetrachtung

Mensch	(Immissionsschutz/ Störfallschutz) Anmerkungen: Klimafunktion: Luftgüte:
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtbiotope <input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsplan (Geltungsbereich) Anmerkungen:
Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Altlasten Anmerkungen:
Wasser	(Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete, überflutungsgefährdete Bereiche) Anmerkungen:

## Bemerkungen

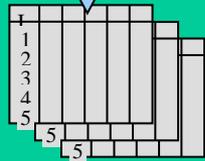
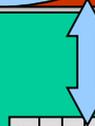
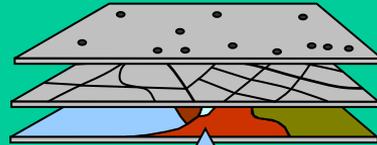
--

# Brachflächenmanagement



Brachflächen-  
management

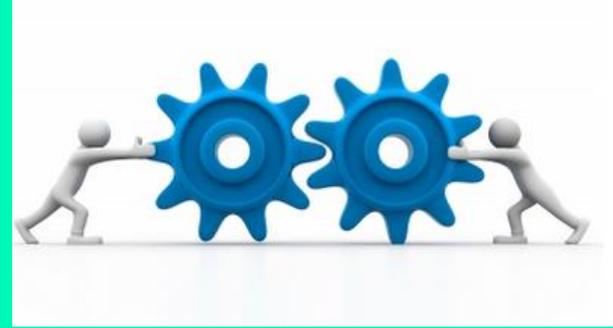
Portfolio-  
management



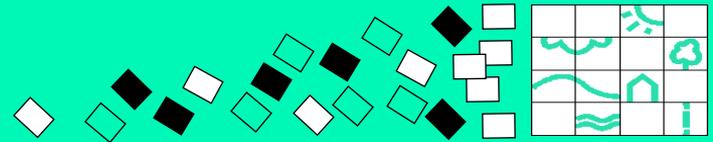
Projekt-  
management



# Erfolgsfaktoren



- Machtpromotor
- Personelle Ressourcen und Kompetenz (Fachpromotor)
- Akzeptanz in der Stadtverwaltung (Committement)





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

# Kontinuierlicher Bauland-Dialog NRW

1. Februar 2017  
Düsseldorf



# FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW



## RAHMENBEDINGUNGEN

- Boden als nicht reproduzierbare Ressource
- zunehmende Flächenkonkurrenzen
- Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme
- angespannte Wohnungsmärkte
- Bevölkerungsrückgänge und sinkende Nachfrage
- schwierige kommunale Finanzsituation
- Aktivierungshemmnisse
- ...



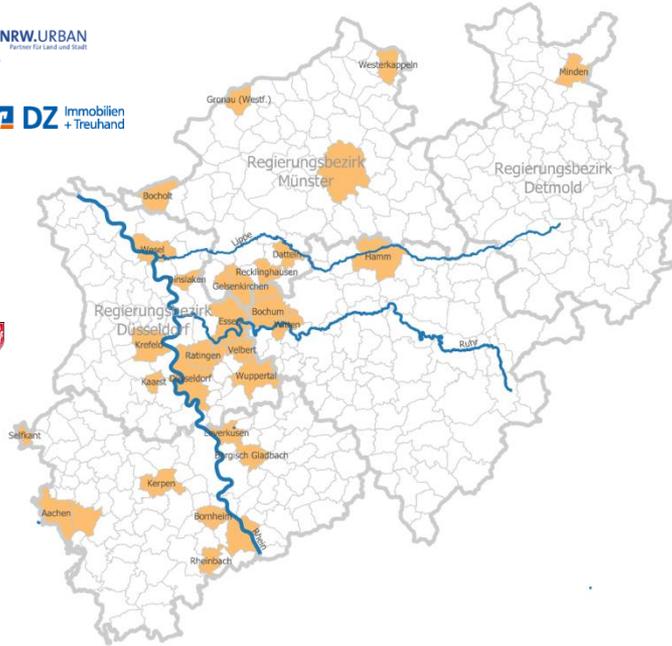
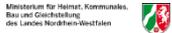
## HERAUSFORDERUNGEN

- Bereitstellung von – bezahlbaren – Flächen für den Wohnungsbau
- Fokussierung auf die Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- bedarfsgerechte Außenentwicklung
- Kostenbeteiligung Dritter
- ...



## Strategisches Baulandmanagement

zur (Wieder-) Erlangung oder zum Erhalt kommunaler Handlungsspielräume



- Zusammenschluss von rund 40 nordrhein-westfälischen Akteuren des Baulandmanagements
- Vertreter aller relevanten kommunalen Bereiche wie Planung, Bodenordnung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung und Wohnungswesen, aber auch aus Immobilienwirtschaft, kommunalen Spitzenverbänden und Wissenschaft
- Bearbeitung aktueller Herausforderungen der Stadtentwicklung mit dem Fokus ‚Fläche‘ – von der nachfragegerechten Baulandbereitstellung bis hin zur Bestandsentwicklung
- Schwerpunktbildung durch aktuelle Impulse aus der Forumsarbeit und dem Mitgliederkreis
- offener Austausch und qualifizierte Expertise



Grundstücksvergabe | Flächenrecycling und Altlastensanierung | Kommunalen Zwischenerwerb | Erfassung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen | Erbbaurecht | Umlegungsverfahren in der Praxis der Innenentwicklung | Planung auf Konversionsflächen | Finanz- und haushaltswirtschaftliche Aspekte des Flächenmanagements | Flächenmanagement im Innenbereich | Grünflächenmanagement | Bestandsentwicklung | Umgang mit Schrottimmobilien | Eingriffsregelung und Flächenmanagement | Interkommunale Kooperation in der Wohnbaulandentwicklung | Gesetzgebung, Rechtsprechung und ungeklärte Rechtsfragen | Einfamilienhausgebiete im Wandel | Eigentümermobilisierung | Temporäre Nutzungen | Wertentwicklung | Besonderes Städtebaurecht | Flächenaktivierung | Bodenvorratspolitik | ...

## **FACHTAGUNGEN UND WERKSTATTGESPRÄCHE**

## Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements

Arbeitshilfe



Überarbeitete Neuauflage

## Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik

Wohnbaulandstrategien und  
Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand



## (Wieder-) Einstieg in das Baulandmanagement

Tagungsdokumentation



# ARBEITSHILFEN UND DOKUMENTATIONEN

NEU

- Finanzierung der Arbeit aus Mitteln der Städtebauförderung
- kommunaler Eigenanteil 20 %
- für den Förderzeitraum Mitte 2019 bis Mitte 2022: 1.000 € pro Kommune oder Unternehmen
- Mitgliedschaft ist nicht personengebunden

**MITGLIEDSCHAFT**

# Vielen Dank.

## Kontakt

Koordinierungsstelle Forum Baulandmanagement NRW  
c/o STADTRAUMKONZEPT GmbH  
0231 5323-446  
kontakt@forum-bauland.nrw

[www.forum-bauland.nrw](http://www.forum-bauland.nrw)



Moderation: Franz Meiers, NRW.URBAN

Bauland realisieren

# FORUM B

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



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Hoher Bodenpreis // Bezahlbarer Wohnraum...**

Ankauf von Flächen, Schaffung von Planungsrecht... **weitere Schritte?**

**Hohe Erwartungshaltung** privater Eigentümer // **Niedrige Bodenrichtwerte** im ländlichen Raum...

**Wie erreiche ich realistische Preise?**

Fördermittel und Finanzierungsansätze **Reaktivierung von Brachflächen** und Neuausweisung von Gewerbeflächen...

**Ersatzland, Ausgleichsflächen, Reinvestition...**

**Altlastensanierung** auf kommunalen Brachflächen...

# KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN



# 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!**

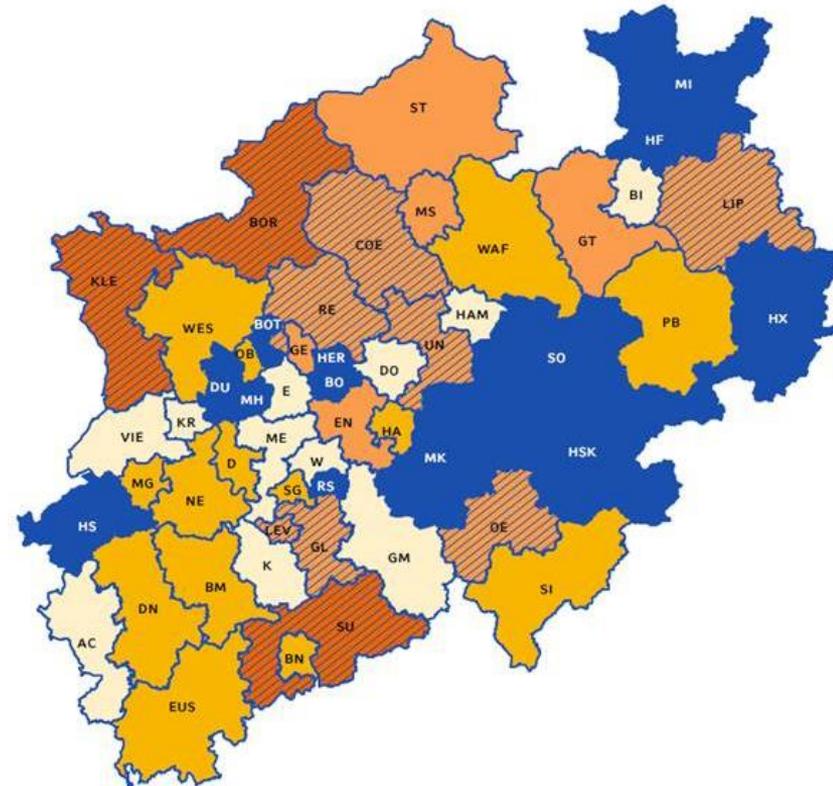
# Kooperative Baulandentwicklung

## Wird genug gebaut?

**Gegenüberstellung von  
aktuellem  
Neubauniveau und  
durchschnittlichem  
jährlichem  
Neubaubedarf (2016-  
2020)**

– mit und ohne  
zusätzlichen Bedarf  
durch Flüchtlingszuzug

Quelle: NRW.BANK 2018  
Daten: IT.NRW, Modellrechnung MBWSV/NRW.BANK



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Status Quo:

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

## Fazit:

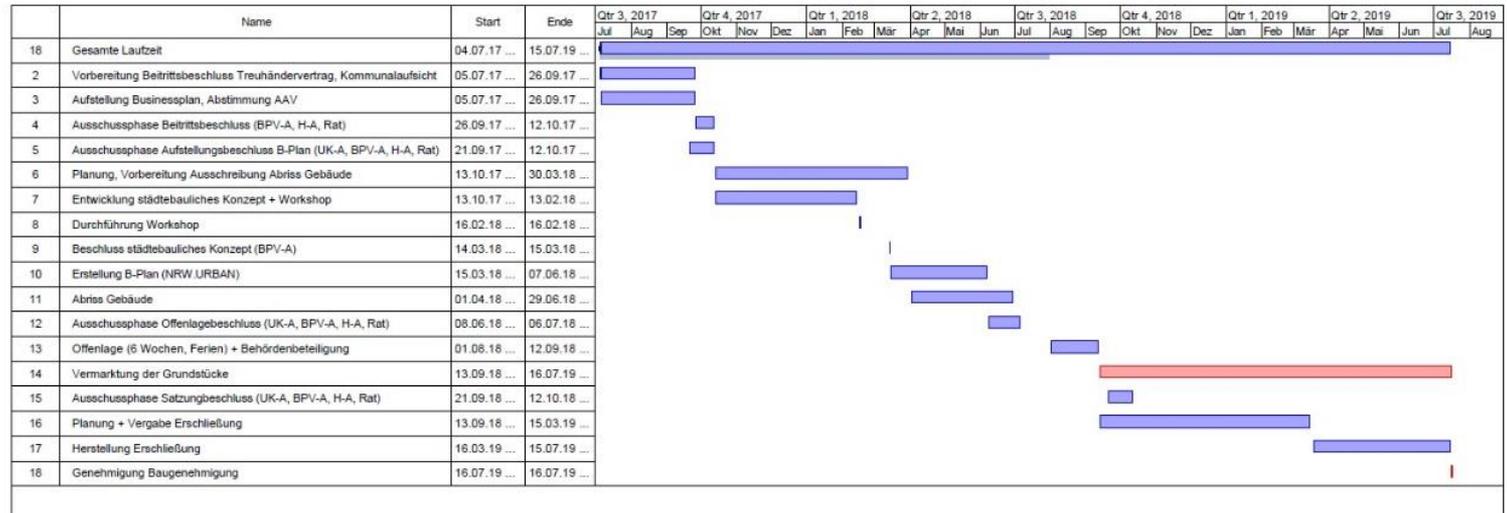
**Baulandentwicklung aufgrund der Laufzeit, der Arbeitsintensität und der Mittelbindung für viele Kommunen nicht umsetzbar.**

# Kooperative Baulandentwicklung

## Angebot des Landes: „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ über NRW.URBAN

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH übernimmt:

- Grunderwerb
- Finanzierung
- Planung
- Bau
- Vermarktung
- Steuerung
- Abrechnung



# Kooperative Baulandentwicklung

## Entscheidungen der Kommune

- Ankaufspreise Grundstücke
- Entwicklungsziele, Nutzungskonzept
- Ausbauweise Erschließung
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise Baugrundstücke
- Erträge an kommunalen Haushalt

## 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>
<b>Einnahmen aus Grundstücksverkäufen</b>	<b>28.210.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.410.500 €</b>	<b>8.463.000 €</b>	<b>7.052.500 €</b>	<b>5.642.000 €</b>	<b>5.642.000 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>15.757.000 €</b>	<b>- 437.500 €</b>	<b>- 4.635.700 €</b>	<b>5.212.700 €</b>	<b>6.940.000 €</b>	<b>3.148.000 €</b>	<b>5.529.500 €</b>
<b>Saldo kummuliert</b>	<b>450.000 €</b>	<b>- 437.500 €</b>	<b>- 5.077.575 €</b>	<b>84.349 €</b>	<b>7.024.349 €</b>	<b>10.172.349 €</b>	<b>15.701.849 €</b>
Zinsen Fremdkapital, 1,0%	- 55.151 €	- 4.375 €	- 50.776 €	- €	- €	- €	- €
<b>Finanzierungsbedarf</b>		<b>- 441.875 €</b>	<b>- 5.128.351 €</b>	<b>84.349 €</b>	<b>7.024.349 €</b>	<b>10.172.349 €</b>	<b>15.701.849 €</b>
<b>Überschuss, Reserve</b>	<b>15.701.849 €</b>						

# 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.
- 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

**NRW.URBAN**

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Ludger Kloidt  
Tel.: 0211 54238-160  
Fax: 0211 54238-292  
[Ludger.Kloidt@nrw-urban.de](mailto:Ludger.Kloidt@nrw-urban.de)

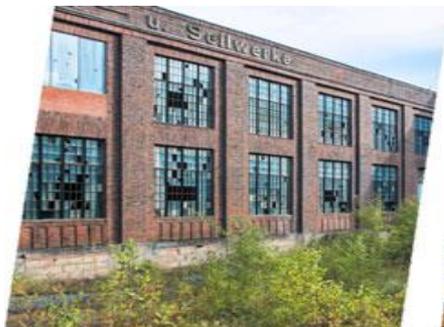
**Solingen Stöcken 17 – Gemeinsam forschen und produzieren**

**AAV – VERBAND FÜR FLÄCHENRECYCLING UND ALTLASTENSANIERUNG**





Verband für Flächenrecycling  
und Altlastensanierung



# Neues Land auf alten Flächen „Stöcken 17 – gemeinsam forschen und produzieren“

Bauland – Dialog NRW 2019 - (Bau)Land in Sicht?

Forum B1/B2: Bauland realisieren

08.02.2019 in Düsseldorf

# Aufgaben und Unterstützungsmöglichkeiten

- Flächenrecycling- und Altlastensanierungsmaßnahmen, Maßnahmenträgerschaft und 80 % Finanzierung
- Auf dem Standort in Solingen (65.000 m<sup>2</sup>) wurde von 1868 bis 2009 produziert.
- 2012 wird das Grundstück „herrenlos“; die Wirtschaftsförderung der Stadt Solingen gewinnt das Bieterverfahren zur Aneignung durch das Land NRW und wird 2015 Eigentümer.
- 2014 meldet die Stadt Solingen das Projekt beim AAV an und die „Ehemalige Schneidwarenfabrik Rasspe“ wird im November 2014 durch Beschluss der Gremien des AAV in den Maßnahmenplan des AAV aufgenommen.
- Dezember 2015 - Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Solingen, der Wirtschaftsförderung und dem AAV.

# Flächenrecycling des Rassepe-Areals, Stöcken 17

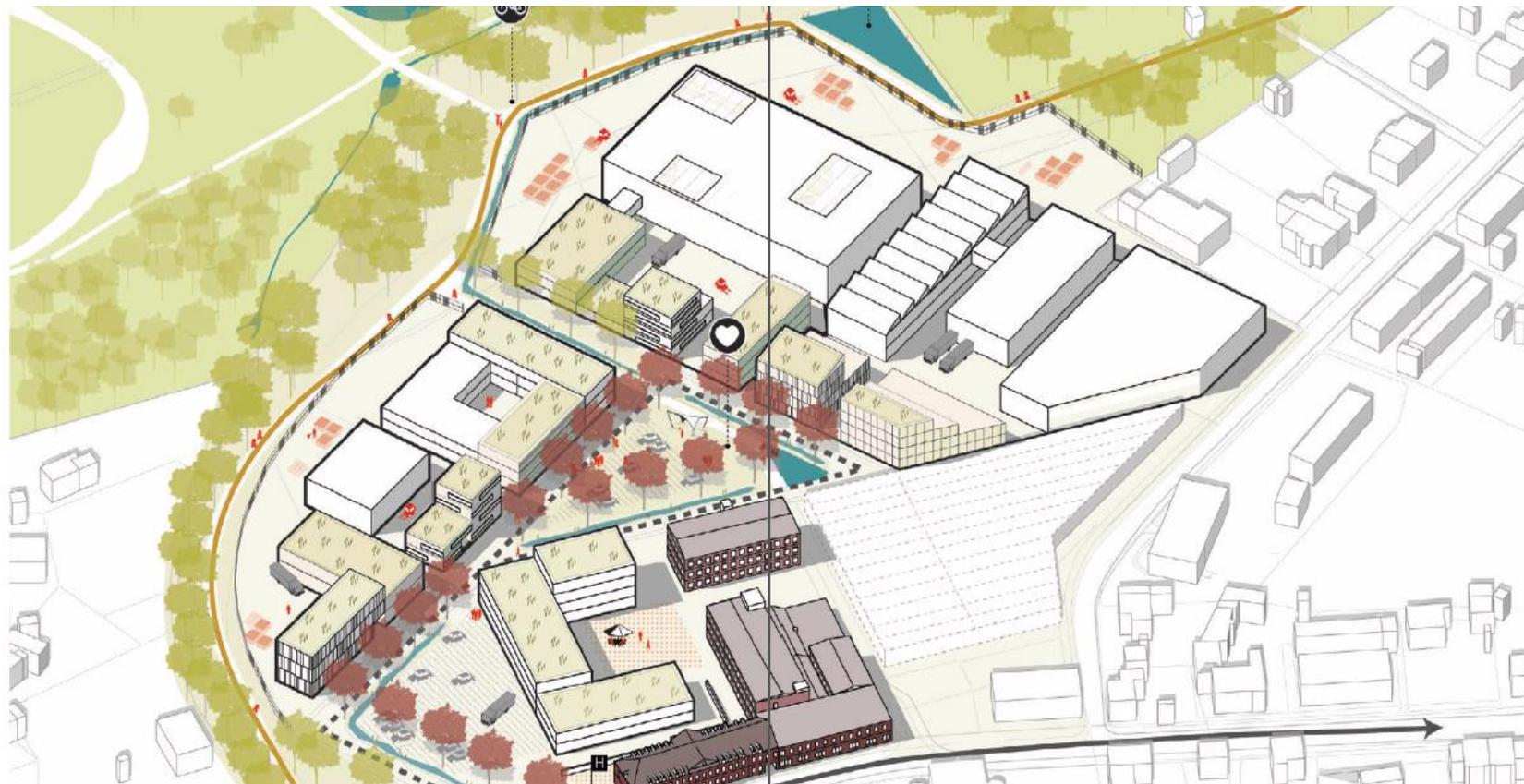






# Aufgaben und Unterstützungsmöglichkeiten

- Frühzeitige, kontinuierliche und umfangreiche Information der Anwohner und Öffentlichkeit, [www.stoecken17.de](http://www.stoecken17.de).
- Bis Juli 2016 - EU-weite Ausschreibung und Beauftragung der Gutachterleistungen.
- Ab 2016 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, landschaftsplanerische Bestandserfassung und -bewertung, Kampfmittelanfrage, Denkmalschutz.
- Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Solingen bis März 2018.
- Sanierungsuntersuchung bis Herbst 2018, Sanierungsplan sowie Rückbau und Entsorgungskonzept bis Anfang 2019.
- Die Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahmen soll bis Mitte 2019 erfolgen (EU-weit) und nach Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist bis Mitte 2020 die Durchführung und der Abschluss der Flächenaufbereitung geplant.





# Vielen Dank

Dr. Roland Arnz | Geschäftsführer

Für weitere Informationen können Sie uns jederzeit kontaktieren:

Telefon: 02324 5094-21

Telefax: 02324 5094-11

E-Mail: [r.arnz@aav-nrw.de](mailto:r.arnz@aav-nrw.de)

Weitere Informationen auf: [www.aav-nrw.de](http://www.aav-nrw.de)

Gemeinsam denken und handeln

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

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





## Herrichtung von Brachflächen in der Städtebauförderung

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



## Herrichtung von Brachflächen: Ziele der Städtebauförderung

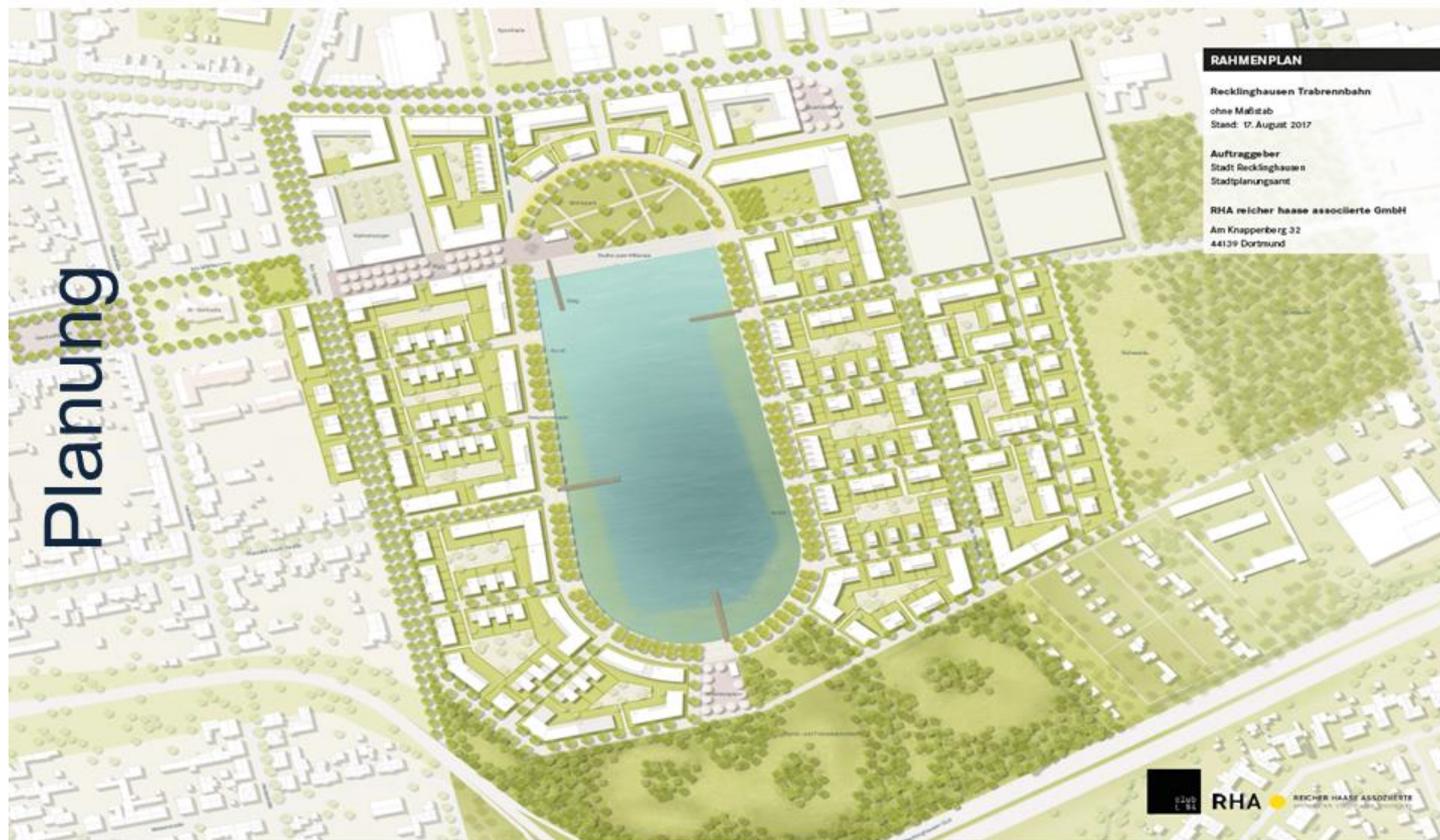
- Förderung der Innenentwicklung/ Flächenrecycling
- Beseitigung von städtebaulichen Barrieren/ Stadtreparatur
- Schaffung von Wohnraum
- Förderung städtebaulicher Qualitäten/ Lebensqualität

## Grundsätze

- Mobilisierung von Flächen, die aufgrund von Defiziten nicht am Grundstücksverkehr teilnehmen.
- Förderung von dauerhaft unrentierlichen Kosten.  
→ Ziel ist ausdrücklich nicht die Erhöhung von Renditen.
- Förderung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (keine Einzelmaßnahmen).

# Beispiel: Stadtumbau Recklinghausen Trabrennbahn Hillerheide

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





## Vorbereitung der Gesamtmaßnahme §140 BauGB (FRL Nr. 9)

- Vorbereitende Gutachten
- Städtebauliche Planung
- Vergütung von Beauftragten/  
Sanierungsträgern

<b>2. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)</b>	
<b>2.1 Vorbereitungsmaßnahmen</b>	268.487
Vorbereitende Gutachten/Untersuchungen zur Standortentwicklung ▼	239.687
<i>Artenschutzprüfung Stufe I und II</i>	17.034
<i>Abbruch- und Entsorgungskonzept</i>	64.844
<i>Allg. Bodenerkundungen zur Gefährdungsabschätzung</i>	76.472
<i>Errichtung von Grundwassermessstellen</i>	46.594
<i>Machbarkeitsstudie "Rennbahnsee"</i>	24.742
<i>Nahversorgungsuntersuchung</i>	10.000
<i>Erstellung/Aufstellung von Bauschildern</i>	28.800
<b>2.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen</b>	91.875
<i>Bodenwertermittlung</i>	91.875
<b>2.3 Städtebauliche Planung</b>	1.799.724
<i>Rahmenplanung</i>	235.556
<i>Masterplanung</i>	648.000
<i>Gestaltungsplanung</i>	80.000
<i>Umweltbericht</i>	75.000
<i>Grünordnungsplan</i>	27.500
<i>Lärmgutachten</i>	20.000
<i>Klimaanpassungskonzept</i>	21.000
<i>Energieversorgungskonzept</i>	100.000
<i>Nahmobilitätskonzept</i>	25.000
<i>Freizeitgutachten</i>	80.000
<i>Straßenraumkonzept "Blitzkuhlenstraße" inkl. Gestaltungsplanung</i>	52.668
<i>Werkstattverfahren "Gertrudisplatz" inkl. Bürgerbeteiligung</i>	60.000
<i>Beseitigung von Angsträumen</i>	10.000
<i>Öffentlichkeitsarbeit</i>	385.000
<b>2.4 Vergütung von Sanierungsträgern</b>	0
<b>2.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern</b>	2.195.000
<i>Technische Koordination</i>	2.060.000
<i>Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination</i>	135.000
<b>BS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung (FRL Nr. 9) (Summe 2.1 - 2.5)</b>	4.355.086

Quelle: ISEK Recklinghausen Hillerheide 2017

# Beispiel: Stadtumbau Recklinghausen Trabrennbahn Hillerheide



## Ordnungsmaßnahmen §147 BauGB (FRL Nr. 10)

- Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)
- Umzug von Bewohnern (FRL Nr. 10.2)
- Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)
- Erschließung (FRL Nr. 10.4)
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL 10.6)

<b>3. Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB (FRL Nr. 10)</b>		
<b>3.1 Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)</b>		196.890
Grundkarte "Röhren-Rohlinien/Weg"		138.680
<b>3.2 Umzug von Bewohnern (FRL Nr. 10.2)</b>		0
<b>3.3 Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)</b>		19.075.000
Rodungsarbeiten		510.000
Abbruchplanung		440.000
Gebäudeabbruch u. Schadstoffsanierung Trabrennbahn		3.780.000
Beweissicherung u. baubegleitende Erschütterungsmessungen		300.000
Baufirmenplanung/Sanierungsplanung		1.638.000
Baufirmenplanung/Sanierung Trabrennbahn inkl. Lärmschutzwall u. Seebusshub		10.918.000
Prüfung/technische Begleitung der Baufirmenplanung/Sanierung		1.200.000
Laboreinstellungen		375.000
<b>3.4 Erschließung (FRL Nr. 10.4)</b>		44.021.681
Schulhof- und Spielflächengestaltung im Stadtumbaugebiet ▼		688.561
Schulhofumgestaltung "Grundschule Hillerheide"		380.000
Schulhofumgestaltung "Otto-Burmeister-Realschule"		110.000
Spielflächengestaltung "Karlshofer Straße"		87.096
Spielflächengestaltung "Maybachwäldchen"		42.021
Spielflächengestaltung "Hillerfeldpark"		40.761
Spielflächengestaltung "St. Bernhard"		68.500
Spielflächengestaltung "Mühlenturm"		43.833
Spielflächengestaltung "Herkunft"		70.500
Neuanlage "Jugendliche Herkunfts"		37.500
Gestaltungsmassnahmen Grün- und Freizeitanlagen im Stadtumbaugebiet ▼		1.601.000
Strassenbaumassnahmen im Stadtumbaugebiet		1.401.000
Alleenentwicklung im Stadtumbaugebiet		300.000
Optimierung vorhandener Vegetationsflächen im Stadtumbaugebiet		250.000
Strukturplanung im Stadtumbaugebiet		715.000
Wegeverbindung Rumpferstraße		90.000
Strassen- u. Erschließungsplanung "Berndtsplatz" inkl. Baunebenkosten		2.000.000
Bauliche Um- bzw. Neugestaltung "Berndtsplatz"		1.250.000
Strassen- u. Erschließungsplanung "Biltskrünenstraße" inkl. Baunebenkosten		1.000.000
Bauliche Um- bzw. Neugestaltung "Biltskrünenstraße"		9.040.000
Vermessungsleistungen		1.654.000
Kanal- u. Entwässerungsplanung inkl. Baunebenkosten ▼		1.500.000
Strassen- u. Erschließungsplanung inkl. Baunebenkosten ▼		1.500.000
Freiflächenplanung inkl. Baunebenkosten ▼		2.425.000
Herstellung Rennbahnsee		5.380.000
Herstellung Kanal- und Entwässerungsanlagen		2.050.000
Herstellung Straßen- und Erschließungsanlagen		10.420.000
Herstellung Freiflächen		9.415.000
<b>3.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.5)</b>		0
<b>3.6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL 10.6)</b>		1.200.000
ÖP-Maßnahmenplanung und biologische Baubegleitung		299.900
Architektonische Ausgleichsmaßnahmen		900.000
Forstliche Ausgleichsmaßnahmen		180.000
<b>B22 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10) (Summe 3.1 - 3.6)</b>		64.640.241

Quelle: ISEK Recklinghausen Hillerheide 2017



## Baumaßnahmen nach §148 BauGB (FRL Nr. 11)

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)
- Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)

<b>4. Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11)</b>	
<b>4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)</b>	2.200.000
<i>Energetische Quartierssanierung i.R.v. InnovationCity roll out</i>	2.200.000
<b>4.2 Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)</b>	480.000
<i>Haus-, Hof-, Fassadenprogramm</i>	480.000
<b>4.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)</b>	0
<b>BS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen (FRL Nr. 11) (Summe 4.1 - 4.3)</b>	2.680.000

Quelle: ISEK Recklinghausen Hillerheide 2017



## Besondere städtebauliche Maßnahmen

- Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL NR. 17)
- Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)

<b>5. Besondere städtebauliche Maßnahmen</b>	
5.1 Städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)	0
5.2 Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)	0
5.3 Verfügungsfonds (FRL NR. 14)	180.000
<i>Einrichtung eines Verfügungsfonds</i>	180.000
5.4 Modellmaßnahmen der Sozialen Stadt (FRL Nr.15 (2) i. V. m. Nr. 16)	
<i>Zielgruppe Kinder und Jugendliche - Mobile Jugendarbeit</i>	
5.5 Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL NR. 17)	135.000
<i>Imageaktivitäten/Maßnahmen zur Stadtteilidentifikation</i>	135.000
5.6 Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)	1.423.224
<i>Stadtteilmanagement Hillerheide</i>	1.423.224
5.7 Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbau (FRL Nr. 20)	76.150
<i>Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Hillerheide</i>	76.150
5.8 Rückbau durch den Eigentümer (FRL Nr. 21.1)	0
5.9 Rückbau durch die Gemeinde (FRL Nr. 21.2)	0
5.10 Steuerungseinheit REGIONALE (FRL Nr. 24)	0
<b>BS4 Summe der Ausgaben der besonderen städtebaulichen Maßnahmen (Summe 5.1 - 5.10)</b>	<b>1.814.374</b>

Quelle: ISEK Recklinghausen Hillerheide 2017



## Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6)

*(werden von den zuwendungsfähigen Kosten abgezogen)*

- Eigenmittel der Kommune für nichtzuwendungsfähige Kosten
- Einnahmen aus Gebühren und Beiträgen
- Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e) – erschlossen

<b>7. Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6)</b>		
7.1 Eigenmittel der Kommune für maßnahmebedingte Kosten, die nicht Gegenstand anderer Förderprogramme sind		12.240.741
7.2 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG, Wohnungsbau) einschl. Eigenanteil (FRL Nr. 6 (1) a)		0
7.3 Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil (FRL Nr. 6 (1) b)		0
7.4 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)		0
7.5 Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG) (FRL Nr. 6 (1) d)		0
7.6 Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e) - erschlossen		23.128.200
<i>Grundstückserlöse Wohnen Trabrennbahn</i>		17.261.467
<i>Grundstückserlöse Mischnutzung Trabrennbahn</i>		5.034.354
<i>Grundstückserlöse Gewerbe Trabrennbahn</i>		832.379
7.7 Überschüsse aus Umlegungen (FRL Nr. 6 (1) f)		0
7.8 Einnahmen aus Zinserträgen (FRL Nr. 6 (1) g)		0
7.9 Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken (FRL Nr. 6 (1) h)		0
7.10 Ersetzung städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)		0
7.11 Sonstige zweckgebundene Einnahmen (z.B. Geldspenden)		0
1		0
7.11.davon sollen gem. Nr. 6 (2) c) auf den Eigenanteil angerechnet werden		0
2		0
7.11 verbleiben sonstige zweckgebundene Einnahmen		0
<b>CS1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen (Summe 7.3 - 7.11)</b>		<b>23.128.200</b>

Quelle: ISEK Recklinghausen Hillerheide 2017



**Förderfähige Kosten** = zuwendungsfähige Kosten – Einnahmen.

**Anteilfinanzierung** mit Höchstbetragsregelung zum **kommunalen Fördersatz**.

**Kommunaler Fördersatz:** Der **Regelfördersatz** beträgt 60 v. H. und wird mit Zu- und Abschlägen von je 10% zum Strukturausgleich für Arbeitslosigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinden verbunden.

Der **Fördersatzerlass NRW** weist für das Jahr 2019 Fördersätze von 40% bis 80% aus.



Foto: Sabine Nakelski



## Kontakt

**Christian Meyer**

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

Referat "Integrierte Stadterneuerung und Demografischer Wandel,  
Soziale Stadt, Stadtumbau"

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

+49 (0)211 8618 5652

Christian.Meyer@mhkbg.nrw.de

Gemeinsam denken und handeln

WOHNRAUMFÖRDERUNG

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





Fotos: Veit Lanwehr bilipark.net, Frauke Schumann

---

# Bauland aktivieren und fördern

## Beiträge der Wohnraumförderung zur Quartiersentwicklung

MR Kay Noell  
MHKBG - Experimenteller Wohnungsbau (406)

# Neue Qualitäten und neue Wohnformen sind die Realität seit 30 Jahren

---



# Wohnraumförderung NRW – zukunftsorientiert

---

- **Bezahlbarer** Wohnraum
  - nur mit Wohnraumförderung  
(durch Mietpreisbindung)
  
- **Innovatives Wohnen – neue Wohnformen**
  - durch Wohnraumförderung mit  
speziellen / gezielten Förderangeboten

# Wohnraumförderung NRW - leistungsstark

---

- **Neues 5-jähriges Programm**
- **1,1 Mrd. € / Jahr Fördermittel**
- **Hohe Rentabilität** durch verbesserte Förderbedingungen:
  - ➡ Hohe Tilgungsnachlässe (bis zu 50% auf Zusatzdarlehen)
  - ➡ Höhere Darlehen, niedrige Zinsen, angepasste Mieten

# Grundsätze der sozialen Wohnraumförderung NRW

---

**Förderart**

**Darlehensförderung**

Förderpauschalen pro qm  
Wohnfläche

plus Zusatzdarlehen

plus Tilgungsnachlässe

**Gegenleistung**

**Mietpreis- und Belegungsbindung**

# Wohnraumförderung - längst mehr als die Förderung einzelner Wohnungen

---

- Förderung der **Standortaufbereitung** (mit 50% Tilgungsnachlass)
  - z.B. Altlastensanierung / -abtransport / -deponierung,  
Abrisse, Sicherungsmaßnahmen, Gründungsmehrkosten,  
Lärmschutzmaßnahmen
- Förderung von **Quartierselementen**:
  - z.B. Quartiersplätze, Bewegungsparcours,  
Soziale Räume (z.B. Quartierstreff),  
Nahmobilitätsangebote, Fahrradabstellanlagen usw.

# Komponenten der Stadtentwicklung

---

- Innenentwicklung:

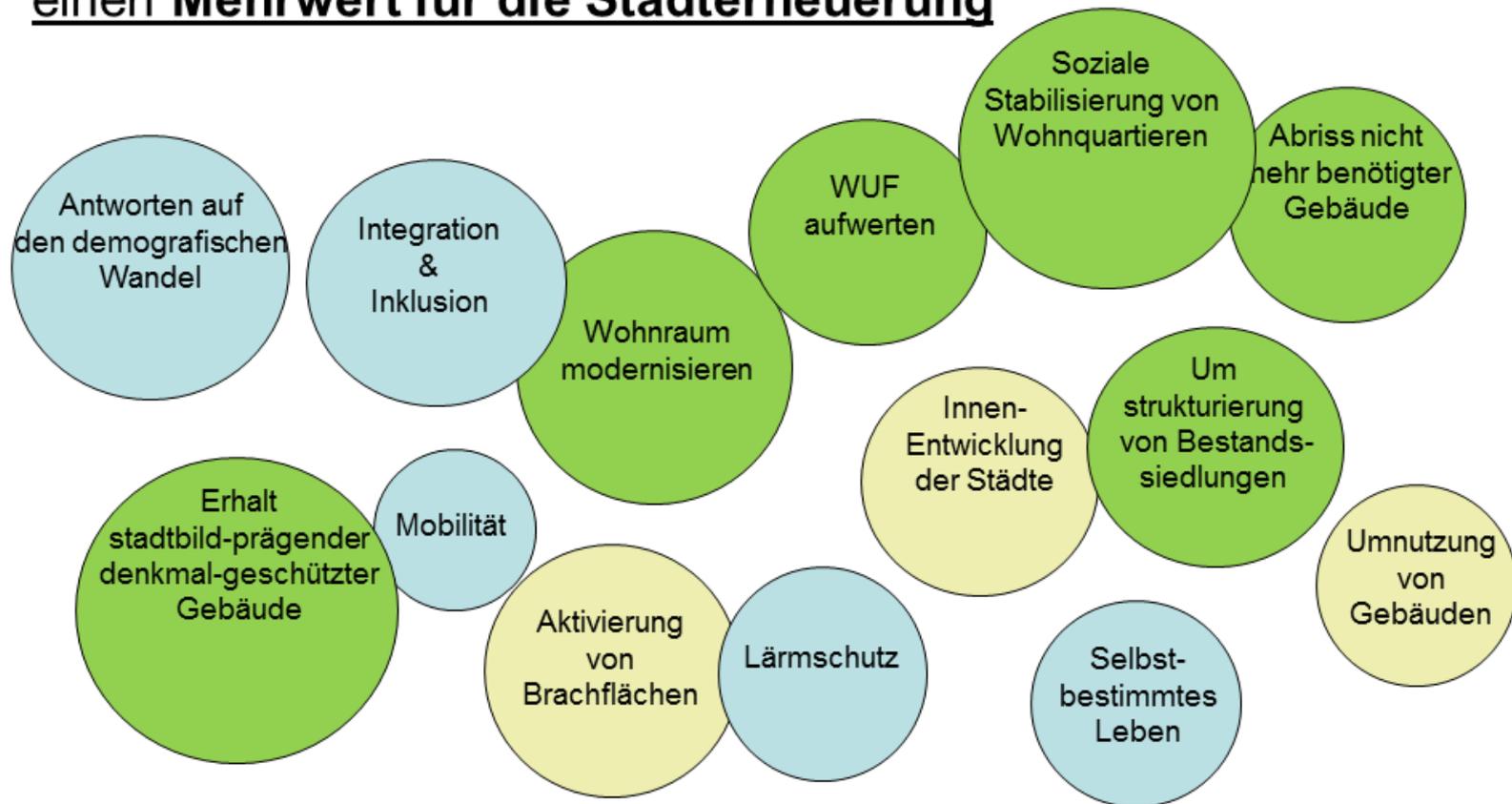
Reaktivierung (innerstädtischer) Brachen für den geförderten Wohnungsbau  
(Abrisse, Bodensanierung usw.)

- Abrissförderung

nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände für zeitgemäßen neuen Wohnungsbau  
Abriss(-förderung) außen und  
Neubau(-förderung) innen möglich!

- Erhalt stadtbildprägender Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusatzdarlehen für städtebaulich- und denkmalpflegerischen Mehraufwand

Wohnraumförderung ist auch **Baulandaufbereitung**,  
**Quartiersentwicklung** und bietet  
einen **Mehrwert für die Stadterneuerung**



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

---

**Kontakt:** Kay Noell, MHKBG  
Referatsleiter 406  
- Experimenteller Wohnungsbau –  
Tel.: 0211/8618-5529  
[kay.noell@mhkbw.nrw.de](mailto:kay.noell@mhkbw.nrw.de)

# Finanzierung öffentlicher Infrastruktur in Münster-Wolbeck



**MODERNE SCHULE & KOMMUNAL INVEST**



# Finanzierung öffentlicher Infrastruktur

Bauland-Dialog NRW | Düsseldorf | 8. Februar 2019

# Gliederung

- 1 Finanzierungsbeispiel Münster-Wolbeck
- 2 Ausgewählte Förderangebote
- 3 Beratung für Öffentliche Kunden
- 4 Kontaktdaten

# Finanzierungsbeispiel Münster-Wolbeck

- Zahl der Einwohner in Münster wächst stark
- In dem Stadtteil Wolbeck wurden/werden neue Baugebiete ausgewiesen. Damit ziehen insbesondere junge Familie dorthin
- Öffentliche Infrastruktur muss mitwachsen
- Ein Projekt: Neubau einer Grundschule (bestehende vierzügige Grundschule voll ausgelastet)



Darstellung: Lindner Lohse Architekten BDA, Dortmund.  
Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Münster.

# Finanzierungsbeispiel Münster-Wolbeck

- Investitionssumme: ca. 10 Mio. Euro
- Neben anderen Finanzierungsquellen wurden folgende Förderprogramme der NRW.BANK eingesetzt:
  - NRW.BANK.Moderne Schule
  - NRW.BANK.Kommunal Invest



Darstellung: Lindner Lohse Architekten BDA, Dortmund.  
Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Münster.

# NRW.BANK.Gute Schule 2020

<b>Antragsteller</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kommunale Schulträger in NRW (Gemeinden, Kreise und Landschaftsverbände)</li></ul>
<b>Förderzweck</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kommunale Schulgelände und räumliche zugehörige Sportanlagen</li><li>– Neubau/Erweiterungen, Sanierungs- und Modernisierungsaufwand</li><li>– Digitalisierungsmaßnahmen, Inklusion, Klimaschutz, Sanitäreanlagen</li><li>– Grundstück, als notwendiger Bestandteil der Investitionsmaßnahme</li><li>– Konsumtive Ausgaben</li></ul>
<b>Umsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Darlehnsförderung als ¼-jährlichen Ratendarlehen</li><li>– Zinsbindung und Laufzeit: 20 Jahre mit 1 Tilgungsfreijahr</li><li>– Gleichbleibende Kreditkontingente für die Jahre 2017 – 2020</li><li>– Land NRW übernimmt die Zins- und Tilgungsleistungen</li><li>– Erlass vom 16.12.2016 regelt die Darstellung im Haushalt und Verbuchung</li><li>– Kombinierbarkeit mit NRW.BANK.Moderne Schule</li></ul>

# NRW.BANK.Moderne Schule

<b>Antragsteller</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kommunale Schulträger in NRW</li><li>– Kommunale Schulzweckverbände</li></ul>
<b>Förderzweck</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau/Erweiterungen, Sanierungs- und Modernisierungsaufwand</li><li>– Kommunale Schulgelände und räumliche zugehörige Sportanlagen</li><li>– Auch Kosten aus IT-Infrastruktur, Inklusion, Klimaschutz, Sanitäreanlagen</li><li>– Grundstück, als notwendiger Bestandteil der Investitionsmaßnahme</li><li>– Nur investive Ausgaben</li></ul>

# NRW.BANK.Moderne Schule

## Umsetzung

- Darlehensförderung mit Höchstbeträgen pro Projekt und Haushaltsjahr:
  - Bis 2 Mio. € zu 100%
  - über 2 Mio. € maximal 50%
- Ergänzungsfinanzierung über NRW.BANK.Kommunal Invest Plus
- Zinsbindung: 10 Jahre
- Laufzeit: 10, 20 oder 30 Jahre mit 1, 3 bzw. 5 Tilgungsfreijahren
- ¼-jährliches Ratendarlehen
- Täglich angepasste Zinssätze im Internet unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) einsehbar

# NRW.BANK.Kommunal Invest

## Antragsteller

- Kommunale Gebietskörperschaften in NRW und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetriebe in NRW
- Gemeindeverbände (Einzelfallprüfung erforderlich)

## Förderzweck

- Grundsätzlich alle Investitionen in die kommunale Infrastruktur
- allgemeine Verwaltung, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wissenschaft, Technik, Kulturpflege, Stadt- und Dorfentwicklung, touristische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur, Energieeinsparung, Erschließungsmaßnahmen, Maßnahmen Luftreinhaltung (Fahrzeuge ohne Verbrennungsmotor, selbstgenutzte Normal- und Schnellladeinfrastruktur)

# NRW.BANK.Kommunal Invest

## Umsetzung

- Darlehensförderung mit Höchstbeträgen pro Projekt und Haushaltsjahr:
  - bis 2 Mio. € zu 100%
  - über 2 Mio. € maximal 50%
- Ergänzungsfinanzierung über NRW.BANK.Kommunal Invest Plus
- Laufzeit: 10, 20 oder 30 Jahre mit 1, 3 bzw. 5 Tilgungsfreijahren
- Zinsbindung: 10 Jahre
- ¼-jährliches Ratendarlehen
- Täglich angepasste Zinssätze im Internet unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) einsehbar

# NRW.BANK.Infrastruktur



<b>Antragsteller</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kommunale Unternehmen sowie in- und ausländische gewerbliche Unternehmen</li><li>– Private Investoren, freiberuflich Tätige</li><li>– Einbindung von Forfaitierungsmodellen (PPP)</li></ul>
<b>Förderzweck</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Investitionen in öffentliche und soziale Infrastruktur in NRW</li><li>– Nutzung durch öffentliche oder gemeinnützige Träger</li><li>– Rein wohnwirtschaftliche Vorhaben sind <b>nicht</b> förderfähig</li><li>– Beispiele: Flüchtlingsunterkünfte, Umweltschutz, Soziale Infrastruktur, Infrastrukturen allgemeinen Verwaltung, Infrastrukturen zur Entwicklung des ländlichen Raums</li></ul>
<b>Umsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Darlehensförderung als ¼-jährliches Raten- oder Annuitätendarlehen</li><li>– Alternative Laufzeiten- und Tilgungsstrukturen bis zu 30 Jahre</li><li>– Höchstbetrag von 150 Mio. €</li><li>– Risikogerechtes Zinssystem</li><li>– Täglich angepasste Zinssätze im Internet einsehbar</li></ul>

# Beratungseinheit Projekte Öffentliche Hand

- Beratung als Förderleistung
  - **Für die Kommunen in NRW kostenfrei**
  - **Neutral & unabhängig von Finanzierungsangeboten**
- Beratungsfelder
  - **Förderaspekte**
  - **Stadt & Quartiersentwicklung**
  - **Kommunale Entwicklungspfade**
  - **Wirtschaftlichkeit**
- Leistungen als Sparringspartner der Kommune
  - **Initial-/ Erstberatung, Brainstorming, Strukturierung,**
  - **Workshops, Einzelgespräche, Projektarbeit**



# Kundenbetreuung für Öffentliche Kunden

- Beratung der Kommunen in Förder- und Finanzierungsfragen (u.a. Einbindung von KfW-Fördermitteln für Projekte in NRW)
- Beratung zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von kommunalen Unternehmen
- Koordination der kommunalrelevanten Produkteinheiten der NRW.BANK
- Veranstaltungen als Plattform zur Diskussion aktueller kommunaler Themen (u.a. Kommunales Finanzmarktforum, Stadtwerkeforum, Erfahrungsaustausche, Workshops)
- Bündelung von Expertenwissen in relevanten Querschnitts-Themen wie z. B. Energie, Verkehr, Digitalisierung
- Begleitung von ressourcenorientierten Zukunftsthemen wie z. B. Erreichung der Klimaschutzziele
- Durchführung des Ideenwettbewerbs für innovative Kommunen

# Ansprechpartner

**Kundenbetreuung  
Öffentliche Kunden**

**Thomas Kull**

**0211 / 91741 – 1605**

**thomas.kull@nrwbank.de**

**Friedrichstraße 1  
48145 Münster**

**Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf**



# Disclaimer

Diese Präsentation zeigt zum Stichtag bestehende Fördermöglichkeiten überblicksartig auf. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und zwischenzeitliche Änderungen wird keine Gewähr übernommen.

Die Präsentation erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und stellt die Merkmale/ Bedingungen der dargestellten Programme nur auszugsweise dar.

Ausführliche Informationen zu einzelnen Programmen finden Sie unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) bzw. auf den Internetseiten der jeweiligen Fördergeber.

## **NRW.BANK**

### **Anstalt des öffentlichen Rechts**

Sitz Düsseldorf  
Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf

Sitz Münster  
Friedrichstraße 1  
48145 Münster

### **Vertreten durch den Vorstand**

Eckhard Forst  
Gabriela Pantring  
Michael Stölting  
Dietrich Suhlrie

### **Handelsregister:**

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf  
HR A 5300 Amtsgericht Münster

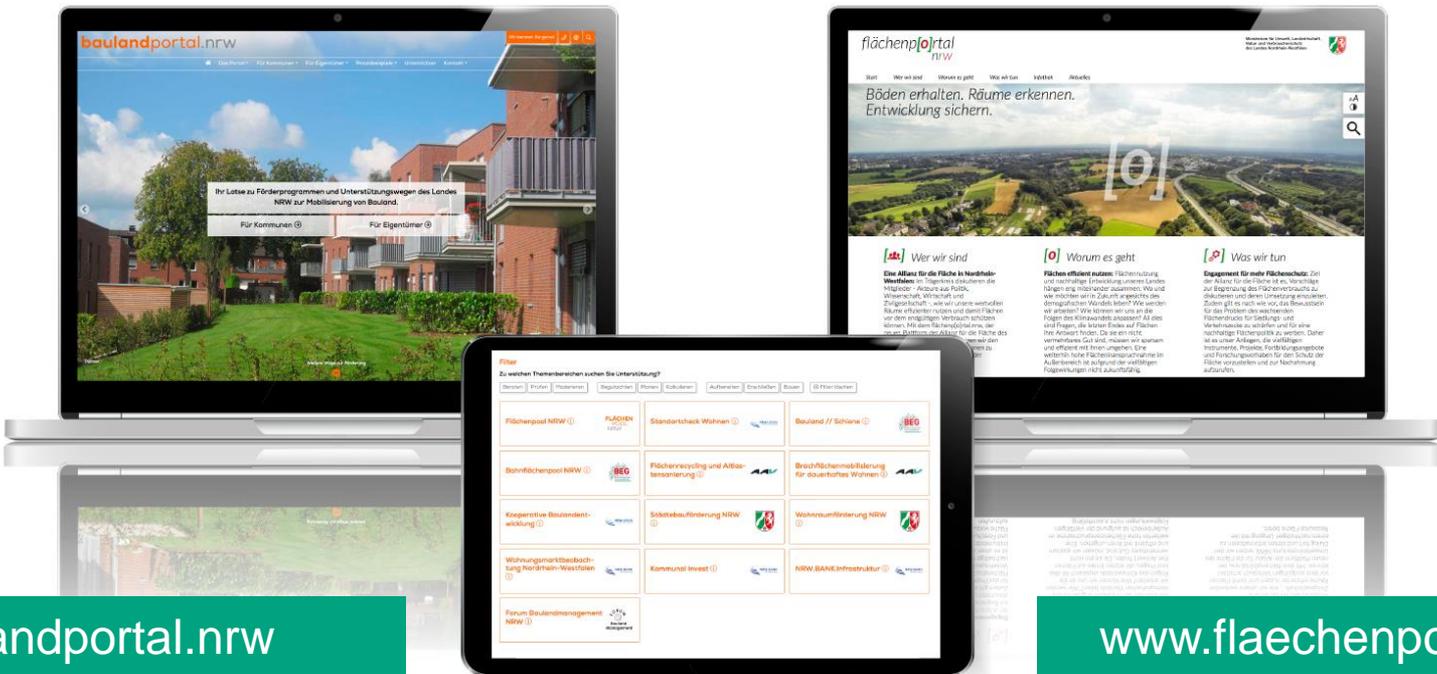
### **Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**

DE 223501401

### **Zuständige Aufsichtsbehörde:**

Europäische Zentralbank (EZB)  
Sonnenstraße 22  
60314 Frankfurt am Main

# Wir beraten und informieren Sie gern!



[www.baulandportal.nrw](http://www.baulandportal.nrw)

[www.flaechenportal.nrw.de](http://www.flaechenportal.nrw.de)

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



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen

