

Sitzungsvorlage

Dringliche Entscheidung gem. § 60 GO NRW

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	01.02.2017
2.	Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.02.2017
3.	Genehmigung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	29.03.2017

Soziale Baulandentwicklung; hier: Beitritt der Stadt in die Gesellschaft NRW.Urban KE

Die am _____ vom Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NRW gefasste dringliche Entscheidung mit dem nachstehenden Wortlaut wird genehmigt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 20.01.2017 gez. i.V. Götde gez. Kaever			
1		2		3	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Dringliche Entscheidung

Aufgrund des § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NRW in der zurzeit gültigen Fassung entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss wie folgt:

I. Die Stadt Eschweiler unterstützt das Programm des Landes NRW zur sozialen Baulandentwicklung, um mit diesem wichtigen Baustein in Eschweiler die notwendige Wohnungsneubauquote zu erhöhen und gleichzeitig Quartiere mit einer sozial gerechten und zukunftsfähigen Mischung zu schaffen. Dazu tritt die Stadt Eschweiler der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) bei. Der zu erwerbende Gesellschaftsanteil an der NRW.URBAN KE beträgt 1.000 Euro.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, projektbezogen die Geschäftsgrundlage zwischen der Stadt und der NRW.URBAN KE durch die Erarbeitung von Treuhand- /bzw. Kooperationsverträgen zu regeln und diese dann den zuständigen politischen Gremien vorzulegen.

Sachverhalt:

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft nicht nur Großstädte, sondern viele nordrhein-westfälische Kommunen. Das zeigen Auswertungen der aktuellen und zu erwartenden Zuwachsraten. Allerdings trifft dieser Handlungsbedarf bei den Kommunen in der Projektentwicklung und -umsetzung auf erhebliche Engpässe bei den personellen und wirtschaftlichen Ressourcen. Dies gilt insbesondere bei der Aktivierung und Sicherung des hierfür notwendigen Baulandes.

Deshalb hat das Land NRW ein neues Programm initiiert, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken unterstützt. Hierzu steht die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt Grundstücke, sichert die Finanzierung, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und stellt das gesamte Projektmanagement sicher. Die Anlage 1 bietet einen Überblick über den Prozess und die Phasen der sozialen Baulandentwicklung mit NRW.URBAN KE.

Grundlage für die Aufnahme von kommunalen Projekten in das Programm zur sozialen Baulandentwicklung ist einerseits ein Beitritt der Kommune in die Gesellschaft NRW.URBAN KE (vgl. Anlage 2 Gesellschaftsvertrag) und andererseits der Abschluss eines Treuhand- oder Kooperationsvertrages, in dem projektbezogen die Geschäftsgrundlage zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE geregelt wird.

Der Gesellschafterbeitritt der Kommune in die landesbeteiligte NRW.URBAN KE bringt für die Kommune den Vorteil, unmittelbar auf das gesamte operative Know-how der Gesellschaft sowie die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zurückgreifen zu können und diese wie eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft für die Laufzeit ihres Projektes zu nutzen. Der zu erwerbende Gesellschaftsanteil an der NRW.URBAN KE beträgt 1.000 Euro. Die Kommune muss für die Projektlaufzeit der Baulandentwicklung Gesellschafter der NRW.URBAN KE sein und bleiben. Sie kann nach Abschluss der Baulandentwicklung ihren Anteil an der Gesellschaft zurückgeben oder für weitere gemeinsame Projekte in der Gesellschaft bleiben. Die gesellschaftsrechtliche Verbundenheit zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE stellt einen signifikanten Unterschied zu einem einfachen Dienstleistungsverhältnis dar, da das gemeinsame Handeln der Partner noch mehr in den Vordergrund gestellt wird.

Kommunen, die am Programm zur sozialen Baulandentwicklung teilnehmen möchten, stehen zwei Modelle zur Verfügung: ein Treuhandmodell sowie ein Kooperationsmodell. Der Prozess gestaltet sich in beiden Fällen ähnlich. Beim Treuhandmodell tätigt NRW.URBAN KE alle Investitionen, wie zum Beispiel den Grunderwerb treuhänderisch auf Rechnung der Kommune. Beim Kooperationsmodell schließen die Kommune und NRW.URBAN KE einen Baulandentwicklungsvertrag, der alle Projektdetails definiert. Die Grundstücke gehen in das Eigentum der NRW.URBAN KE über. Eine Abrechnung erfolgt am Projektende.

Der Abschluss eines Treuhand- oder Kooperationsvertrages (vgl. Anlage 3 Entwurf eines Treuhändervertrages) regelt detailliert die Zusammenarbeit zwischen der Kommune und der NRW.URBAN KE. Hier wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass NRW.URBAN KE zwar die gesamte operative Umsetzung des Projektes einschließlich der Finanzierung des gesamten Investitionsbedarfes übernimmt, die wichtigen Entscheidungen aber bei der Kommune verbleiben. Die Entscheidungen über die Projektlaufzeit, die Höhe des Ankaufspreises für den Grunderwerb, die Art der baulichen Ausnutzung und Verdichtung der Bauflächen, die Zielgruppenfestlegung bei der Vermarktung bzw. die Höhe des Verkaufspreises liegen bei der Stadt und ihren politischen Gremien.

Mit dieser zentralen wirtschaftlichen Entscheidungs- und Steuerungshoheit innerhalb des Projektes bekommt die Kommune eine Schlüsselfunktion, die sie auch inne hätte, würde sie das Projekt selbst durchführen.

NRW.URBAN KE hat keine wirtschaftlichen Eigeninteressen, die kommunalen Ziele stehen immer im Fokus.

Nach Ablauf der vereinbarten Projektlaufzeit erfolgt die Abrechnung des Projektes. Eventuell eingetretene Verluste müssen vor Projektabschluss durch die Kommune ausgeglichen werden, ggfs. geschieht dies durch die Übertragung und Verrechnung noch nicht vermarkteter Baugrundstücke an die Gemeinde. Die Chancen, finanzielle Überschüsse und der gesamte Projekterfolg gehen immer an die Kommune.

Die Verwaltung empfiehlt einen Beitritt in die Gesellschaft NRW.URBAN KE und die Vorbereitung entsprechender Projekte zur sozialen Baulandentwicklung in Eschweiler.

Finanzielle Auswirkungen:

Der zu erwerbende Gesellschaftsanteil an der NRW.URBAN KE beträgt 1.000 Euro. Entsprechende Mittel stehen in 2017 im Produkt 095110101, – Räumliche Planung und Entwicklung –; Sachkonto 3511 2001, – Verbindlichkeiten gegen Beteiligungen – zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

Die Projektentwicklung und -umsetzung der sozialen Baulandentwicklung mit NRW.URBAN KE bindet im Rahmen der Pflichtaufgabe „kommunale Bauleitplanung“ Arbeitskräfte in den Ämtern 23 und 61/66.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass auch andere Kommunen eine Teilnahme an diesem Programm zur sozialen Baulandentwicklung erwägen. Die Terminvorgaben der NRW.URBAN KE sehen bereits im Februar 2017 erste Gespräche vor, die nächste Ratssitzung findet allerdings erst am 29.03.2017 statt.

Anlagen:

1. Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN - der Prozess
2. Gesellschaftsvertrag der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
3. Entwurf Treuhändervertrag über soziale Baulandentwicklung mit Übertragungsverpflichtungen