

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



## **Zielvereinbarung**

**über die Entwicklungsmaßnahme**

**Weisweiler – In den Hühelner Benden in der Stadt Eschweiler**

zwischen dem

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

und der

**Stadt Eschweiler**

**im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung**

Über die Aufnahme und Umsetzung der **Entwicklungsmaßnahme Weisweiler – In den Hühelner Benden in der Stadt Eschweiler** als **Projekt der Kooperativen Baulandentwicklung** schließen

das **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen** (*im Folgenden: Ministerium*)

und die **Stadt Eschweiler** (*im Folgenden: Kommune*)

nachfolgende Zielvereinbarung ab:

### **1. Landesziele für die Kooperative Baulandentwicklung**

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt ausgewählte Kommunen durch das Angebot der Kooperativen Baulandentwicklung bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen der Kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken vielfältige und qualitativ ansprechende Quartiere mit einem Anteil von mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau zu realisieren. Dabei werden regionale und städtebauliche Strukturunterschiede, z. B. zwischen urbanen und eher ländlich geprägten Wohnquartieren, berücksichtigt.

Auf dieser Basis steht die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (im Folgenden: NRW.URBAN KE) interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie schließt individuelle Verträge mit den ausgewählten Kommunen über den jeweiligen Leistungsumfang zur Erreichung der gesetzten Ziele.

Dazu ist es möglich, dass die NRW.URBAN KE im Treuhandauftrag der Kommune Grundstücke erwirbt oder ein reguläres Umlegungsverfahren begleitet, die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen übernimmt oder im Auftrag der Kommune ausschreibt und vergibt, das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes durchführt und eine Vorfinanzierung der Leistungsbausteine sicherstellt.

Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN KE für Grunderwerb und Grundstückentwicklungsmaßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung, der durch eine Landesbürgschaft abgesichert ist.

## 2. Projektauswahl und Projektanforderungen

Im Rahmen des begrenzten Bürgschaftsrahmens hat das Ministerium die vorbezeichnete Entwicklungsmaßnahme der Kommune als Projekt der Kooperativen Baulandentwicklung ausgewählt. Diese Entscheidung ist Grundlage dafür, dass die Kommune die Unterstützungsleistungen des Landes im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung in Anspruch nehmen kann.

Die Kommune wird die vorbezeichnete Entwicklungsmaßnahme von der NRW.URBAN KE entsprechend dem vorgelegten Projektplan durchführen lassen und wird dabei nachfolgende Anforderungen einhalten sowie bei der Realisierung rechtsverbindlich an zukünftige Investoren weitergeben:

- Auf dem Entwicklungsgebiet **Weisweiler – In den Hühelner Benden in der Stadt Eschweiler** wird in Abstimmung mit der zuständigen Stelle auf mindestens 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche<sup>1</sup> mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen geförderter Wohnraum entstehen. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Stelle sowie der Bewilligungsbehörde.
- Bei der weiteren Planung werden die Qualitätsanforderungen der Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und des Wohnraumförderungsprogramms (WoFP, Quartiersmaßnahmen) eingehalten.
- Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität des zukünftigen Stadtquartiers vereinbaren Ministerium und Kommune im Zuge der Entwicklung des Gebiets einen städtebaulichen Qualifizierungsprozess umzusetzen, der einen gegenseitigen Informationsaustausch und eine Abstimmung über die Maßnahme umfasst und eine Unterstützung und fachliche Beratung durch das Ministerium einschließt.
- Durch eine gezielte räumliche Steuerung im Bereich der Neubebauung wird die Herausbildung oder Verfestigung einseitiger Bewohnerstrukturen vermieden.

---

<sup>1</sup> Bruttogeschossfläche ist die Summe aller Flächen der auf dem Entwicklungsgebiet entstehenden Geschosse

### **3. Budgetzuweisung und Abweichungen**

Das Ministerium erklärt hiermit die Absicht, der Kommune über deren Bewilligungsbehörde für die Realisierung des vereinbarten Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf dem Entwicklungsgebiet Mittel der sozialen Wohnraumförderung im Rahmen des künftig zur Verfügung stehenden Budgets und, soweit erforderlich, projektbezogen zuzuweisen. Die Zuweisung der projektbezogenen Mittel erfolgt mit gesondertem Erlass durch das Ministerium.

Die Zuweisung der projektbezogenen Mittel ist abhängig von der Einhaltung der vorgenannten qualitativen und quantitativen Anforderungen. Erhebliche Abweichungen teilt die Kommune dem Ministerium frühzeitig mit, damit gemeinsam mit NRW.URBAN KE eine Lösung abgestimmt werden kann.

### **4. Absicherung der qualitativen und quantitativen Anforderungen**

Die Kommune wird die Einhaltung der qualitativen und quantitativen Anforderungen der Kooperativen Baulandentwicklung und der sozialen Wohnraumförderung NRW mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln fördern und durch Bauleitplanung rechtlich verbindlich absichern, insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen sowie bei Vermarktung und Verkauf der Grundstücksflächen den Anteil der geförderten Wohnungen rechtsverbindlich absichern und sicherstellen, dass die zukünftigen Investoren die gemeinsam erarbeiteten qualitativen und quantitativen Anforderungen übernehmen und umsetzen.

Eschweiler, den . .2018

---

**Ina Scharrenbach**  
Ministerin für Heimat,  
Kommunales, Bau und  
Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen

---

**Rudi Bertram**  
Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler