

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 417/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Verfasser/in: Frau Bergmoser		Mitzeichnungen			
		FBL 2			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					16.12.2021
Rat					20.12.2021

TOP Beteiligung der Kreisstadt Bergheim an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Beschlussvorschlag

Zur Unterstützung und Beschleunigung bei der Wohnbaulandentwicklung wird die Beteiligung der Kreisstadt Bergheim an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Beteiligung der Kreisstadt Bergheim an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH.

2. Sachverhalt

Das Aktivieren neuer Siedlungsflächen, vor allem für den Bau von preisgünstigem und/oder altersgerechtem Wohnraum, ist dringend erforderlich. Die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum in den unteren Preissegmenten hat bekanntermaßen auch in Bergheim vor dem Hintergrund des anhaltenden Siedlungsdruckes aus Köln und dessen Umland, damit verbunden steigende Miet- und Kaufpreise, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem Anteil von Empfängern von Mindestsicherungsleistung stark zugenommen.

Auf der Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 (z. B. prognostiziertes Wachstum für von 5,4 %, nach empirica-Prognose für den Teilraum West der S.U.N.-Region) wurden im Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Bergheim (STEK BM 2035) die grundsätzlichen Leitlinien und Handlungsansätze für die zukünftige Siedlungs- und Wohnraumangebotsentwicklung im Handlungsfeld Urban & Ländlich Wachsen aufgezeigt.

Die Realisierung des Neubaubedarfs soll vor allem auf bestehenden Wohnbaureserveflächen und mittelfristig auf den zusätzlichen Wohnbauflächen im neuen Regionalplan erfolgen. Für diesen intensiven Prozess der Baulandentwicklung stehen allerdings keine ausreichenden personellen und finanziellen Ressourcen zur Verfügung. Diesen in vielen Kommunen erkennbaren Trend hat das Land NRW dazu veranlasst, die Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu gründen, die die Gesellschafterkommunen bei allen Themen der Baulandentwicklung unterstützt.

Im Auftrag des für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung zuständigen Ministeriums des Landes NRW (MHKBG) steht die NRW.URBAN KE als eine 100-prozentige Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite.

Die NRW.URBAN KE erbringt dabei umfangreiche Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung, der Wahrnehmung städtebaulicher Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik und der Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Bauflächen.

Die Gesellschaft unterstützt ihre kommunalen Gesellschafter bei der Entwicklung von Konzepten und der Erarbeitung von Plänen für Projekte der Stadt- und Standortentwicklung und begleitet diese bei der Umsetzung solcher Projekte. Dabei verfügt die NRW.URBAN KE über eine breite Expertise in Themenbereichen wie dem Ankauf, der Bewirtschaftung, Entwicklung und Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die NRW.URBAN KE stellt ihren Gesellschaftern ihr umfangreiches Know-how und ihre langjährige Erfahrung in der Stadt-, Standort- und Baulandentwicklung gezielt nach den jeweiligen Projektanforderungen zur Verfügung. Dabei hat die NRW.URBAN KE kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Alleine die kommunalen Ziele stehen dabei im Fokus.

Vorteile für die Kommunen sind die Entlastung kommunaler personeller Kapazitäten bei gleichzeitigem Behalt der strategischen Planungs- und Entscheidungshoheit und der Kontrolle über die Wirtschaftlichkeit und den Projekterfolg.

Die NRW.URBAN KE verfügt über einen fundiert ausgebildeten und erfahrenen Expertenpool, der neben kaufmännischen Dienstleistungen, beispielsweise der Finanz- und Förderberatung, der Entwicklung von Business- und Wirtschaftsplänen oder projektbezogener Buchhaltungsleistungen, auch umfassende Ingenieurdienstleistungen in den Bereichen Hochbau, Städtebau, Tief- und Ingenieurbau, Landschaftsplanung und Rückbau / Flächenrecycling aus einer Hand anbieten kann.

Eine weitere Kernaufgabe der NRW.URBAN KE in diesem Leistungsportfolio ist der Erwerb und die Entwicklung geeigneter Grundstücke für den Wohnungsbau als Treuhänderin der Kommunen. NRW.URBAN KE erwirbt dabei im Auftrag der Kommune geeignete Grundstücke, stellt die Planung und Erschließung des Baugebietes sicher und übernimmt die Vermarktung der Bauflächen sowie das Projektmanagement und die Abrechnung des Projekts. Zusätzlicher Vorteil für die Kommunen ist die mögliche Gesamtfinanzierung der Projektentwicklung durch die NRW.URBAN KE mit Mitteln, die vom Land NRW verbürgt und über die NRW.BANK bereitgestellt werden, und damit die Entlastung des kommunalen Haushaltes. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieses Förderinstrumentes der sog. „kooperativen Baulandentwicklung“ ist jedoch, dass der Wohnungsbedarf in der Kommune vorhanden ist, ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau realisiert wird, eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist, eine Innen- vor Außenentwicklung erfolgt und das jeweilige Projekt vom MHKBG NRW genehmigt ist.

Die Kreisstadt Bergheim muss zur Teilnahme an dem Programm Gesellschafter der NRW.URBAN KE mit einem einmaligen Gesellschafteranteil von 1.000 € werden. Ein Entwurf des Gesellschaftsvertrags ist als Anlage 1 beigelegt. Gem. § 41 Buchstabe I GO NRW fällt die Entscheidung im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung wegen ihrer grundsätzlichen Bedeutung in die ausschließliche Entscheidungszuständigkeit des Rates. Die Entsendung eines Vertreters der Kreisstadt Bergheim in die Gesellschafterversammlung der NRW.URBAN KE wird gem. § 113 GO NRW in einer separaten Vorlage vom Rat am 20.12.2021 beschlossen.

Sobald die Kreisstadt Bergheim als Gesellschafter der NRW.URBAN KE beigetreten ist, kann diese zudem jederzeit auf das gesamte Dienstleistungsangebot der NRW.URBAN KE im Rahmen einer Inhousevergabe zurückgreifen, da Gegenstand der Gesellschaft nicht nur die Durchführung der kooperativen Baulandentwicklung ist, sondern insbesondere auch die Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Baulandflächen ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die erforderlichen Gutachten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren nicht mehr ausgeschrieben werden müssen, sondern über eine Rahmenvertragsinitiative „inhouse“ vergeben werden können, welches die Bauleitplanverfahren erheblich beschleunigen kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH beizutreten.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Die entsprechenden Aufgaben werden in Eigenleistung erbracht. Da die hierfür erforderlichen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen, wäre mit einem entsprechenden finanziellen Mehraufwand zu rechnen.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Der einmalige Gesellschafteranteil von 1.000 € kann aus dem laufenden Haushalt gedeckt werden.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

entfällt