

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 061/2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Beitritt der Stadt Schwelm in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH		
Datum 16.03.21	Geschäftszeichen FB 6	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche: WiFö
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	22.04.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.04.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Zur Unterstützung und Beschleunigung bei der Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung stimmt der Rat dem Beitritt der Stadt Schwelm in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu und beauftragt die Verwaltung, den in dieser Vorlage beschriebenen Erwerb eines Gesellschafteranteils in die Wege zu leiten.
2. Im Produkt 09.01.01 „Stadtentwicklungskonzepte“ werden für das Haushaltsjahr 2021 außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 1.000 EUR bei der Haushaltsstelle 09.01.01/0284.784300 „Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Anteilsrechten“ bewilligt. Die Deckung dieser Haushaltsüberschreitung ist durch Minderauszahlungen in gleicher Höhe bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0301.785100 „Auszahlungen Hochbauinvestitionen an Schulen“ sichergestellt.

Sachverhalt:

Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarfe

Das Aktivieren neuer Siedlungsflächen auch für den Bau von preisgünstigem und/oder altersgerechtem Wohnraum sowie zur Gewerbeansiedlung und der Standortsicherung von Schwelmer Unternehmen ist dringend notwendig. Anstoß zu einer erweiterten Gewerbeflächensuche im Stadtgebiet, über die Bemühungen hinaus im Rahmen der Brachflächenentwicklung Flächen in Schwelm zu entwickeln, ist der Ratsbeschluss vom 25.06.2020, in dem die Verwaltung u.a. aufgefordert wird, dem RVR eine ablehnende Stellungnahme bzw. eine ersatzlose Streichung des geplanten Kooperationsstandortes im Regionalplan mitzuteilen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm stellt seit 1990 im Bereich Linderhausen ein ca. 20 ha großes Gewerbegebiet dar. Diese Flächen konnten seitdem jedoch aus verschiedenen Gründen nicht entwickelt werden (u.a. Eigentumsverhältnisse, Topographie, Dolinen). Nach aktuellen Bedarfsberechnungen vom RVR hat die Stadt Schwelm bei Verlagerung des Gewerbegebietes jedoch nur noch einen Anspruch auf 18 ha Reservefläche, diese sollen nunmehr im Stadtgebiet neu verortet werden.

Für diesen intensiven Prozess der Bauland- und Gewerbegebietsentwicklung stehen allerdings keine ausreichenden personellen und finanziellen Ressourcen zur Verfügung.

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE)

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunen, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) steht die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als eine 100-prozentige Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite.

Vorteile für die Kommunen sind: die Entlastung kommunaler personeller Kapazitäten, die Durchführung der Projektentwicklung, bei gleichzeitigem Behalt der strategischen Planungs- und

Entscheidungshoheit bei der Kommune sowie Kontrolle über und Verantwortung für die Wirtschaftlichkeit und den Projekterfolg. Die NU KE übernimmt für die Kommune alle Projektphasen und stellt ihr umfangreiches Know-how und ihre langjährige Erfahrung in der Gewerbe- und Baulandentwicklung zur Verfügung und hat dabei kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Allein die kommunalen Ziele stehen dabei im Fokus: Die Kommune entscheidet ggf. über den Ankauf der Flächen, über den Ankaufpreis, die städtebauliche und die Erschließungsplanung, die Vermarktung und die Veräußerungspreise, die NU KE sichert dafür die externe, den städtischen Haushalt nicht belastende Finanzierung als auch die operative Umsetzung.

Die Kommune muss zur Teilhabe an den Dienstleistungen Gesellschafter der NU KE mit einem einmaligen Gesellschafteranteil von 1.000 € werden (sog. Inhouse-Fähigkeit). Die Inanspruchnahme der Dienstleistungen wird, soweit Landesförderprogramme in Anspruch genommen werden können, aus der der NU KE obliegenden Projektfinanzierungen gedeckt. Die NRW.BANK stellt der NU KE hierfür eine über das Land NRW verbürgte günstige Finanzierung zur Verfügung. Da das Modell den kommunalen Haushalt durch die externe Finanzierung der NU KE nicht belastet, können dringend benötigte Flächenentwicklungen vorgebracht werden, die ggf. nicht aus eigener kommunaler Kraft vorgenommen werden könnten. Soweit keine Landesfördermittel für konkrete Projekte zur Verfügung stehen, kann die Stadt Schwelm die NU KE im Wege der Inhouse-Vergabe unkompliziert und ressourcenoptimiert mit Dienstleistungen beauftragen und hierbei auf Synergien und das gesamte Dienstleistungsangebot der Landesgesellschaft NRW.URBAN zugreifen.

Für die Wohnbauentwicklung hat das Land NRW bspw. das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ initiiert, welches Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken und Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau unterstützt. Das Programm steht allen Städten und Gemeinden in NRW offen und ist ein wichtiger neuer Baustein im Rahmen der Landesinitiative Bau.Land.Leben, um die erforderliche Wohnungsneubauquote zu erreichen und gleichzeitig Quartiere mit einer sozial gerechten und zukunftsfähigen Mischung zu schaffen. Die Umsetzung dieses Programms übernimmt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE), als Dienstleister für die Kommunen. Da das Modell den kommunalen Haushalt durch die externe Finanzierung der NU KE nicht belastet, können dringend benötigte Flächenentwicklungen

vorangebracht werden, die ggf. nicht aus eigener kommunaler Kraft vorgenommen werden könnten.

Weitere Gegenstände der Gesellschaft sind insbesondere auch die Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Baulandflächen sowie verwandten Geschäften.

Im Nachgang zum Ratsbeschluss wird die Verwaltung das vorgeschriebene Anzeigeverfahren gemäß §115 Absatz 1 GO NRW bei der Aufsichtsbehörde vornehmen, bevor anschließend der Anteilserwerb erfolgen kann.

Fazit

Die Stadt Schwelm sollte von den o. a. Möglichkeiten Gebrauch machen und der NRW URBAN Kommunale Entwicklung GmbH beitreten.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt Nr. **Bezeichnung**
09.01.01 Stadtentwicklungskonzepte

Aufwand	Ertrag	Einmalig	Wiederkehrend	Investiv	Konsumtiv	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1.000,00 €	<input type="checkbox"/>

Im Etat enthalten: ja
 nein

Deckungsvorschlag:

Deckungsvorschlag:

Minderauszahlungen in Höhe von 1.000 EUR bei der Haushaltsstelle
01.01.13/0301.785100 „Auszahlungen Hochbauinvestitionen an Schulen“

Der Bürgermeister
gez. Langhard