

HERZLICH WILLKOMMEN!

BAULAND-DIALOG NRW 2018

beraten, aktivieren, fördern

BORNHEIM # Flächenpool NRW

Thomas Lennertz, BEG NRW

BEELEN # Standortcheck Wohnen

Franz Meiers, NRW.URBAN

TELGTE # Kooperative Baulandentwicklung

Ludger Kloidt, NRW.URBAN

GELDERN # Bahnflächenpool NRW

Volker Nicolaus, BEG NRW

MINDEN # Flächenrecycling und Altlastensanierung

Dr. Roland Arnz, AAV

HERDECKE # Städtebau- und Wohnraumförderung

Sabine Nakelski, MHKBG NRW

DUISBURG-WEDAÜ # Stadtentwicklungskredit

Dr. Jörg Hopfe, NRW.BANK

Moderation:

Dr. Wiebke Borgers

Eigentümer überzeugen in Bornheim # Flächenpool NRW



Wohnen auf altem Schulstandort in Beelen # Standortcheck Wohnen



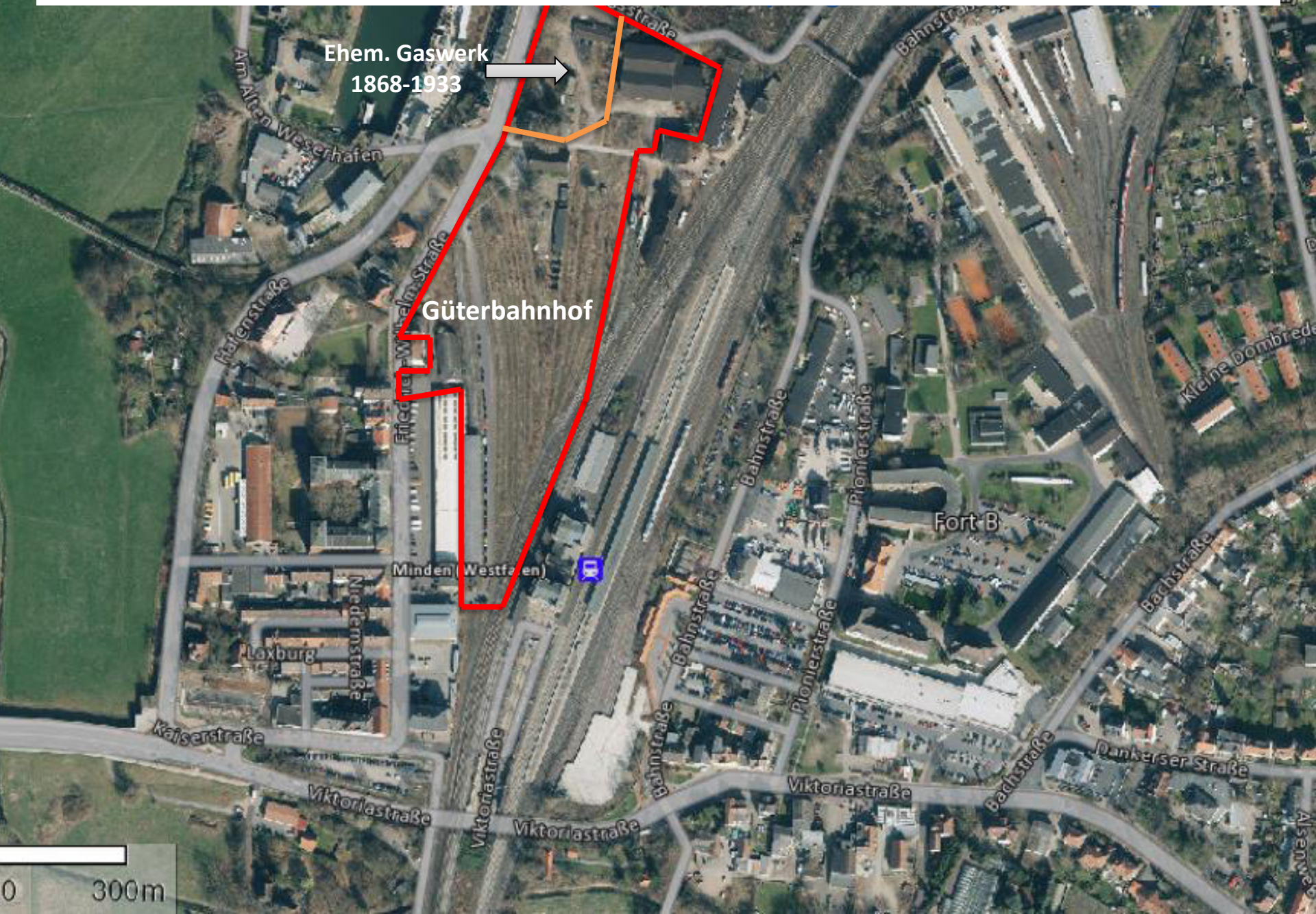
Bauland schaffen in Telgte # Kooperative Baulandentwicklung



Mit Bahnflächen Stadt entwickeln in Geldern # Bahnflächenpool NRW



Bauland vorbereiten in Minden # Flächenrecycling und Altlastensanierung



Ehem. Gaswerk
1868-1933

Güterbahnhof

Minden (Westfalen)

Fort B

Laxburg

0 300m

Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen in Herdecke

Städtebau- und Wohnraumförderung



Neue Wohnsiedlung auf Brachflächen finanzieren in Duisburg-Wedau
Stadtentwicklungskredit



Standorte prüfen, untersuchen, moderieren

Moderation: Thomas Lennertz, BEG NRW

Flächen aktivieren, Eigentümer involvieren mit dem Flächenpool NRW

Heinz Weifels/ Barbara Eickelkamp, Teamleiter, Flächenpool NRW

Standortpotenziale für Wohnen prüfen mit dem Standortcheck Wohnen

Jens Kohnen, NRW.URBAN

Stadt weiter entwickeln mit dem Bahnflächenpool NRW

Volker Nicolaus, Geschäftsführer BEG NRW

Bauland vorbereiten mit Flächenrecycling und Altlastensanierung

Dr. Roland Arnz, Geschäftsführer AAV NRW

Reaktivierung von Gewerbe: Wie können kleine ländliche Gemeinden vorgehen?

Industriebranche aktivieren: Welche Vorgehensweise ist sinnvoll?

Eigentümer will nicht verkaufen: Was tun?

Wie Kommunikation aller Akteure verbessern?

Ausweisung neuer Baugebiete: Wann wird die Bezirksregierung aktiv?

Bauland planen, erschließen, finanzieren

Moderation: Franz Meiers, NRW.URBAN

Neues Bauland schaffen mit der kooperativen Baulandentwicklung

Ludger Kloidt, Geschäftsführer, NRW.URBAN

Preisgedämpften Wohnraum ermöglichen mit Landesförderung

Sabine Nakelski, Städtebauförderung, MHKBG NRW

Brachflächenentwicklung finanzieren mit dem Stadtentwicklungskredit

Tobias Maatz, NRW.BANK

Wie berechne ich förderfähige Ausgaben?

**Ausschreibungsregeln für die Realisierung von
gefördertem Wohnraum?**

Nützliche Tipps für die Vergabe öffentlicher Grundstücke?

Wie nehmen wir die Bürger mit?

**Wie gewinnen wir Investoren zur Realisierung von
gefördertem Wohnraum?**

**Wie entwickeln wir Wirtschaftlichkeits-
szenarien für die Reaktivierung von Brachen?**

UNTERSTÜTZENDE INSTRUMENTE DES LANDES

INITIIEREN

prüfen

moderieren

untersuchen

ENTSCHEIDEN

planen

rechnen

(ver)kaufen

INVESTIEREN

aufbereiten

erschließen

bauen

Standortcheck Wohnen (N.U.)

Flächenpool NRW (NRW.URBAN + BEG NRW)

Bahnflächenpool NRW (BEG NRW)

Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV)

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum (AAV)

Städtebau-

Förderung (MHKBG)

Kooperative Baulandentwicklung (NRW.URBAN)

Wohnraumförderung (MHKBG)

Stadtentwicklungskredit (NRW.BANK)

Regional-
planung

Forum
Bauland

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

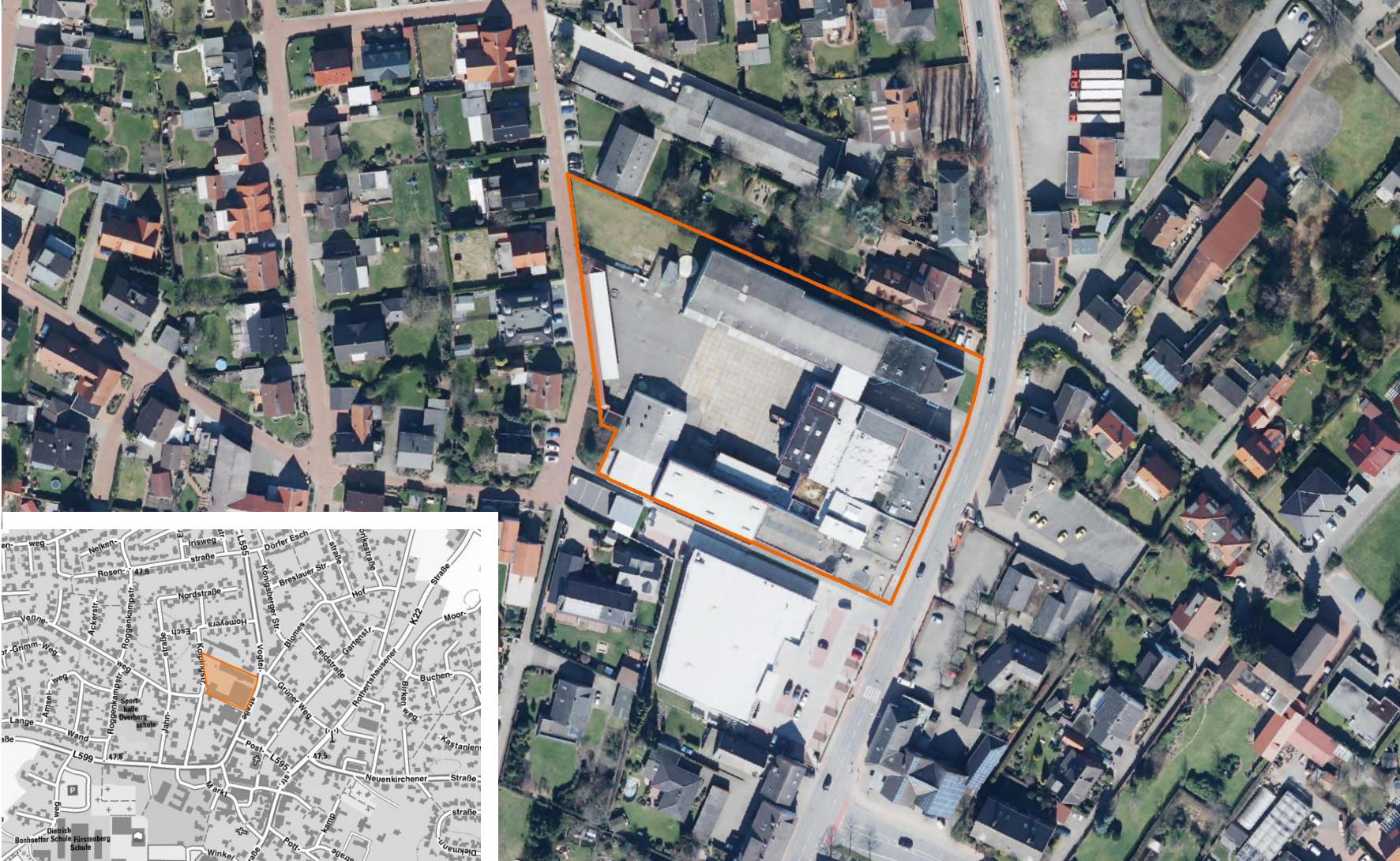
Eigentümer aktivieren in Bornheim # Flächenpool NRW



Flächen aktivieren in Recke # Flächenpool NRW



Standort DMK-Eisfabrik



Nutzen des Instrumentes

Interessenklärung

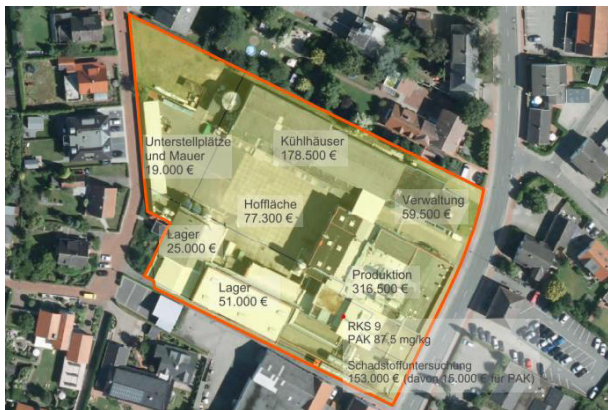
- Städtebaulichen Missstand vermeiden – Verkaufsinteresse Eigentümer

Qualifizierung

- Aktivierungskostenanalyse – Konsensuale Kaufpreis-Herleitung
- Entwicklung Umsetzungsszenarien inkl. Erschließungsvarianten
- Handlungsfahrplan zur Umsetzung



Erstes Planungskonzept



Luftbild mit Verortung der Rückbaukosten

Ergebnis Evaluation



„Der Flächenpool spielte als neutraler Vermittler zwischen Eigentümer und Kommune eine wichtige Rolle.“ (Zustimmung 80 %)



Der Flächenpool NRW

Im Fokus stehen...

- **potenzielles Bauland im Innenbereich**, auf Flächen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder deren Nutzung dem Standortpotential nicht gerecht wird.
- **Kooperationsbereitschaft**, die es mit den Eigentümern in der Regel noch zu erarbeiten gilt.

Die Teilnahme...

- kann auf dem Wege einer **Einzelstandortbewerbung** oder im Rahmen eines **Aufrufverfahrens** erreicht werden.

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



Wie funktioniert **das Instrument**?

FINDUNGSPHASE

Gemeinsame Wege zur
Aktivierung von Flächenpotenzialen

QUALIFIZIERUNGSPHASE

Strategieentwicklung
durch Aufklärung

BINDUNGSPHASE

Umsetzung der ökonomisch
tragfähigen Standortaktivierung

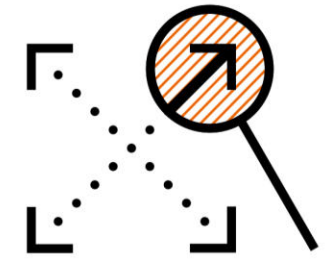
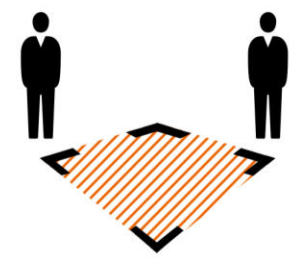


Kommunen

Rahmenbedingungen
vereinbaren

Nutzungsziele
definieren

Neue Nutzung
fixieren



Eigentümer

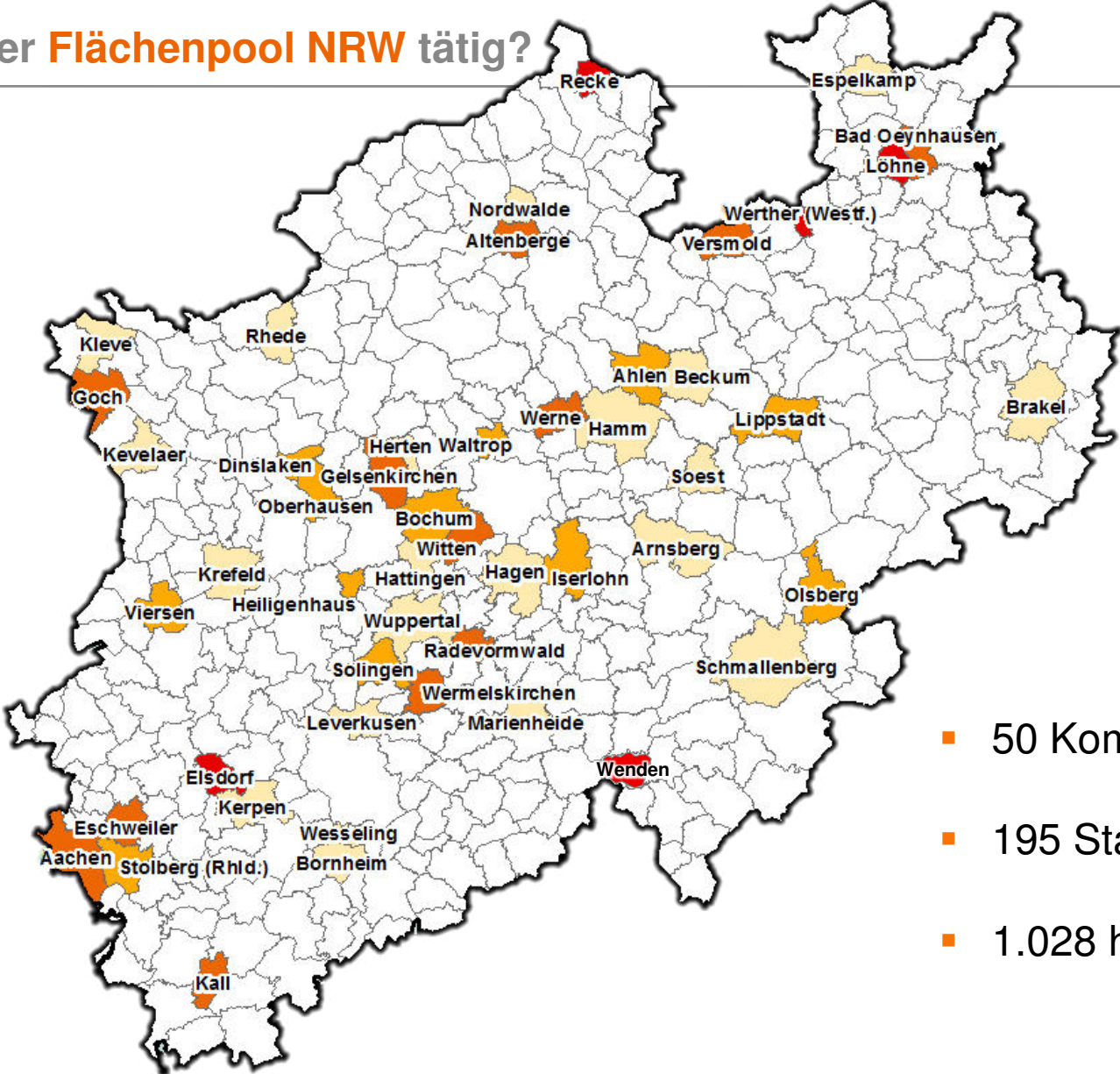
Kooperation
erreichen

Entwicklungsperspektiven
finden

Reaktivierung
einleiten



Wo ist der **Flächenpool NRW** tätig?



- 50 Kommunen
- 195 Standorte
- 1.028 ha



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Flächenpool NRW
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf
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

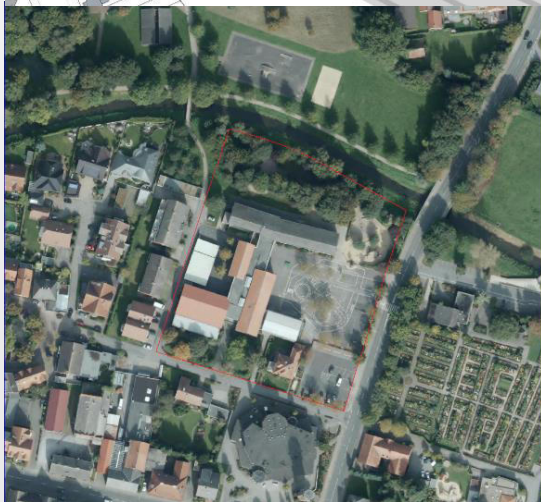
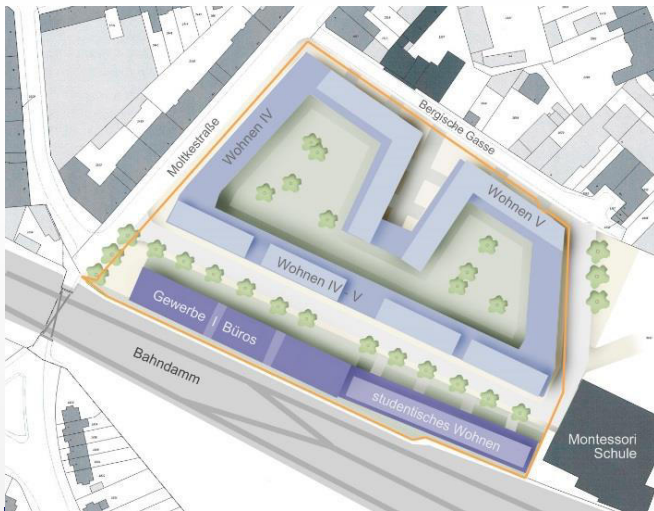
Heinz Weifels
Teamleitung
Standort Düsseldorf
Tel.: 0211 54238-229
heinz.weifels@nrw-flaechenpool.de



Wohnen auf altem Schulstandort in Beelen # Standortcheck Wohnen

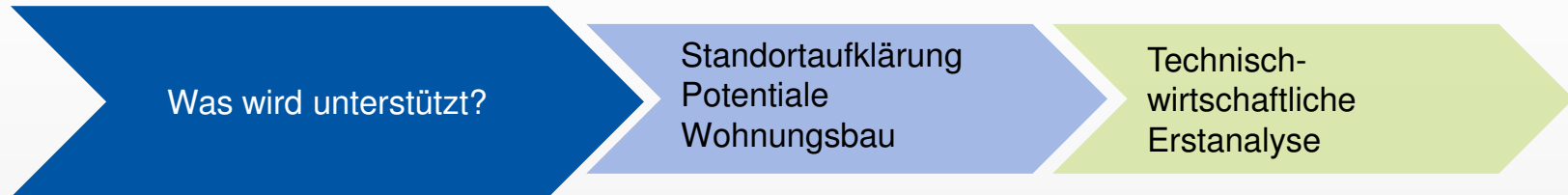


Standortcheck Wohnen



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



Mit Bahnflächen Stadt entwickeln in Geldern # Bahnflächenpool NRW



Städtebaulicher Brückenschlag für Bauland im Herzen der Stadt



NIEDERRHEIN
NACHRICHTEN

Gelderner Bahnhof: Von der Schmutzdecke zum Vorzeigequartier



- Barriere Bahnstrecke überwunden
- 350 WE an einer attraktiven, modernisierten Verkehrsschnittstelle
- Öffentliche Einrichtungen (Finanzamt, Polizei) in zentraler Lage
- Städtische Flächen mit in die Entwicklung einbezogen
- Aufwertung Bahnhof und Umfeld, „kreative“ und „angstfreie“ PU

Erfolgsfaktor: Standorte neu denken und Herausforderungen ganzheitlich lösen

(Vor-)Finanzierung der Planungen durch die BEG

Synergien durch Verzahnung von Förderprogrammen



- Gesamthafter Gebietsumgriff und Wirtschaftlichkeit von Anfang an mitgedacht
- Moderation und frühzeitige Interessenklärung von Stadt, Bahn und Dritten
- Eisenbahnrechtliche und -technische Herausforderungen „aus einer Hand“ gesteuert

Tätigkeitsfelder im Bahnflächenpool

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Schwerpunkt
Verkehr



118 Infrastrukturprojekte



340 km Radwege

Schwerpunkt
Stadtentwicklung



20 Mio. qm Käufer



106 Empfangsgebäude



Was sind wir noch?

- Ideenschmiede für mehr Bauland an richtiger Stelle
- Bahnflächenmotor für das Land und Türöffner zur Bahn
- Moderator/Problemlöser zu Konflikten Kommune/Bahn

Grundkonzept Bahnflächenpool NRW und Kooperationsmodell

KE:FI

Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Interessenklärung
Konsens Eigentümer
Nutzungsperspektiven
Städtebauliche Planung
Freistellung - Baurecht
Wirtschaftlichkeit
Vermarktung
Kaufverträge
Beurkundung
Sanierung Altlasten
Aufbereitung Boden
Abbruch Gebäude
Entwässerung
Erschließung



kein Grunderwerb
von der Bahn

vertraglich
gebundene
Verfügungsgewalt

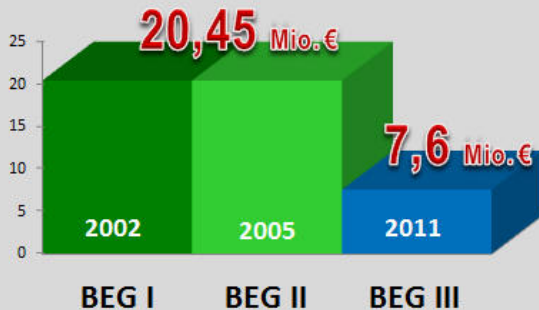
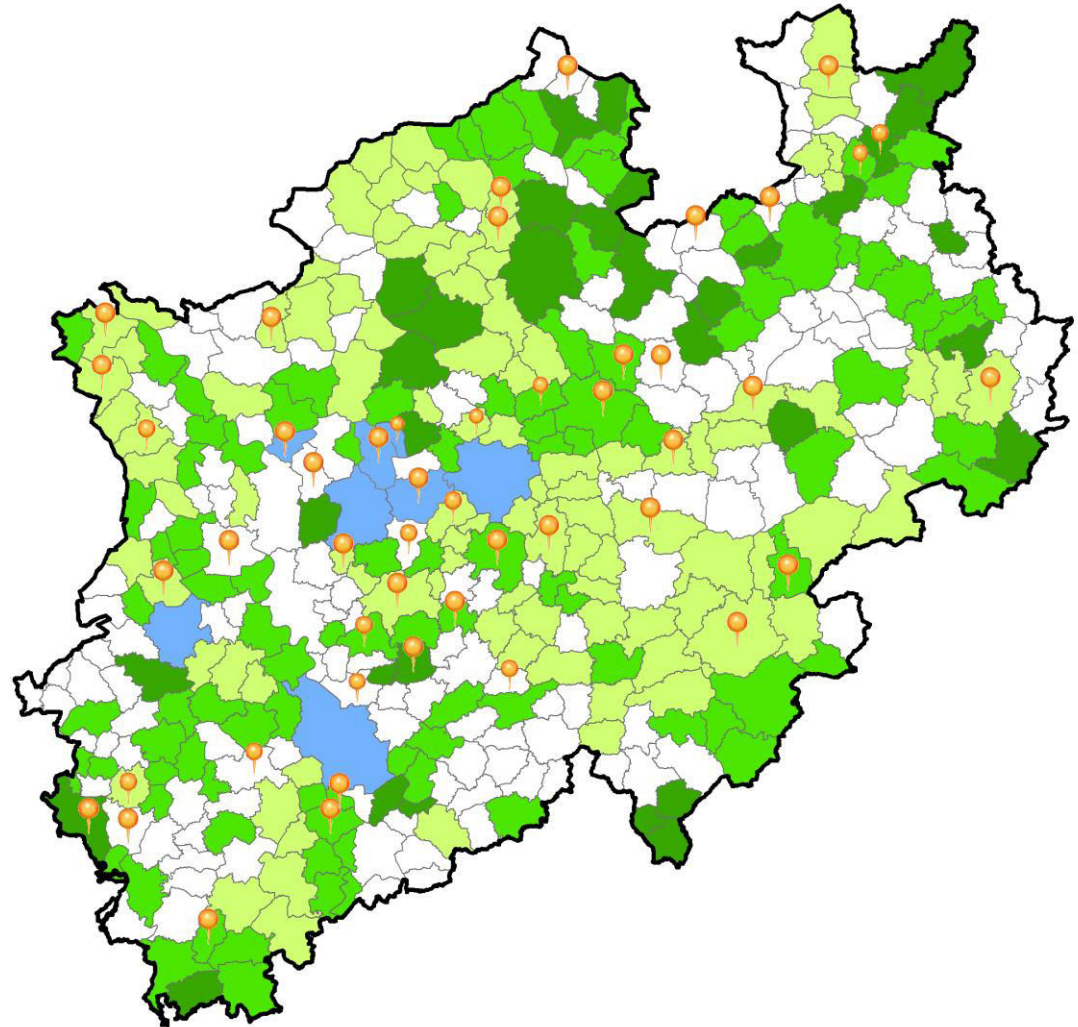
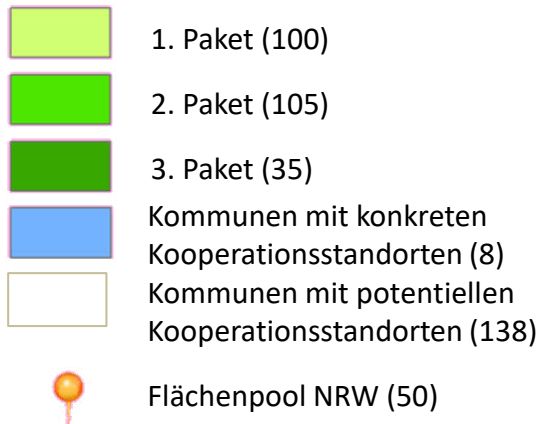
Bahnflächenpool NRW (BEG NRW)

Kooperation (BEG NRW | DB Imm)

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

Kommunen im

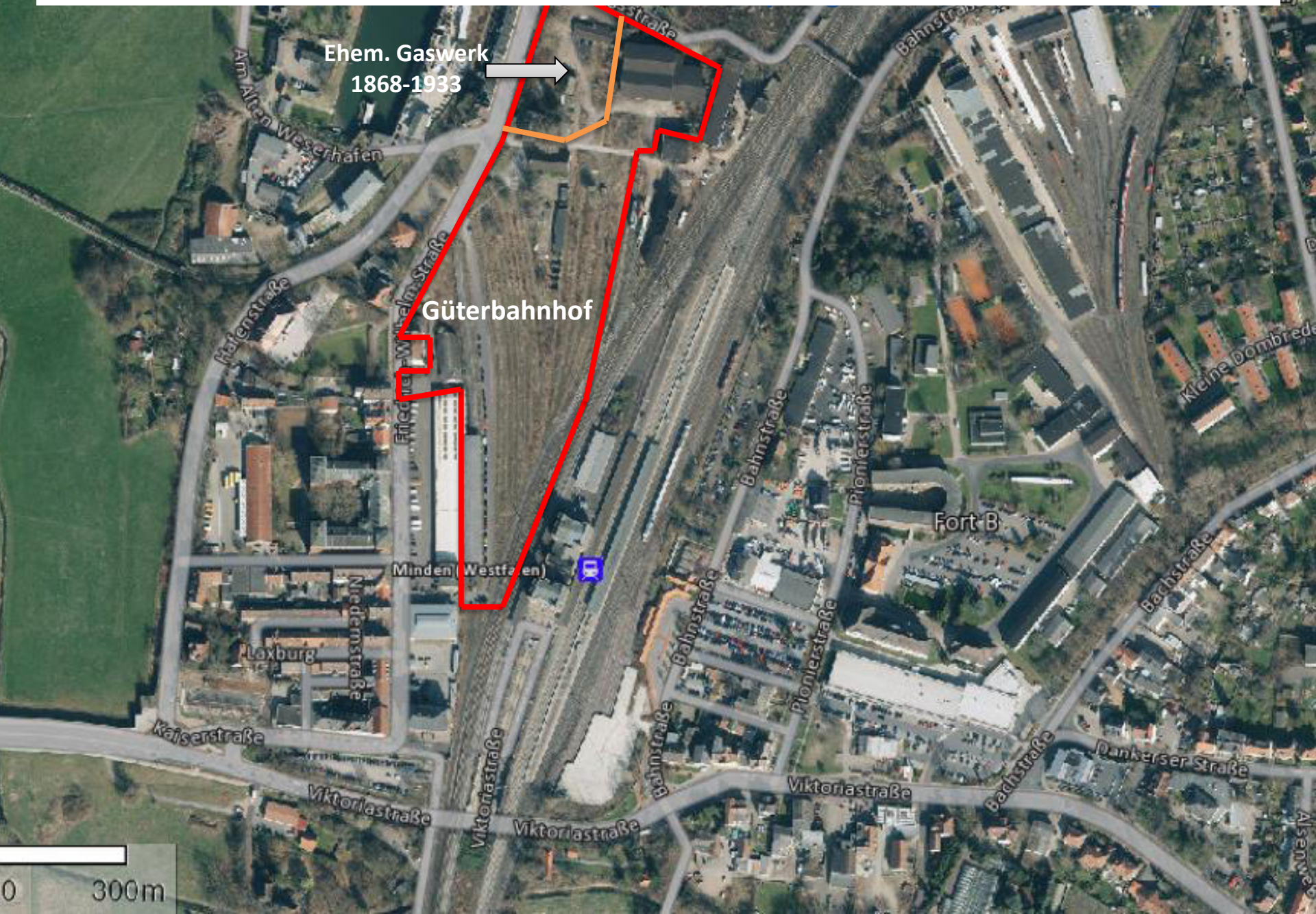
Bahnflächenpool NRW



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bauland vorbereiten in Minden # Flächenrecycling und Altlastensanierung



Ehem. Gaswerk
1868-1933

Güterbahnhof

Minden (Westfalen)

Fort B

0 300m



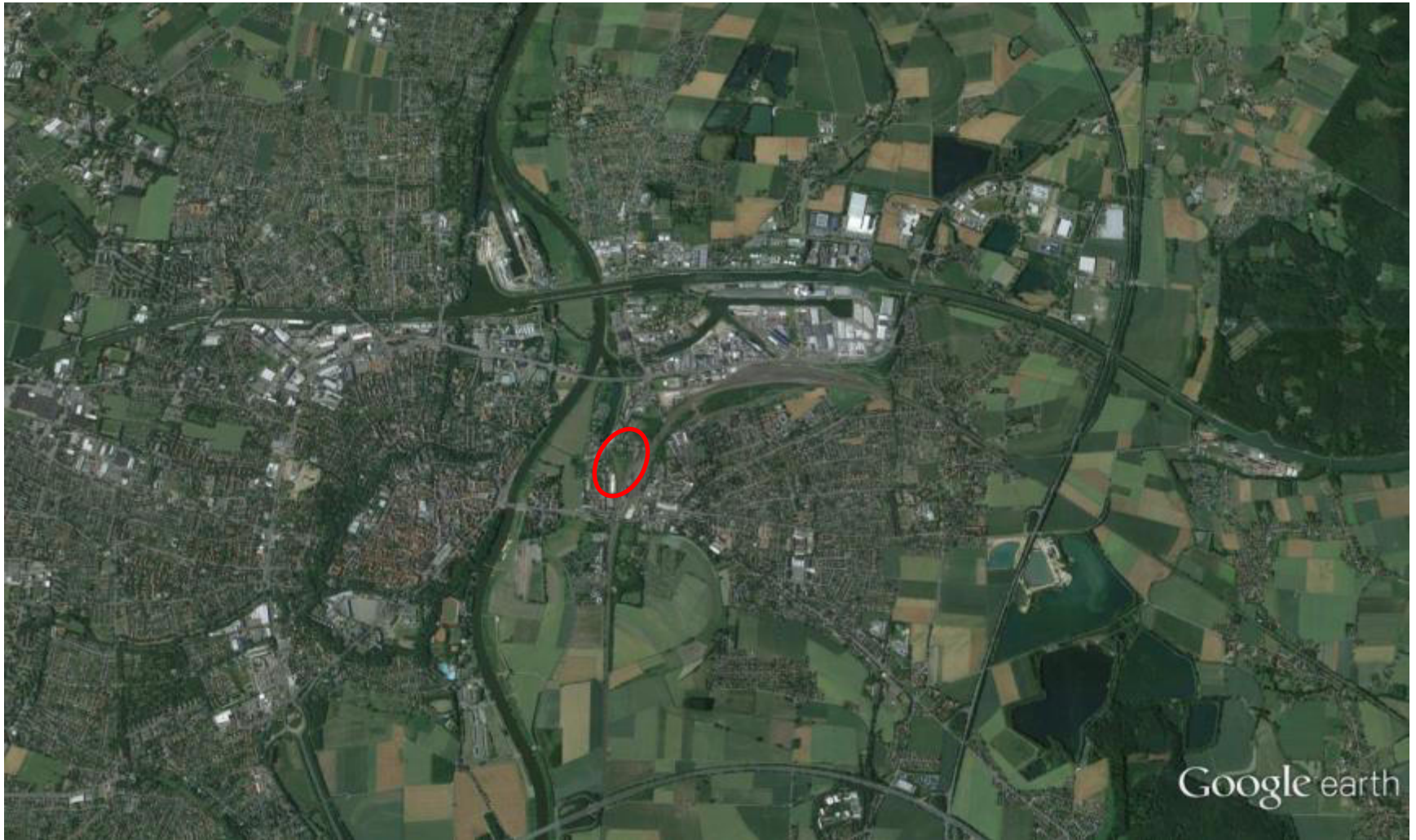
Verband für Flächenrecycling
und Altlastensanierung



AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Aufgaben und Fördermöglichkeiten am Beispiel des „Gaswerks und Güterbahnhofs Minden“

Bauland – Dialog NRW 2018 am 16.02.2018 in Münster









Aufgaben und Fördermöglichkeiten

- Beratung und Unterstützung unserer Mitglieder
 - Formlose Anfrage der Stadt Minden beim AAV
 - Abstimmungsgespräch in Minden, Ortsbegehung
 - Einschätzung der vorliegenden Daten und Untersuchungsergebnisse
 - Abstimmung zu weiteren Untersuchungen (Historische Erkundung)
 - Bei der Anmeldung des Projektes für den Maßnahmenplan des AAV
- Aufnahme in den Maßnahmenplan des AAV
 - Prüfung der Eintrittsvoraussetzungen und Abstimmung in den Gremien
 - Dringlichkeitsbewertung
- Ende 2015 bis Frühjahr 2017
- Parallel: Verhandlungen der Stadt Minden mit dem Grundstückseigentümer und Ankauf der Fläche durch die Stadt Minden



- Öffentlich rechtlicher Vertrag mit der Stadt Minden und dem Kreis Minden-Lübbecke als Grundlage für die Übernahme der Maßnahmenträgerschaft und Finanzierung (80 %) durch den AAV
 - Zurzeit in Abstimmung
- Nächste Schritte
 - Sanierungsuntersuchung/Sanierungsplanung
 - Rückbau und Bodensanierung

Besonderheiten:

 - Kampfmittelverdachtsfläche mit 2 konkreten Blindgängerverdachtspunkten
 - Bodensanierung /Quellensanierung für den ehem. Gaswerksbereich
 - Bodenmanagement zur Herstellung der Nutzungsverträglichkeit
- Der AAV bringt seine vielfältigen Erfahrungen und personellen Kapazitäten in die Umsetzung der Maßnahmen ein
 - Ausschreibung und Vergabe
 - Steuerung und Kontrolle

Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

- Die fachliche Beratung und Unterstützung bei der Bewertung erhobener Brachflächeninformationen.
- Die Übernahme der Maßnahmenträgerschaft und Durchführung der Flächenaufbereitung bei kurz- bis mittelfristig realisierbaren Projekten.
- 100 % Förderung für anfallende Maßnahmen zur Aufbereitung der Brachflächen inklusive Gebäuderückbau, ergänzende Untersuchungen, Bodenaustausch, Entsorgung etc.



Ehemalige Kaserne in Krefeld-Bockum



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

Weitere Informationen auf: www.aav-nrw.de

Bauland schaffen in Telgte # Kooperative Baulandentwicklung



Kooperative Baulandentwicklung NRW

Nachfrage trifft bei Kommunen nicht auf mangelndes Know-how, sondern auf:

- **Ressourcenknappheit!**
- **personelle**
- **wirtschaftliche**

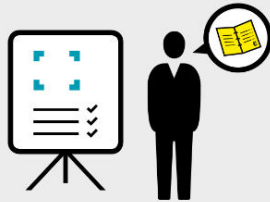
Fazit:

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

NRW.URBAN: „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

Phase 1

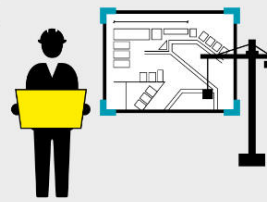
Vorbereitung Kommune beauftragt



- Grundlagenklärung
- Potenzialanalyse
- Abstimmung der Projektidee
- Voruntersuchung zu den Erfolgsaussichten
- Erstellung eines Businessplans
- Sicherstellung der Finanzierung durch NRW.URBAN

Phase 2

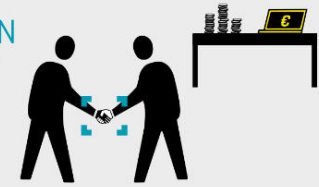
Durchführung NRW.URBAN entwickelt



- Erwerb der Grundstücke
- Projektplanung, Aufbereitung, Herrichtung, Erschließung
- Abstimmung in Gremien
- Öffentlichkeitsarbeit
- Fortschreibung des Businessplans

Phase 3

Abschluss NRW.URBAN vermarktet



- Erstellung eines Vermarktungskonzepts
- Vermarktung der Flächen an Projektentwickler, Investoren oder Bauwillige
- Übertragung von nicht verkauften Baugrundstücken an die Kommune
- Controlling und Abrechnung

Beschluss zur
Baugebietsentwicklung

Vorteile für die Kommune:

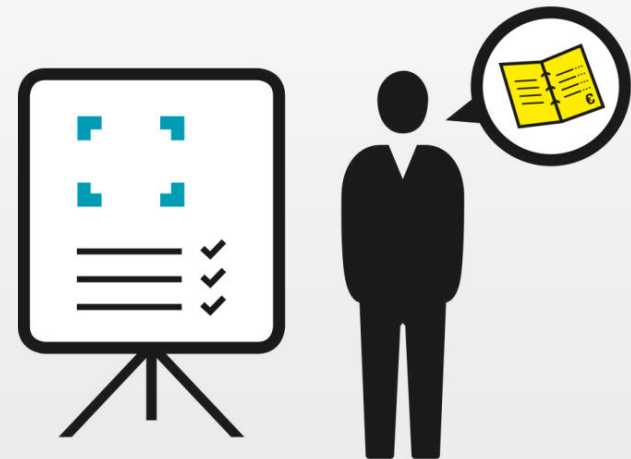
Alle wichtigen Entscheidungen verbleiben bei der Kommune und müssen von ihr getroffen werden!

Kooperative Baulandentwicklung NRW

Entscheidungen der Kommune

- Projektlaufzeit
- Ankaufspreis Grundstücke
- Art der baulichen Nutzung, Verdichtung, Erschließung etc.
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise

Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan



Kooperative Baulandentwicklung NRW

Vorteile für die Kommune

- Wirtschaftliche Entscheidungs- und Steuerungsfreiheit
- Ausgleich Gewinn und Verlust
- evtl. Übertragung Grundstücke

Chancen, finanzielle Überschüsse, Projekterfolg geht an die Kommune.

Voraussetzungen für das Projekt

- Wohnungsbedarf
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Genehmigung des Projektes durch das MBWSV

Kommune wird Gesellschafter bei der NRW.URBAN kommunale Entwicklung

- Gesellschaftsanteil 1.000,00 €
- Verbleib: Dauer des Projektes

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.

NRW.URBAN

Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf

Ludger Kloidt
Tel.: 0211 54238-0
Fax: 0211 54238-430
info@nrw-urban.de



Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen in Herdecke

Städtebau- und Wohnraumförderung

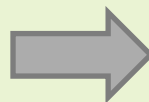




Die Aktivierung von Baulandpotenzialen erfordert häufig einen Blick über die einzelnen potenziellen Baugrundstücke hinaus.

Ganzheitliche Standortentwicklung, die städtebauliche Defizite im Umfeld in den Blick nimmt und beseitigt, verstärkt die positiven Impulse, die aus der Entwicklung neuer Baugebiete für die angrenzenden Bestands-Quartiere entstehen können.

Wohnraumförderung und Städtebauförderung können dabei als sich ergänzende und einander flankierende Förderinstrumente eingesetzt werden.



Stadterneuerungsaufgaben in Herdecke

Im zentralen Innenstadtbereich Herdeckes zwischen Bahnhof und Ruhr bestand mehrfacher Handlungsbedarf:

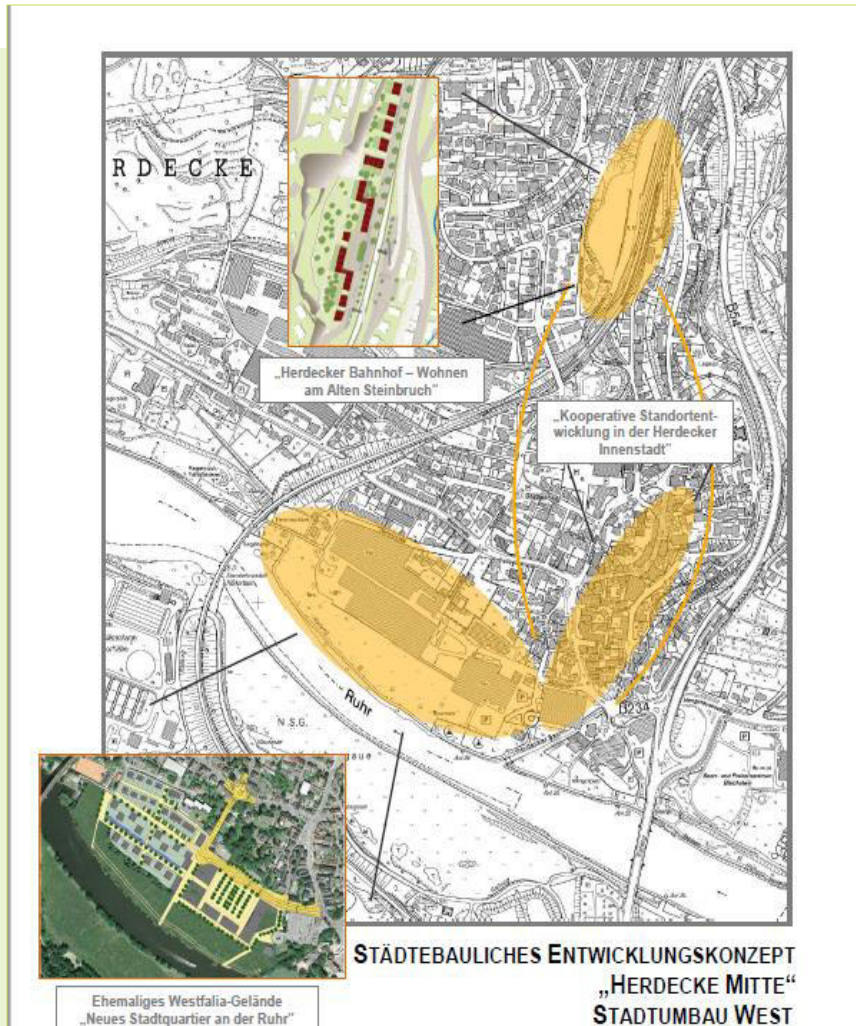
Erforderlich waren:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt
- Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt
- Aufwertung des Stadteingangs am Bahnhof
- neue Nutzungen für Innenstadtnahe Brachflächen
- Potenzial des Ruhrtals nutzen

Stärkung des Ortskerns

Stadterneuerung in Herdecke

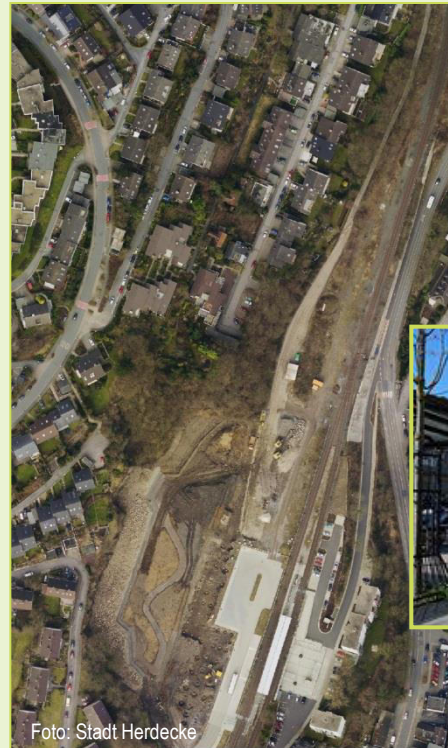
In den Jahren 2005 bis 2014 hat die Stadt Städtebaufördermittel aus dem Programm Stadtumbau West erhalten, um zwei Brachflächen zu entwickeln, die dazwischen liegende Innenstadt mit diesen Flächen über städtebaulich aufgewertete Straßen, Wege und Plätze zu verbinden und Einzelhandel/Dienstleistung als Ergänzung der Innenstadt zu ermöglichen. Für Mietwohnungen wurden Darlehen der Sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt.



Quelle: Stadt Herdecke, Städtebauliches Entwicklungskonzept:

Brache Alter Steinbruch/ Bahnhofsumfeld

Die Stadt Herdecke hat das ehemalige Steinbruchgelände hinter dem Bahnhof samt Bahnhofsgebäude und angrenzenden Flächen mit Mitteln der Städtebauförderung erworben, aufbereitet und über einen städtebaulichen Wettbewerb durch private Investoren in mehreren Abschnitten als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt.





Neubau auf dem Steinbruch-Gelände: 75 neue Wohnungen, davon 43 mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert. Gestaltung eines einladenden Stadteingangs.



Alle Fotos dieser Seite: Cornelia Suhan



Brache Westfalia Fläche

Der 10 ha große, ehemalige Standort eines Unternehmens für Melktechnik in unmittelbarer Lage an der Ruhr wurde mit Mitteln der Städtebauförderung von der Stadt erworben, erschlossen und mit privaten Investitionen zu einem neuen Stadtquartier für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen in funktionaler Ergänzung zur direkt angrenzenden Innenstadt entwickelt.

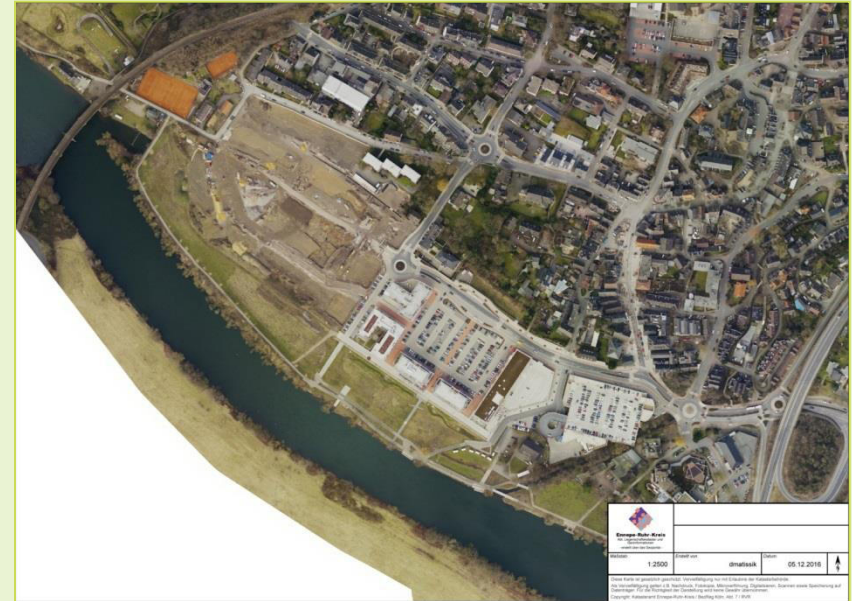


Foto: Stadt Herdecke





Neues Stadtquartier auf der Westfalia Fläche 221 neue, frei finanzierte Wohnungen und Einfamilienhäuser und ein Geschäfts- und Dienstleistungszentrum



Fotos: Stadt Herdecke



Ganzheitliche Standortentwicklung: Aufwertung des Umfeldes/ der Innenstadt



Foto: Stadt Herdecke



Foto: Stadt Herdecke



Foto: www.ruhrradwe.de



Foto: Stadt Herdecke



Foto: Stadt Herdecke





Finanzierung Brachflächenentwicklung Bahnhofsumfeld

Wohnungsbauförderung

Wohnprojekt „Alter Steinbruch“ (Mehrgenerationenwohnprojekt)

Bauherr: Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
(HGWG)

Wohnungsart: Geschosswohnungsbau (nur Mietwohnungen)

1. BA 30 WE (15 WE gefördert 15 WE freifinanziert)
 2. BA 25 WE (14 WE gefördert 11 WE freifinanziert)
 3. BA 20 WE (14 WE gefördert 6 WE freifinanziert)
- 2 geförderte Gemeinschaftsräume

**Städtebauförderung (+
kommunaler Eigenanteil) :**
Aufbereitung von Brachflächen:
560.000 €

private Investitionen: ca. 17 Mio. €

Finanzierung Brachflächenentwicklung Westfalia-Fläche

Städtebauförderung (+ kommunaler Eigenanteil):

Planungen/Wettbewerbe,

Aufbereitung von Brachflächen: 2,644 Mio €

Private Investitionen:

- Quartier Ruhr-Aue ca. 40 Mio. €
- Westfalia III ca. 63 Mio. €

Finanzierung Aufwertung der Innenstadt

Städtebauförderung (+ kommunaler Eigenanteil):

Umgestaltung Plätze, Hauptstraße und Fußgängerzone, Öffentlichkeitsbeteiligung und
Fahrradstation: 1,131 Mio €



Finanzausstattung und Teil-Programme der Städtebauförderung

- 990 Mio. € Gesamtrahmen Bundesfinanzhilfen in 2017
- 190 Mio. € Soziale Stadt (ST)
- 120 Mio. € Stadtumbau Neue Länder
- 140 Mio. € Stadtumbau Alte Länder
- 110 Mio. € Aktive Zentren (AZ)
- 70 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz Neue Länder
- 40 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz Alte Länder
- 70 Mio. € Kleine Städte und Gemeinden (KSG)
- 50 Mio. € Zukunft Stadtgrün
- 200 Mio. € I-Pakt Soziale Integration im Quartier





Nordrhein-Westfalen – Stadterneuerungsprogramm 2017

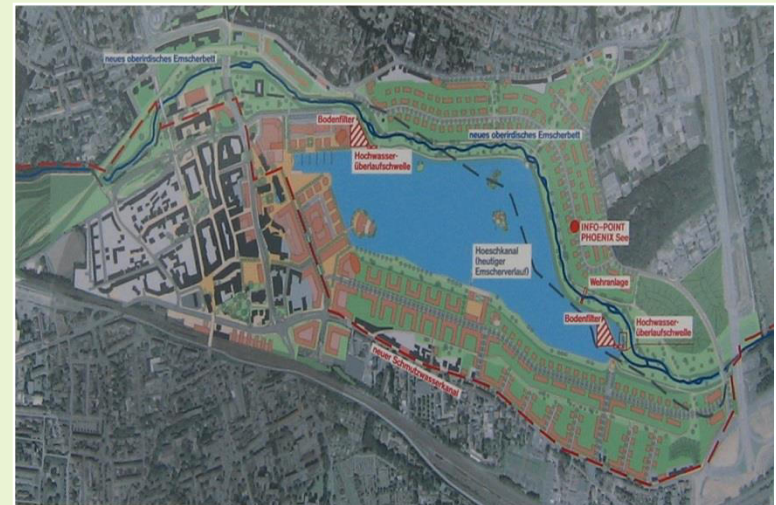
NRW-Programm 2017 – Verpflichtungsrahmen in Tsd. €			
Programm	Bundes- mittel	Landes- mittel	Verpflichtungsrahmen Gesamt
	134.155	187.818	460.450
ST	43.784	61.298	105.082
SUW	40.299	56.419	96.718
AZ	23.940	33.516	57.456
SD	11.063	15.488	26.551
KSG	15.069	21.097	36.166
Stadtgrün	11.522	16.128	27.650
IPakt Soziale Integration	46.100	9.300	55.400



Förderung integrierter Stadtentwicklung in NRW (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)

Gegenstand der Förderung sind

- **Gesamtmaßnahmen**
- **der Städte/Gemeinden**
- **in einem Gebiet**
- **über einen bestimmten Zeitraum**
- **die nicht über Erlöse oder sonstige Einnahmen finanziert werden können.**





Grundlage der Förderung ist ...

- ein vom Rat der Stadt beschlossenes **integriertes Stadtentwicklungskonzept** mit einem **Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan**
- einem nach Handlungsfeldern **aufgegliedertes Maßnahmenbündel**
 - für einen mehrjährigen Zeitraum
 - mit Finanzierungsbeiträgen anderer
 - Öffentlicher Träger
 - Privater Investoren
 - und die Darstellung von Erlösen und Einnahmen



Fördergegenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.9 Ausgaben der Vorbereitung

wie zum Beispiel:

- Machbarkeitsuntersuchungen und Städtebauliche Rahmenplanung
- Gutachten (z.B. Gefährdungsabschätzung)
- Beteiligung der Betroffenen
- Leistungen von Sanierungsträgern
- Maßnahmen im interkommunalen Zusammenhang: Netzwerkarbeit (Forum Baulandmanagement)





Fördergegenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.10.1 Bodenordnung

durch

- den freihändigen Erwerb von Grundstücken (Verkehrswert oder Zwangsversteigerung)
- Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
- Enteignung
- Umlegung

Für Grundstücke, die öffentlichen Nutzungen zugeführt werden sollen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.), ist der entsprechende Kaufpreis zuwendungsfähig, für Grundstücke, die privat genutzt werden sollen, sind die Zwischenfinanzierungskosten für die Dauer von 5 Jahren zuwendungsfähig.



Fördergegenstände im Kontext Baulandmobilisierung gemäß Förderrichtlinien Stadterneuerung

Nr.10.3 Freilegung von Grundstücken

- Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen
- Beseitigung sonstiger Anlagen (z.B. Aufschüttungen)
- Grundstückszwischennutzungen, Verkehrssicherung
- ggfs. Beseitigung von Altlasten
- Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden
- besondere Gründungsaufwendungen



Kontakt

Soziale Stadt, Stadtumbau, IPakt Soziale Integration

Sabine Nakelski

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat 502

Telefon: (02 11) 8618-5650

E-Mail: sabine.nakelski@mhkbw.nrw.de

Neue Wohnsiedlung auf Brachflächen finanzieren in Duisburg-Wedau
Stadtentwicklungskredit



Neue Wohnsiedlung auf Brachflächen finanzieren in Duisburg-Wedau
Stadtentwicklungskredit



NRW.BANK/EU.Stadtentwicklungskredit

Finanzierungsinstrument in der Baulandentwicklung

Bauland-Dialog NRW 2018 I Münster, 16. Februar 2018



NRW.BANK/EU Stadtentwicklungskredit

■ Darlehen der NRW.BANK für schwach rentierliche Projekte

D.h. Projekte, die bisher aufgrund von

- Projektrisiken,
- langen und schwer einschätzbaren Laufzeiten,
- nicht ausreichender marktkonformer Entwicklungsrentabilität o.ä.

keine adäquate Finanzierung am Finanzmarkt
erhalten

und infolgedessen aufgrund

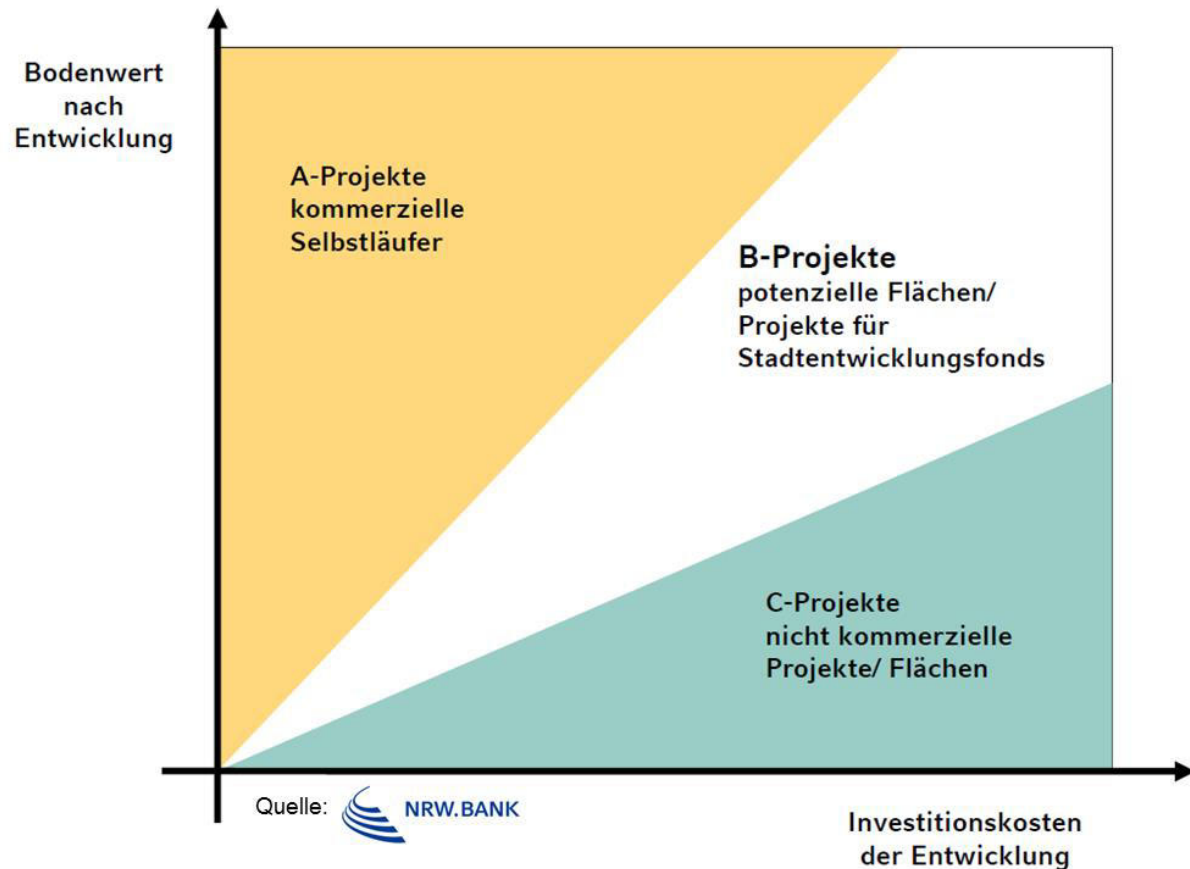
- ungünstiger Finanzierungskosten oder
- einer Hausbankenbeurteilung als „zu risikoreiches Projekt“ scheitern.



NRW.BANK/EU Stadtentwicklungskredit

Der Stadtentwicklungskredit **schließt eine zentrale Finanzierungslücke:**

- Er zielt ab auf Projekte, die
 - weder eine Zuschussförderung (z.B. über die Städtebauförderung),
 - noch eine marktübliche Finanzierung erhalten.



Förderprogrammatische Leitlinien

- Der Stadtentwicklungskredit ist im OP EFRE NRW 2014 bis 2020 und im Aufruf „Starke Quartiere – Starke Menschen“ eingebunden in:
 - **Spezifisches Ziel 13:**
„Entwicklung und Aufbereitung von Brach- und Konversionsflächen zu stadtentwicklungspolitischen bzw. ökologischen Zwecken.“
 - **Spezifisches Ziel 11:**
„Verbesserung der Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen in Arbeit, Bildung und in die Gemeinschaft.“



Fördertechnische Rahmenbedingungen

- Keine Förderung isolierter Einzelmaßnahmen.
- Projekte müssen eingebunden sein in ein integriertes Handlungskonzept, das die Anforderungen des OP EFRE NRW erfüllt.
- Einreichung über Kommune bei Bez.Reg..
- Annahme und Förderempfehlung durch InterMAG.
- Anschließend Kreditantrag im Hausbankverfahren.
- Förderung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen ist ausgeschlossen.
- Doppelförderung ist auszuschließen.

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen 



Starke Quartiere – starke Menschen
Gemeinsamer Aufruf der Programme des EFRE, des ELER und des ESF (2014–2020) zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen sowie zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung

 EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

 EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Investitionsbankrott
für die Entwicklung des
deutschen Raums

 EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Sozialfonds

Antragsteller und Projektfamilien

- Drei potenzielle Zielgruppen (Kreditnehmer)
 - Kommunale (Stadt-)Entwicklungsträger (Unternehmen mit mehrheitlich öffentlichem Gesellschaftshintergrund)
 - Privatwirtschaftliche Projekt-/ Entwicklungsträger
 - Zivilgesellschaftliche Projektträger / gemeinnützige Organisationen (keine Privatpersonen)

- Drei potenzielle „Projektfamilien“
 - „(Brach)Flächenentwicklung“
 - „Schlüsselimmobilien und Orte für kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke“
 - „Komplexe Gesamtprojekte“



Konditionen und Haftungsfreistellung

Darlehens- konditionen

- Laufzeit: flexibel zwischen 3 und 15 Jahren
- Darlehensart: Annuitäten-, Raten- oder endfällige Darlehen
- Zinsen: Zinsbindung in der Regel 10 Jahre, bei Bedarf auch länger
- Konditionenfestsetzung: Am Tag der Zusage gemäß risikogerechtem Zinssystem
- Tilgung: vierteljährlich nach Ablauf Tilgungsfreijahre
- Auszahlung: 100 %
- Besicherung: Im Rahmen der Möglichkeiten des Antragstellers banküblich, Vereinbarung von Form und Umfang im Rahmen der Kreditverhandlungen

Haftungsfrei- stellung (optional)

- Beantragung einer 80%igen Haftungsfreistellung ist für die Hausbank möglich
- Haftungsfreistellung wird für den gesamten Darlehenszeitraum gewährt
- Maximaler Endkreditnehmerzinssatz ändert sich durch die Inanspruchnahme der Haftungsfreistellung nicht

Ansprechpartner

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

Tel.: +49 251 91741-0

Fax: +49 251 91741-2921

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Tel.: +49 211 91741-0

Fax: +49 211 91741-1800

Kerstin Jochimsen

Projekte Öffentliche Hand

Tel.: +49 251 91741-1016

Fax: +49 251 91741-2749

kerstin.jochimsen@nrwbank.de

Tobias Maatz

Projekte Öffentliche Hand

Tel.: +49 251 91741-7196

Fax: +49 251 9174174-2749

tobias.maatz@nrwbank.de

Disclaimer

Diese Präsentation zeigt zum Stichtag bestehende Beratungsleistungen 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 Beratungsleistungen und stellt die Merkmale/ Bedingungen der dargestellten Leistungen nur aus-zugsweise dar.

Weitere Informationen finden Sie unter www.nrwbank.de.