

Sitzungsvorlage

Fachbereich Bürgermeister		
Datum 14.02.2018	Sitzung öffentlich	FB-Leiter/-in: Wolfgang Pieper Verfasser/-in: Wolfgang Pieper

Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Beratungsfolge

Haupt- und Wirtschaftsförderungsausschuss
Rat der Stadt Telgte

Sitzungstermine

20.03.2018
19.04.2018

Beschlussvorschlag

1. Der Bericht der Verwaltung zum Stand der Vorbereitungen für einen Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum weiteren Fortschritt des Projektes der Baulandentwicklung "Telgte Süd" in Kooperation mit der NRW.URBAN KE und zur Fortschreibung des Projekt- und Businessplanes die Gremien des Rates der Stadt Telgte in regelmäßigen Abständen bzw. anlassbezogen zu unterrichten und die erforderlichen Beschlussvorschläge zur Steuerung des Projektes vorzulegen.

Gleichstellungsrelevante Fragen werden tangiert nein

Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden nein

Finanzielle Auswirkungen (nur bei Investitionsmaßnahmen)

Es handelt sich um eine Investitionsmaßnahme nein

Im Haushaltsplan / Investitionsprogramm veranschlagt? nein

Begründung

Beginnend mit der Sitzungsvorlage 6 2017/002 zur Sitzung des Haupt- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 24.01.2017 hat die Verwaltung in mehreren Gremiensitzungen in der ersten Jahreshälfte 2017 über die Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH informiert und die Rahmenbedingungen eines Beitritts der Stadt Telgte zur Realisierung der Baulandentwicklung "Telgte Süd" in Kooperation mit der NRW.URBAN dargestellt.

Auf Grundlage der in der Sitzung des Rates der Stadt Telgte vom 13.07.2017 erweiterten Beschlussvorschläge der Sitzungsvorlage 6 2017/95 hat der Rat beschlossen: *"Mit der Projektentwicklung und Umsetzung des Siedlungsgebietes "Telgte Süd" wird die noch durch Beitritt der Stadt Telgte in die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN zu gründende "Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit" nach Maßgabe dieser Sitzungsvorlage beauftragt."*

In der Folge dieses Grundsatzbeschlusses haben in der zweiten Jahreshälfte 2017 intensive Abstimmungsgespräche mit der NRW.URBAN und der für diese Frage von der Landesregierung NRW zur Kommunalaufsicht bestellten Bezirksregierung Münster stattgefunden.

Unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss dieser Gespräche mit der NRW.URBAN und der Bezirksregierung Münster wurde verwaltungsseitig das erforderliche Anzeigeverfahren gemäß § 115 GO NRW zum geplanten Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH gestellt. Die Genehmigung der Bezirksregierung Münster erfolgte im Februar 2018.

Parallel fanden die Abstimmungsgespräche zu Form und Umfang der konkreten Zusammenarbeit zwischen der Stadt Telgte und der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH für die Baulandentwicklung "Telgte Süd" und zu dem von NRW.URBAN zu erbringenden Leistungsspektrum statt.

Ebenfalls parallel dazu wurde eine Zielvereinbarung über die Entwicklung des Baugebietes "Telgte Süd", 1. BA, zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Telgte im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung abgestimmt und am 16. Januar 2018 im Beisein der zuständigen Ministerin Ina Scharrenbach unterzeichnet.

Mit diesem Arbeitsstand sind aus Sicht der Verwaltung die formalen, inhaltlichen und materiellen Voraussetzungen geschaffen, um den Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu vollziehen. Mit Eintritt der rechtlichen Wirksamkeit dieses Beitritts kann die NRW.URBAN KE unmittelbar in Abstimmung mit der Stadt Telgte und in deren Auftrag für die Realisierung des Baugebietes "Telgte Süd" tätig werden.

So wird im ersten Arbeitsschritt zeitnah der Projekt- und Businessplan für die Baulandentwicklung "Telgte Süd" zu erstellen und den Gremien des Rates der Stadt Telgte zur Beschlussfassung vorzulegen sein. Dazu muss die Datengrundlage im Zusammenspiel zwischen der Stadtverwaltung, den Fachplanern und NRW.URBAN erarbeitet werden, sobald zur Planung des Wohnquartiers konkrete Kostenaussagen getroffen werden können, die derzeit noch zu ermitteln sind: Erschließungskosten (innere und äußere Erschließung, Straßen- und Wegesystem und Tangente), Entwässerungsplanung (Regenrückhaltung und Kanal), Grünflächen, Ausgleichsflächen, umlegungsbedingte Kosten etc. Entsprechend der Beschlussfassung des Rates wird der Wirtschaftsprüfer der Stadt Telgte zu dem Projekt- und Businessplan, zu den kaufmännischen und rechtli-

chen Fragen sowie zu den Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Stadt Telgte Stellung nehmen.

Parallel dazu können nach dem Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN KE weitere Vorarbeiten beginnen, die wie vorgesehen über das einzurichtende Treuhandkonto finanziert werden.

Weitere wesentliche Aufgaben der durch NRW.URBAN KE zu erbringenden Leistungen sind im Entwicklungsträgervertrag geregelt. Sie betreffen unter anderem

- im Bedarfsfall verschiedene Formen der Bürgerberatung und Öffentlichkeitsarbeit,
- bei Bedarf die Unterstützung der Stadt Telgte in der bereits laufenden Bauleitplanung "Telgte Süd" sowie die Vorfinanzierung der bereits erfolgten oder noch erforderlichen Aufwendungen für die Bauleitplanung "Telgte Süd" einschl. aller Fachgutachten,
- bei Bedarf die Unterstützung der Arbeiten des Umlegungsausschusses sowie die Beschaffung und/oder Vorfinanzierung von Ersatzflächen und Ersatzwohnraum im Rahmen des Umlegungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadt,
- die Ausschreibung und Vergabe der Erschließung,
- die Vermarktung der baureifen Grundstücke unter anderem mittels Aufbau und Pflege einer digitalen Vermarktungsplattform sowie Ausschreibung und Vergabe von Baugrundstücken nach den wohnungsbaupolitischen Leitlinien der Stadt Telgte
- die durchgängige finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens,
- die Erstellung und quartalsmäßige Fortschreibung und Vorlage eines Businessplans, die Beschaffung der erforderlichen Kreditmittel zu Lasten des Treuhandvermögens, die Verwaltung des Treuhandvermögens einschließlich Zahlungsverkehr sowie die Projektabrechnung,
- die Erstellung von Zeit- und Maßnahmenplänen sowie die Berichterstattung in den für die Baugebietsentwicklung zuständigen Ausschüssen bzw. im Rat der Stadt Telgte.

Zum weiteren Fortschritt des Projektes der Baulandentwicklung "Telgte Süd" in Kooperation mit der NRW.URBAN KE und zur Fortschreibung des Projekt- und Businessplanes wird die Verwaltung die Gremien des Rates der Stadt Telgte in regelmäßigen Abständen bzw. anlassbezogen unterrichten und die erforderlichen Beschlussvorschläge zur Steuerung des Projektes vorlegen.

Derzeit wird die Durchführung eines Realisierungs- und Investorenwettbewerbs vorbereitet, um für die am westlichen Rand des künftigen Baugebietes "Telgte Süd", 1. BA, liegenden Mehrfamilienhäuser im Rahmen der wohnungsbaupolitischen Leitlinien städtebaulich und gestalterisch gute Lösungen zu realisieren und geeignete Investoren für die Erstellung der Wohnhäuser zu finden. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität des zukünftigen Stadtquartiers haben Ministerium und Kommune vereinbart, im Zuge der Entwicklung des Gebiets einen städtebaulichen Qualifizierungsprozess umzusetzen. Dieses Ziel soll durch diesen Realisierungswettbewerb angestrebt werden.

Das Ministerium hat die Absicht erklärt, 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 Verwaltung wird den Gremien des Rates hierüber laufend berichten.

Die weiteren Beschlussvorschläge für den Beitritt der Stadt Telgte zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH werden einschließlich der vertraglichen Grundlagen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vorgelegt.