



Stadt Bad Honnef  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.

**BV/0307/2022**

Geschäftsbereich 3 Städtebau

**öffentlich**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung	11.05.2022	Entscheidung
Rat	23.06.2022	zur Beschlussfassung

### **Tagesordnungspunkt**

**Beitritt der Stadt Bad Honnef in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**  
**Einleitung des Entwicklungsprozesses für den Perspektivraum Bad Honnef-Süd im Rahmen des Programms "Kooperative Baulandentwicklung" des Landes NRW**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Einmaliger Ertrag:	€	Jährlicher Ertrag:	€
Einmaliger Aufwand:	1.000 €	Jährlicher Aufwand:	€
Pflichtaufgabe:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Haushaltsmittel vorh.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ggf. Anmerkungen:			

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Stadt Bad Honnef tritt als Gesellschafterin in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH ein.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der Strategiekonferenzen 2021 und 2022 mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zum Start eines Entwicklungsprozesses für den gesamten Perspektivraum Bad Honnef-Süd beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW einen Antrag auf Aufnahme in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ zu stellen.

**Begründung**

Für die Aktivierung des Perspektivraums Bad Honnef-Süd, aber auch für andere städtebauliche Projekte und Maßnahmen, sucht die Stadt Bad Honnef einen leistungsfähigen Planungs- und Umsetzungspartner. In der Vorlage M/0241/2022 hat die Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung am 11.5.2022 den bisherigen Entwicklungsprozess zu Bad Honnef-Süd beschrieben. Wie dort angekündigt wird der Eintritt der Stadt Bad Honnef als Gesellschafterin in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH empfohlen. Das ist die Voraussetzung, um sich als Projekt um eine Teilnahme am Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ zu bewerben und für städtebauliche Maßnahmen auf die Ressourcen von NRW.URBAN zuzugreifen.

Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ des Landes NRW

Das Land NRW hat das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ initiiert, das Kommunen u.a. bei der Mobilisierung und Entwicklung von Stadtquartieren mit 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. Voraussetzung ist eine Bewerbung beim und die Programmzusage durch das zuständige Ministerium, die Umsetzung dieses Programms übernimmt dann die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als Dienstleister für die Kommunen.

Die Rolle der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Im Auftrag des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW steht die NRW.URBAN KE als eine 100-prozentige Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Kommunen können die NRW.URBAN KE treuhänderisch mit dem Erwerb und der Entwicklung geeigneter Grundstücke für die Quartiersentwicklung und den Wohnungsbau beauftragen. Dabei wird eine Quote von min. 30% an gefördertem Wohnraum („Sozialwohnungen“) vereinbart. Die NRW.URBAN KE erwirbt im Auftrag der Kommune Grundstücke, stellt die Planung und Erschließung des Baugebietes sicher und übernimmt die Vermarktung der Bauflächen sowie das Projektmanagement und die Abrechnung des Projekts. Vorteile für die Kommunen sind: die Gesamtfinanzierung der Baugebietsentwicklung durch die NRW.URBAN KE, 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 NRW.URBAN KE übernimmt für die Kommune alle Projektphasen und stellt ihr umfangreiches Know-how und ihre langjährige Erfahrung in der Baulandentwicklung zur Verfügung und hat dabei kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Allein die kommunalen Ziele stehen dabei im Fokus: Die Kommune entscheidet über den Ankauf der Flächen, über den Ankaufpreis, die städtebauliche und die Erschließungsplanung, die Vermarktung und die

Veräußerungspreise, die NRW.URBAN KE sichert dafür die externe, den städtischen Haushalt nicht belastende Finanzierung als auch die operative Umsetzung.

Die Kommune muss zur Teilnahme an dem Programm Gesellschafter der NRW.URBAN KE mit einem einmaligen Gesellschafteranteil von 1.000 € werden. Die Inanspruchnahme der Dienstleistungen werden aus der der NRW.URBAN KE obliegenden Projektfinanzierungen gedeckt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass der Wohnungsbedarf vorhanden ist, ein Anteil von min. 30% an gefördertem Wohnungsbau realisiert wird, eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist, Innen- vor Außenentwicklung erfolgt und das jeweilige Projekt vom MHKBG genehmigt ist.

Die NRW.BANK stellt der NRW.URBAN KE hierfür eine über das Land NRW verbürgte günstige Finanzierung zur Verfügung. Da das Modell den kommunalen Haushalt durch die externe Finanzierung der NRW.URBAN KE nicht belastet, können dringend benötigte Flächenentwicklungen vorgebracht werden, die ggf. nicht aus eigener kommunaler Kraft vorgenommen werden könnten.

Mit der Übernahme der Entwicklungskosten und dem Erwerb der Grundstücke über Landesmittel zugunsten von Bad Honnef geht die Stadt die Verpflichtung ein, die Entwicklungsmaßnahmen auch umzusetzen und z.B. über Bauleitplanung entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Sollte die Entwicklung seitens der Stadt nicht weitergeführt werden, muss sie der NRW.URBAN KE und damit dem Land NRW die entstandenen Aufwendungen und Grundstückskosten vergüten.

Sobald die Stadt Bad Honnef als Gesellschafterin der NRW.URBAN KE beigetreten ist, kann die zudem jederzeit auch für andere Projekte und Maßnahmen auf das gesamte Dienstleistungsangebot der NRW.URBAN KE im Rahmen einer „Inhousevergabe“ zurückgreifen. Gegenstand der Gesellschaft ist nämlich nicht nur die Durchführung der „Kooperativen Baulandentwicklung“, sondern insbesondere auch die Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Baulandflächen sowie verwandten Geschäften. Dieses Modell ist kommunal- und vergaberechtlich geprüft und entlastet die Stadt auch bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen.

gez. i.A. Fabiano Pinto  
Leiter Geschäftsbereich 3 Städtebau