



Stadt Bad Honnef
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.

M/0241/2022

Geschäftsbereich 3 Städtebau

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung	11.05.2022	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Perspektivraum Bad Honnef-Süd / Sachstand und nächste Prozessschritte in 2022

Sachstand

In den vergangenen Monaten haben Rat und Verwaltung verschiedenen Entwicklungsmodelle und Organisationsstrukturen für Bad Honnef-Süd erarbeitet und diskutiert. In dieser Vorlage wird der Sachstand kurz zusammengefasst und eine Empfehlung für die weiteren Arbeitsschritte gegeben. Diese werden in gesonderten Beschlussvorlagen eingebracht.

Das über 25ha große Gebiet im Bad Honnefer Süden stellt die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche in der Tallage dar. Immer wieder haben sich Rat und Verwaltung in Planungs- und Entwicklungsinitiativen mit dem Bereich auseinandergesetzt, z.T. bis hin zu ersten Beschlüssen zu Bauleitplanung. Mit dem Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in 2016 wurde erneut ein Prozess zur weiteren Untersuchung und Qualifikation des Bad Honnefer Südens angestoßen.

Die Verwaltung hat mit Unterstützung des Bonner Planungsbüros Ulrich Hartung in 2021 weitergehende Überlegungen zum Planungsprozess erarbeitet. Dazu zählten neben Beschreibungen zu möglichen Rahmenbedingungen und Zeitläufen auch Bewertungen zu den kommunalen Ressourcen, der hohen Komplexität und der kleinteiligen Eigentumsstruktur.

Vor diesem Hintergrund wurden auf Basis politischer Anträge und Beschlüsse im Haushalt 2022 entsprechende Planungsmittel eingestellt. Damit hat der Rat das ISek-Votum für eine Fortsetzung des Entwicklungsprozesses konkretisiert.

Um die nächsten Schritte zu klären fand am 26.11.2021 eine erste Strategiekonferenz mit Vertretern der Ratsfraktionen und der Verwaltung unter der Moderation des Büros Ulrich Hartung statt. Nach einem Rückblick auf die Historie von Bad Honnef-Süd wurden mögliche Punkte für das Entwicklungsprogramm, planerische und politische Ziele sowie absehbare Risiken im Prozess gesammelt und erörtert. Darauf aufbauend hat das begleitende Fachbüro verschiedene Modelle der Projektentwicklung und der Bodenordnung vorgestellt. Die Bandbreite reichte von privaten Initiativen über die Gründung von Entwicklungsgesellschaften bis hin zur Anwendung planungsrechtlicher Werkzeuge aus dem BauGB.

Ein zentrales Fazit war, dass für das Gebiet eine partnerschaftliche Entwicklung angestrebt werden soll, bei der aber auch die für die Gesamtstadt wichtigen politischen Ziele wie z.B. hinsichtlich des Wohnungsmarktes und des Klimaschutzes berücksichtigt und gesichert werden können.

Ein so umfangreiches und komplexes Projekt wie die Entwicklung des Bad Honnefer Südens kann von einer Stadtverwaltung nur mit entsprechenden Ressourcen und in einer klaren Rollenverteilung z.B. gegenüber den Eigentümern geleistet werden. Der Bürgermeister und der Geschäftsbereich Städtebau haben daher im Januar 2022 in Expertengesprächen mit möglichen leistungsfähigen Partnern verschiedene Projektansätze und Entwicklungsmodelle zusammengestellt. Die NH ProjektStadt aus Frankfurt, die NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH aus Düsseldorf sowie die WSW + Partner als Planungsbüro und Erschließungsträger aus Kaiserslautern boten verschiedene Möglichkeiten für den Bad Honnefer Süden an, die anschließend für eine weitergehende Beratung in der Politik aufbereitet wurden.

Um die Vorbereitung von verbindlichen Gremienbeschlüssen ging es in der zweiten Strategiekonferenz am 25.02.2022. Die ersten Programmziele wurden gruppiert und konsolidiert, darunter z.B.

- die soziale und funktionale Durchmischung
- ein entsprechendes Angebot an gefördertem und preisgedämpftem Wohnen
- innovative Mobilitätsformen
- eine entsprechende Ausstattung und Finanzierung der nötigen kommunalen Infrastruktur sowie
- hohe Standards hinsichtlich Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit.

Sowohl eine Überlastung der Stadtverwaltung als auch hohe Projektrisiken für die Stadt sollen vermieden werden. Um eine partnerschaftliche Entwicklung der Stadt Bad Honnef mit den EigentümerInnen und BürgerInnen zu erreichen und die Gesamtmaßnahme handhabbar zu halten, bietet sich eine abschnittsweise Realisierung und Priorisierung in Abstimmung mit der Mitwirkungsbereitschaft aus der Eigentümerschaft an.

Deutlich wurde auch, dass sich eine solche Maßnahme über mehrere Jahre und damit Legislaturen erstrecken wird. Zentrale Herausforderungen sind dabei die sehr hohe planerische Komplexität, der hohe Personal- und Finanzaufwand und die kleinteilige Eigentümerstruktur mit rund 250 Akteuren auf insgesamt rund 28ha Fläche. Um da die kommunalen Ziele zu sichern und die nötigen Ressourcen in einen erfolgreichen Prozess zu investieren braucht es deshalb unbedingt einen breiten und dauerhaften politischen Konsens mit einer stabilen Beschlusslage.

Die Anforderungen an den Projektpartner der Stadt und der Eigentümer sind entsprechend hoch: Es geht u.a. um die Unterstützung bei der politischen Zielsuche, die Gesamtprozesssteuerung und Regie, die organisatorische Unterstützung der Verwaltung, die Kalkulation und Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit, die Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten und der Projektkommunikation, die juristische Begleitung, die planerische Untersuchung und Begutachtung, die räumliche Planung und Erschließung bis hin zur Vermarktung. In der Strategiekonferenz wurden intensiv darüber beraten, wie vor diesem Hintergrund die drei möglichen Partner auf Expertenebene z.B. gegenüber einer auch denkbaren Eigentümerinitiative zu bewerten wären.

Die teilnehmenden Vertreter der Ratsfraktionen in der Strategiekonferenz sprachen sich nach Würdigung der hohen Leistungsfähigkeit aller vorgestellten möglichen Partner für die NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH aus:

- Sie verfolgt als 100%ige Landestochter die kommunalpolitischen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele des Landes. Insbesondere werden bezahlbarer Wohnraum mit einer Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau als Voraussetzung bei einer Beauftragung gefordert.
- Die NRW.Urban KE arbeitet als Treuhänderin der Stadt Bad Honnef. Sie übernimmt alle erforderlichen Leistungen inkl. Projektsteuerung, Bodenordnung und – entlastend für den städtischen Haushalt - Finanzierung des Entwicklungsprozesses und des Bodenerwerbs durch die Landesbank.
- Sie sieht sich als „verlängerter Arm“ der Verwaltung und führt so zu einer entsprechenden Entlastung der Stadtverwaltung. Sie verfügt über eine umfassende, langjährige Expertise in allen Aufgabenbereichen (in Projekten in NRW) und verfügt über regionales Personal.
- Die Stadt Bad Honnef wird durch einen geringen Betrag Gesellschafterin und kann die NRW.Urban KE direkt („inhouse“) beauftragen. Aufwändige und zeitintensive Vergabeverfahren sind damit im Einklang mit dem Kommunalverfassungsrecht nicht erforderlich.
- Die NRW.Urban KE wird vorrangig Grundstücke treuhänderisch erwerben. Die Stadt Bad Honnef wird damit Eigentümerin der Grundstücke. Die Klärung weiterer Werkzeuge wie z.B. einer gesetzlichen Umlegung ist ebenfalls möglich, diese Klärung ist dem weiteren Prozess mit der Eigentümerschaft im Honnefer Süden vorbehalten.
- Mit 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.
- Wie die anderen Experten auch schätzt die Leitung der NRW.Urban KE aufgrund der Erfahrung aus anderen Maßnahmen in einem optimistischen Szenario eine Dauer von mindestens 5 Jahren bis zu einem Baubeginn.

Die Verwaltung wird dem Rat eine Beschlussvorlage vorlegen, in der die Mitgliedschaft der Stadt bei der NRW.Urban KE als Gesellschafterin mit Gesellschaftsanteilen i.H. von 1.000,00 € vorgeschlagen wird. Darauf aufbauend ist dann der Beschluss zur Bewerbung als Projekt der „Kooperativen Baulandentwicklung NRW“ beim zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales,

Bau und Gleichstellung des Landes NRW über die Bezirksregierung Münster erforderlich. Mit einem positiven Votum des Landesministeriums zu diesem Antrag könnten Rat, Verwaltung und NRW.Urban KE den Entwicklungsprozess für die 28 ha mit seinen rund 250 EigentümerInnen in der 2. Jahreshälfte 2022 starten.

gez i.A. Fabiano Pinto
Leiter Geschäftsbereich 3 Städtebau