

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	25.03.2025
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	03.06.2025
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus	05.06.2025
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2025
Rat	01.07.2025

**Entwicklung der ehemaligen Landesfinanzschule (LFS) als Wohnstandort
hier: Bestätigung der Planungsziele und Abstimmung des weiteren Vorgehens**

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Vorlage dargestellten Zielvorstellungen für eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks der Landesfinanzschule werden beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt für eine der nächsten beiden Sitzungen des SPUBA den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit einem Erwerbenden des Grundstücks der Landesfinanzschule einen Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, in dem sich der Erwerbende verpflichtet, die in der Vorlage formulierten, grundsätzlichen Ziele und Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche verbindlich zu berücksichtigen.
3. Der Rat der Stadt Haan entscheidet dann einzelfallbezogen, ob von der Ausübung des Vorkaufsrechts abgesehen wird.

1. Sachverhalt

Der Schulbetrieb der ehemaligen Landesfinanzschule wurde zu Beginn des Jahres 2015 aufgegeben. Die verschiedenen Lehr- und Verwaltungsgebäude wurden

daraufrin von der Stadt Haan befristet als Büros für Verwaltungsmitarbeitende und zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet.

Der landeseigene Bau- und Liegenschaftsbetrieb hat der Stadt Haan als Eigentümer des Areals mitgeteilt, dass kein Bedarf an einer weiteren Nutzung des Areals durch das Land NRW bestehe und das Grundstück einer Folgenutzung zugeführt und veräußert werden soll.

Im Rahmen der Wohnbauflächenpotenzialanalyse wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass das Gelände der LFS eine der geeignetsten Flächen ist, um dem erheblichen Wohnungsbedarf durch Neubau entgegen wirken zu können.

Entsprechend hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau (SPUBA) in seiner Sondersitzung am 22.05.2024 einstimmig für die Entwicklung dieser Fläche als Wohnstandort gestimmt.

Auf Grundlage der derzeitigen Beschlüsse und Planungen zur Unterbringung von Geflüchteten kann nach derzeitigem Stand auf die Nutzung von Räumlichkeiten der LFS als Unterkunft verzichtet werden. Derzeit sind hier bereits keine Menschen mehr untergebracht.

Bereits am 20.06.2023 hat der Rat der Stadt Haan vorsorglich eine Vorkaufsrechtsatzung für ein besonderes Vorkaufsrecht „Maßnahmenvorkaufsrecht“ nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB für das Grundstück der ehemaligen Landesfinanzschule (LFS) beschlossen.

Der BLB.NRW (Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen) hat zum Ende des Jahres 2024 für das Grundstück der LFS ein Bieterverfahren durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen des Bieterverfahrens zu einem Verkauf des Areals der LFS kommt.

Für die Umsetzung eines urbanen Wohnquartiers ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bauleitplanverfahren können die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan abschließend konkretisiert werden.

Kommt es jedoch nun zu einem Verkaufsfall, benötigt die Verwaltung vom Rat der Stadt Haan eine Entscheidungsgrundlage, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt oder davon abgesehen werden soll.

Ein Absehen vom Ausüben des Vorkaufsrechts ist denkbar, wenn klar ist, dass der Erwerbende bereit und in der Lage dazu ist, die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan hinsichtlich einer Wohnbauentwicklung für das Grundstück der LFS umzusetzen.

Hierzu ist es sinnvoll und erforderlich, dass der Rat der Stadt Haan die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Grundstück der ehemaligen LFS für eine wohnbauliche Nutzung vorab beschließt.

Der Erwerbende kann dann frühzeitig an diese beschlossenen Zielvorstellungen und entsprechende Rahmenbedingungen durch eine weiter konkretisierende vertragliche Vereinbarung gebunden werden.

2. Zielvorstellungen

2.1 Bestehende Beschlusslage zur Landesfinanzschule

Es wurden bereits grundsätzliche Ziele für die LFS formuliert und beschlossen.

Hier ist neben dem genannten Beschluss im Rahmen der Wohnungsbaupotenziale insbesondere die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Teilbereich Innenstadt zu nennen, die der Rat der Stadt Haan am 25.10.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Auch die Überlegungen zum öffentlichen geförderten Wohnungsbau im Rahmen des „Sachstandsberichts Wohnungsbau“ (Vorlage 61/074/2023) haben Auswirkungen auf eine potenzielle wohnbauliche Nutzung des Areals.

Einzelhandelskonzept

Aus dem Einzelhandelskonzept lassen sich für das Grundstück folgende Aussagen ableiten:

- die LFS ist nicht Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“
- als übergeordnetes Entwicklungsziel wurde beschlossen, typische Innenstadtnutzungen primär auf die Fußgängerzone sowie die mittlere Kaiserstraße zu konzentrieren
- für den Bereich der LFS wurde das Quartier „Westliche Kaiserstr.“ definiert
- als Umsetzungsmaßnahme für das Quartier wurde u. a. eine „langfristige Konzentration der innerstädtischen Nutzungen auf die nördliche Straßenseite“ beschlossen

Es lässt sich somit folgern, dass eine überwiegende Wohnnutzung mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts im Einklang steht.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß dem Haaner Baulandbeschluss sind mindestens 30 Prozent der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

Da das Amt für Soziales und Integration eine Datenbank über Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein führt, ist bekannt, dass grundsätzlich alle Wohnungsgrößen in großem Umfang nachgefragt werden. Dennoch kann ein Schwerpunkt bei kleinen Wohnungen bis 50 qm bzw. 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich der ehemaligen Landesfinanzschule

Im Rahmen des Beschlusses über die Vorkaufsrechtssatzung wurden als Ziele für die Fläche der ehemaligen Landesfinanzschule die Entwicklung als Wohnstandort (teilweise im geförderten Wohnungsbau) und die Deckung des Bedarfs für

besondere Unterbringungsformen (Flüchtlingsunterkunft) benannt. Da wie oben beschrieben, die Fläche zur Unterbringung von Flüchtlingen derzeit nicht benötigt wird, ist das Grundstück gemäß der Beschlusslage zur Vorkaufsrechtssatzung als Wohnstandort zu entwickeln.

2.2 Ziele/ Rahmenbedingungen einer vertraglichen Regelung

Nach Einschätzung der Verwaltung kann auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts und damit einen (Zwischen-)Erwerb des LFS-Areals verzichtet werden, wenn der Erwerbende dazu in der Lage ist, eine entsprechende Projektentwicklung vorzunehmen und sich vertraglich (Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gem. § 11(1) BauGB) verpflichtet, die nachfolgenden Ziele bzw. Rahmenbedingungen bei einer Entwicklung zu berücksichtigen:

- Klimaschutz und Klimaanpassung („Haaner Klimaquartier“) müssen zentrale Elemente der neuen Wohnbebauung sein; die konkrete Ausgestaltung eines „Haaner Klimaquartiers“ ist in enger Abstimmung mit Verwaltung und Rat vorzunehmen
- bei dem Bebauungsplan wird es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan gem. § 12 BauGB handeln
- Abstimmung des öffentlichen geförderten Wohnungsangebots, insb. in Bezug auf die Wohnungsgrößen, durch den Vorhabenträger mit der Wohnungsstelle der Stadt Haan und der Stelle für Wohnraumförderung des Kreises Mettmann
- es sind 50% der Wohnbaufläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten
- die Öffentlichkeit ist fortlaufend und umfassend durch den Vorhabenträger zu beteiligen, z. B. bei der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB) im Rahmen eines moderierten Informationsabends mit Workshop
- der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, einer Mehrfachbeauftragung oder eines vergleichbaren konkurrierenden Qualifizierungsverfahrens verpflichten; das konkrete Verfahren wird auf Kosten des Vorhabenträgers in enger Abstimmung mit der Verwaltung und dem Rat durchgeführt
- der Gestaltungsbeirat der Stadt Haan ist eng einzubinden

3. Mögliche Alternativen

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. einem Zwischenerwerb durch die Stadt Haan müsste erst ein entsprechender Vorhabenträger gefunden werden. Es entstünden Kosten und der Zeitpunkt für eine tatsächliche Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum würde sich weiter in die Zukunft verschieben.

Die Errichtung von Wohngebäuden in städtischer Eigenregie stellt nach Einschätzung der Verwaltung keine realistische Alternative dar, da es bereits an Kapazitäten dafür mangelt.

Eine Umsetzung in Erbpacht ist nach Einschätzung der Verwaltung bei einem derart umfassenden Vorhaben für potenzielle Interessenten bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Gleichzeitig wäre auch aus finanzieller Sicht – in Anbetracht der sich in den nächsten Jahren weiter verschärfenden Haushaltslage – ein Verzicht auf den Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Haan sinnvoll.

4. Beschlussvorschlag

Sollte ein Erwerbender grundsätzlich in der Lage sein das Grundstück einer entsprechenden Wohnnutzung zuzuführen, empfiehlt die Verwaltung die Entwicklung des neuen innerstädtischen Quartieres in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Rat und Erwerbendem.

Hierfür sollten die in der Vorlage unter Punkt 2.2 formulierten Zielvorstellungen für eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks der Landesfinanzschule beschlossen werden.

Die Verwaltung kann dann mit einem Erwerbenden des Grundstücks der LFS einen Städtebaulichen Vertrag vereinbaren, in dem sich der Erwerbende verpflichtet, die in dieser Vorlage unter Punkt 2.2 formulierten Ziele und Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche verbindlich zu berücksichtigen.

Finanz. Auswirkung:

Bei einer Entwicklung der Landesfinanzschule durch einen Dritten entstünden der Stadt Haan keine Kosten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Eine detaillierte Auseinandersetzung hiermit würde sich im notwendigen Bauleitplanverfahren anschließen. Es ist davon auszugehen, dass die projektierte Entwicklung positive Auswirkungen auf den Haaner Wohnungsmarkt hätte. Da die Fläche heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, könnten über Entsiegelungen und/oder (Dach-)Begrünungen positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie die Retention von Niederschlagswasser entstehen.