

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus	19.03.2020 Sitzung wurde abgesagt!
Haupt- und Finanzausschuss	24.03.2020 Sitzung wurde abgesagt!
Rat	31.03.2020
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus	04.06.2020
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020

Investorenwettbewerb Bürgerhausareal

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bürgerhausareal mittels Investorenwettbewerb auf Grundlage der „vorzeitigen Planreife“ des Bebauungsplans Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“ zu veräußern. Die in der Sitzungsvorlage genannten Rahmenbedingungen gelten als Mindestvoraussetzungen.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Vermarktung des Areals nach den Kriterien in dieser Vorlage wird zugestimmt. Der Reihenfolge der Kriterien wird zugestimmt. Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 29.09.2016 zu Punkt 4 der Sitzungsvorlage 61/137/2016 wird entsprechend geändert.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.09.2016 wurde u.a. beschlossen, dass auf Basis der Entwurfsplanung und der Vermarktungskriterien gemäß der Sitzungsvorlage 61/137/2016 ein Investorenvergabeverfahren vorbereitet werden soll. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Vermarktung des Gesamtareals des ehem. Bürgerhauses Gruiten nach den in der v.g. Sitzungsvorlage genannten Kriterien wurde zugestimmt. In der Sitzungsvorlage wird hierzu unter Punkt 2./ Vermarktung ausgeführt:

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung werden folgende Ziele vorgegeben:

- *Mischung der Wohnformen (Mietwohnungsbau -Förderanteil ca. 25 %-, Eigentumswohnungen, Eigenheimbau),*
- *Angebot von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe / Demenzbetreuung, der Betreiber ist vom Wohnbauträger zu einem späteren Zeitpunkt auszuwählen)*
- *Barrierefreiheit / -armut,*
- *Führung des Grünzugs Düsselberg in das Baugebiet,*
- *Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.*

Bei der Ausarbeitung der Unterlagen sind diese Ziele zu Grunde zu legen. Ob das Areal im Ganzen, oder wie oben beschrieben in zwei Teilabschnitten vermarktet wird, ist im weiteren Verfahren zu klären und zu entscheiden.

Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus wurde laut Beschluss auf „mindestens 25%“ geändert.

Anlass dieser Vorlage ist, dass das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht für eine Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23. April den Beschluss zur Offenlage vorbereitet. Um anschließend die Veräußerung des ehem. Bürgerhausareals mittels Investorenwettbewerb zu starten, bedarf es eines Veräußerungsbeschlusses des Liegenschaftsausschusses.

Einen entsprechenden Beschluss zur Offenlage vorausgesetzt, kann die Offenlage im Mai durchgeführt werden. Sollte sich nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben, dass kein die Umsetzbarkeit der Planung betreffender Änderungsbedarf besteht, wäre der Zustand der „vorzeitigen Planreife“ gemäß § 33 Absätze 1 und 2 BauGB und somit ausreichende Planungssicherheit für einen Investor gegeben. Das heißt, dass nach Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gelten muss,

- dass das Vorhaben den künftigen BP-Festsetzungen nicht entgegensteht,
- der Antragsteller (hier also: ein möglicher Projektentwickler) die BP-Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 (2) BauGB kann das Vorhaben auch vor einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene BP-Änderung oder -ergänzung nicht auf das Vorhaben auswirkt.

Darüber hinaus ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.09.2016 bezgl. des Anteils des geförderten Wohnungsbaus an den gültigen Baulandbeschluss anzupassen.

Als Kriterien wird mit dieser Sitzungsvorlage daher für die Vermarktung in folgender Reihenfolge beschlossen:

1. Mischung der Wohnformen (Mietwohnungsbau -Anteil geförderter Wohnungen entsprechend des Baulandbeschlusses-, Eigentumswohnungen, Eigenheimbau),
2. Angebot von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe / Demenzbetreuung, der Betreiber ist vom Wohnbauträger zu einem späteren Zeitpunkt auszuwählen / betreutes Wohnen),
3. Barrierefreiheit / -armut,
4. Führung des Grünzugs Düsselberg in das Baugebiet/ Umsetzung der Freiraum- und Erschließungsanlagen auf Grundlage der zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Vorplanung,
5. Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung,
6. Kaufpreisangebot.

Nach Abschluss der Offenlage kann das Verfahren des Investorenwettbewerbs eingeleitet werden, wenn die v.g. Voraussetzungen erfüllt sind. Der Investorenwettbewerb wird in Form eines zweistufigen Auswahlverfahrens durchgeführt werden. Aus allen Bewerbern, die sich in einem vorgeschalteten Präqualifikationsverfahren (Stufe 1) vorstellen, sollen höchstens drei Interessenten ausgewählt werden, die dann einen Entwurf in der Stufe 2 (Gesamt- oder Teilbeauftragung) erarbeiten. In der Stufe 2 werden Entwürfe auf Grundlage der Kriterien ausgearbeitet und vorgelegt. Die o.g. Kriterien fließen in der genannten Reihenfolge in eine Bewertungsmatrix ein.

Ziel ist es, am Ende unter Bewertung aller Kriterien den Investor mit dem besten Konzept auszuwählen. Ein Beschluss über die Festlegung des zu realisieren Entwurfes wird abschließend dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.