

Dez. III/Bauverwaltung

Beantwortung der WLH-Anfrage vom 19.12.2024

Bürgerhausareal

Frage 1: Für wen werden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt bzw. wann werden sich diese rentierlich machen, wenn die Stadt bis heute keine Investoren bzw. Bauherren für das Areal gefunden hat?

Antwort zu Frage 1:

Die Erschließung des Areals wurde mit Beschlussvorlage 60/067/02020/3 am 18.02.2021 im WLKSTA und am 16.03.2021 im HFA besprochen. In der Ratssitzung am 25.03.2021 im TOP 11 wurde folgender Wortlaut einstimmig beschlossen:

Die Erschließung des Areals erfolgt durch die Stadt Haan. Entsprechende Mittel laut Sitzungsvorlage werden im Haushalt bereitgestellt.

Die Erschließung des Bürgerhaus-Areals folgt dem bei Grundstücksgeschäften üblichen und bewährten Muster. Sofern bisher nicht erschlossene Grundstücke an nicht nur einen Vorhabenträger veräußert werden sollen, stellt die Stadt die Erschließung im Vorfeld, spätestens aber bis zur geplanten Aufnahme der Bautätigkeit der Vorhabenträger sicher. Dabei werden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Erschließungsanlagen (in der Regel Straßen, Wege, Plätze) vorverlegt. Zusätzlich wird eine Baustraße zur Sicherung dieser Leitungen und zur Anfahrt der Baugrundstücke erstellt. Diese Verfahrensweise garantiert die Nutzung von möglichen Synergieeffekten bei der koordinierten Verlegung der verschiedenen Medienleitungen und erlaubt den Investoren eine sicherere Kalkulation ihrer Bauvorhaben, was sich wiederum kostengünstig für die Stadt auswirkt. Rentierlich werden diese Maßnahmen für die Stadt mit dem Verkauf der Baugrundstücke. Hier kann als vollerschlossenes baureifes Land ein höherer Veräußerungswert erzielt werden als für Rohbauland. Bis dahin muss die Stadt ähnlich wie im Technologiepark oder auch im Wohngebiet Wiedenhof in Vorleistung gehen und die Leistungen vorfinanzieren.

Frage 2: Was beabsichtigt die Verwaltung nach nun 2 gescheiterten Investorenauswahlverfahren zu unternehmen, um das Areal entsprechend dem dafür aufgestellten Bebauungsplan sowie unter Beachtung der geforderten Quote zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum jetzt endlich zeitnah einer Bebauung zuzuführen?

Antwort zu Frage 2:

Die Stadt steht vor der Herausforderung, das Bürgerhaus-Areal trotz zwei gescheiterter Ausschreibungen und einer ungünstigen wirtschaftlichen Gesamtsituation erfolgreich zu vermarkten. Dabei ist hervorzuheben, dass in beiden bisherigen Verfahren keine Verfahrensfehler unterlaufen sind.

Bei einer Anfrage an die Bewerber zum Investorenauswahlverfahren hat sich als zentrales Problem herausgestellt, dass die wesentlichen Anforderungen des Verfahrens nicht mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der potentiellen Vorhabenträger vereinbar sind.

Um die Vermarktungschancen zu erhöhen, stehen zwei mögliche Herangehensweisen zur Diskussion:

1. Reduzierung der Kaufpreisvorstellungen:

Eine Absenkung des Kaufpreises wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen. Dies kommt Vorhabenträgern entgegen, jedoch ist eine weitere Absenkung unterhalb des Bodenrichtwerts zum einen vor dem Hintergrund einer zukünftigen Vorbildwirkung für die Vermarktung anderer städtischer Flächen, zum anderen angesichts der Wirtschaftlichkeit und der Haushaltssituation kritisch zu bewerten.

2. Anpassung der inhaltlichen Anforderungen:

Die Anpassung der inhaltlichen Anforderungen wird seitens der Verwaltung empfohlen. So können die inhaltlichen Vorgaben wie energetische Standards und / oder die zu errichtende soziale Infrastruktur angepasst werden. Dies würde die Einstiegshürden für Vorhabenträger senken und könnte die Vermarktungschancen erheblich verbessern.

Die Entscheidung, welche Herangehensweise gewählt und welche Aspekte priorisiert werden sollen, bedarf einer weiteren Abstimmung zwischen Verwaltung und den Fraktionen. Ein entsprechender Vorabstimmungstermin ist bereits terminiert, abhängig von dem Ergebnis wird die Verwaltung einen Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise zum Beschluss vorlegen.