

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	11.03.2025
Haupt- und Finanzausschuss	18.03.2025
Rat	25.03.2025

Geänderte Vermarktung des Bürgerhaus-Areals

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt der vorgeschlagenen Vermarktungsstrategie zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

1. Die befristete (3-4 Monate) Vermarktung des Bürgerhaus-Areals erfolgt über „Immobilienscout24“, die städtische Internetseite und durch direkte Ansprache der bisherigen Interessenten.
2. Es wird eine Preisvorstellung für WA I und WA II in Höhe 481,80 € pro Quadratmeter angegeben.
3. Das Angebot wird mit verbindlichen Kriterien des Baulandbeschlusses sowie des B-Plans und weitere Kriterien als Option veröffentlicht.
4. Der Investor muss sich zur partnerschaftlichen Umsetzung des B-Plans gemeinsam mit Verwaltung und Rat verpflichten.
5. Die Verwaltung wird damit beauftragt, mit etwaigen Interessenten in den offenen Dialog einzutreten.
6. Eine Auswahl des oder der Investoren kann nach Beteiligung der zuständigen Gremien über einen Verkaufsbeschluss erfolgen.

Sachverhalt:

Zwei durchgeführte Investorenauswahlverfahren in Form einer Konzeptvergabe für das Bürgerhaus-Areal sind erfolglos geblieben. Eine Abfrage bei den bisherigen Bewerbern hat ergeben, dass auch eine weitere Konzeptvergabe mit ähnlichen Anforderungen voraussichtlich ohne Erfolg bleiben würde. Die zur Vorabstimmung

der weiteren Vermarktungsmöglichkeiten durchgeführte interfraktionelle Runde zu dem Projekt hat keine eindeutigen Hinweise erbracht, wie die in den bisherigen Konzeptvergaben aufgestellten Kriterien angepasst bzw. reduziert werden können. Es war jedoch der Wunsch, einen Weg zu finden, um den Vermarktungsprozess weiter betreiben zu können, um am Markt präsent zu bleiben. Mit dem hier vorgeschlagenen Verfahren ist es nach Ansicht der Verwaltung möglich, mit einem angemessenen Aufwand dies zu erreichen.

Vorschlag zur Vermarktung:

Um weiterhin mit dem Grundstück am Markt präsent sein zu können, wird vorgeschlagen, das erschlossene Grundstück testweise frei in die Vermarktung zu bringen und dabei sowohl über das Immobilienportal „Immobilienscout24“ sowie die städtische Internetseite als auch durch direkte Ansprache der bisherigen Interessenten zum Kauf anzubieten. Dieser Vorschlag stellt einen offenen Prozess dar, um zu evaluieren, welche Angebote der Markt zu bieten hat. Dabei soll als Verhandlungsbasis der Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung eines Anteils von 30 % gefördertem Wohnungsbau (gem. Baulandbeschluss) herangezogen werden. Die Veröffentlichung soll auf 3-4 Monate beschränkt werden.

In Abstimmung mit dem Büro WoltersPartner wird als Orientierung eine Preisvorstellung für WA I und WA II in Höhe von 481,80 € pro Quadratmeter angegeben, um eine realistische Marktbewertung zu ermöglichen. Die bestehende Beschlusslage wie der Bebauungsplan und der Baulandbeschluss der Stadt Haan sind dabei zwingend einzuhalten. Hinsichtlich der Sicherung der Gestaltungsqualität werden die ausgewählten Bieter aufgefordert, geeignete Vorschläge zu machen. Mit diesem Verfahren ist die Stadtverwaltung nicht mehr strikt an die bisherigen nicht rechtsverbindlichen Kriterien gebunden. Die Verwaltung wird sich jedoch an den Kriterien aus den vergangenen Investorenauswahlverfahren orientieren, um das wirtschaftlichste Gebot zu ermitteln.

Da das Bürgerhaus-Areal eine besondere städtebauliche und gesellschaftliche Bedeutung hat, ist eine sorgfältige Auswahl des bzw. der Investoren erforderlich. Aus diesem Grund werden die eingereichten Gebote und Konzepte von der Verwaltung geprüft. Dabei werden die Konzepte in Relation zum Preis gesetzt. Anschließend werden die Bewertung, die Konzepte und die Gebote dem Ausschuss zur endgültigen Entscheidung vorgestellt. Dabei besteht keine Verpflichtung, ein Gebot anzunehmen, wenn die Rahmenbedingungen nicht zusagen.

Das freie Anbieten des Grundstücks ermöglicht eine umfassende Markterkundung, da ein direkter Dialog mit etwaigen Interessenten möglich ist.

Anlage Rückmeldung Bewerber Investorenauswahlverfahren