



Datum, 11.03.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/59/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Projekt Barrierefreie Wohnungsresidenz "Mittendrin" in Kombination mit Einzelhandels- und/oder gewerblicher Nutzflächen und kirchlichen Gemeinschaftsräumen in der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter)
Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens**

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat im März 2012 beschlossen, im Zusammenhang mit der Frage der möglichen Bebauung der für die Erstellung des Rathauses südlich des Feldbergcenters reservierten Grundstücksfläche, den Magistrat zu bitten, zu prüfen und darzustellen, wie unter sinnvollen städtebaulichen Gesichtspunkten in zentraler Stadtlage barrierefreier Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei sollen die von der Planung jeweils unmittelbar Betroffenen begleitend in die Überlegungen einbezogen werden. Außerdem sollen zur Realisierung unter städtebaulichen Gesichtspunkten, zur Gestaltung und Planung des Freiraumes, gezielt Planungsbüros angesprochen werden, um fachlich fundierte Ideen einbeziehen zu können. Der Stadtverordnetenversammlung sollte zu gegebener Zeit berichtet werden.

Angedacht war, in das Projekt auch das Grundstück der Ev. Kirchengemeinde mit einzubeziehen. Auf dem Grundstück der Ev. Kirche sollen neben einem Versammlungsraum auch barrierefreie Wohnungen entstehen.

Seit geraumer Zeit hat die Rewe, deren Mietvertrag im Feldbergcenter noch bis 2014 läuft, darauf hingewiesen, dass sie sich gerne an einem anderen Standort, möglichst im Gewerbegebiet, neu präsentieren möchte, um einen zeitgerechten Markt bauen zu können. Dies ist bekanntlich im Gewerbegebiet nicht möglich. Für die Versorgung und die Synergieeffekte von Neu-Anspach wird der Standort in der Mitte als äußerst ideal für alle dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe angesehen. Die Rewe würde es begrüßen, wenn sie sich in dem geplanten neuen Projekt im Erdgeschoss neu präsentieren könnte. Auf ein ähnliches Projekt in Rosbach, wo im EG der Rewe-Markt und in den oberen Geschossen Seniorenwohnungen untergebracht wurden, wird hingewiesen. Im Verfahren muss noch geprüft werden, ob tatsächlich ein kompletter Markt mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m² möglich wäre, oder ob der Markt sich dann in Lebensmittel - und Getränkebereich aufsplitten müsste.

Inzwischen wurde auch Interesse an Büroräumen für die zusammengeschlossene Pfarrei der Katholischen Kirchengemeinde angemeldet.

Als eventueller Merkposten der Stadt ist auch die Unterbringung der Bücherei vorgemerkt.

2. Investorenauswahlverfahren

Verschiedene Kommunen haben in den vergangenen Monaten ähnliche Projekte nicht im Rahmen eines reinen Architektenwettbewerbes, sondern als Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben. Dies hat mehrere Vorteile. Das Projekt kann auf die vorhandene Situation maßgeschneidert werden. Das Ergebnis ist nicht nur eine architektonische Lösung ohne Umsetzungsmöglichkeit. Mit dem Verfahren steht gleich ein Investor fest. Die Investoren werden aufgefordert, ein Kaufgebot einzureichen. Planungskosten und sonstige Aufwendungen der Kaufinteressenten werden nicht erstattet. Der Rechtsweg wird ausgeschlossen. Vergeben wird anhand eines Kriterienkataloges (der dann noch aufgestellt werden muss) und aufgrund des Kaufgebotes. Vorteil ist aber vor allem, dass umsetzbare Planungen vorliegen werden und die Aufwendungen der Stadt auf das absolut notwendigste zurückgefahren werden können.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein reines Grundstücksgeschäft. Die Stadt wird keine unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteile daraus erhalten, da keine Belegungsrechte oder Bauleistungen an die Vergabe gebunden werden sollen und das Grundstück auch nicht unter dem Marktwert verkauft werden soll. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen Bauauftrag, bei dem das Vergaberecht anzuwenden wäre und europaweit ausgeschrieben werden müsste (Urteil des EuGH vom 25.03.2010).

Die Vorbereitung und Begleitung des Investorenauswahlverfahrens durch ein Planungsbüro wird ca. 10.000 € kosten. Die Definition der Planungsziele, also die Formulierung der Planungsaufgabe (insbesondere die besonderen Anforderungen) wird in enger Abstimmung mit den Betroffenen und den Gremien erfolgen. Es würde eine Jury gebildet, eine Vorprüfung vorgenommen und in einer Preisgerichts-Sitzung die Grundstücksvergabe für die Gremien vorbereitet. Das projektierte und realisierbare Bau- und Nutzungskonzept wäre dann Grundlage für die notwendige Bebauungsplanänderung bzw. für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ideal wäre eine gemeinsame Ausschreibung mit der Evangelischen Kirchengemeinde, um dann den Bereich auch abschließend zu gestalten. Der Kirchenvorstand der Evangelischen Kirchengemeinde hat mitgeteilt, dass nach wie vor Interesse an der Entwicklung ihres Grundstücks besteht und der Kirchenvorstand für weitere Abstimmungen zur Verfügung steht. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die Kirche auch an den Verfahrenskosten beteiligen wird. Ein Kostenschlüssel von 2/3 Stadt und 1/3 Kirche wurde angesprochen.

Der Magistrat wird diesbezüglich mit der Kirche Gespräche führen. Von einer angemessenen Kostenbeteiligung wird ausgegangen.

Finanzierungsmittel sind bei der Kostenstelle 61511100 - Städtebauliche Planung und Entwicklung -, Sachkonto 6120900 - Aufwendungen für Ortsplanungen durch Dritte - (Haushaltsansatz 80.000 €) eingestellt worden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens für die Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter) mit barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit der Marktanpassung der vorhandenen Einzelhandelsflächen sowie der Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe möglichst gemeinsam mit der Evangelischen Kirche vorzubereiten und den Gremien nach Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Haushaltsrechtlich geprüft:

