

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



**STADT
NIDDERAU**

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-171/2026	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	28.05.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	01.06.2026	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	09.06.2026	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	10.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

Betreff:

Grundsatzbeschluss zu einer investorbasierten Entwicklung des Baugebiets „Mühlweide II“ bei gleichzeitiger eigenständiger Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

Beschlussvorschlag:

1.

Die Entwicklung des Baugebiets „Mühlweide II“ als Wohnbaugebiet mit ergänzendem Mischgebiet sowie der im Plangebiet vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ soll grundsätzlich auch in Form einer investorbasierten Umsetzung untersucht werden.

2.

Der Magistrat wird beauftragt, die rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für eine investorbasierte Entwicklung und Ausschreibung zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen. Dabei sind insbesondere geeignete Vergabe- und Vertragsmodelle, die Aufteilung von Erschließungs-, Hochbau- und Vermarktungsleistungen sowie die Auswirkungen auf Haushalt, Liquidität, Erlöse, Folgekosten und langfristige Steuerungsmöglichkeiten der Stadt zu prüfen.

3.

In die Prüfung ist ausdrücklich einzubeziehen, ob das im Plangebiet vorgesehene Feuerwehrhaus für die Stadtteilwehren Windecken/Ostheim auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 15.05.2024 im Rahmen einer investorbasierten Gesamtentwicklung geplant und errichtet sowie vertraglich in ein Gesamtmodell eingebunden werden kann. Dabei sind insbesondere die funktionalen Anforderungen des Raumprogramms, die Sicherstellung der Hilfsfristen, die Flächen- und Stellplatzbedarfe, die Förderfähigkeit, die Investitions- und Folgekosten sowie die langfristige Verfügbarkeit und Steuerbarkeit des Standorts durch die Stadt zu berücksichtigen.

4.

Die Stadtverordnetenversammlung hält fest, dass die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets originäre Aufgabe der Stadt bleibt. Der Magistrat wird daher ferner beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 5-016-00 „Mühlweide II“ unabhängig von der Prüfung, Vorbereitung und gegebenenfalls Durchführung einer investorbasierten Erschließung oder Gebietsentwicklung

eigenständig und ohne Verzögerung fortzuführen sowie die hierfür erforderlichen Gutachten, Beteiligungen und Beschlussvorlagen vorzubereiten.

5.

Die laufende Prüfung einer zentralen Energieversorgung für das Gebiet wird zunächst fortgeführt. Vor einer abschließenden Festlegung ist der Stadtverordnetenversammlung ein Variantenvergleich zwischen einer zentralen Wärmeversorgung und dezentralen Versorgungslösungen vorzulegen, der insbesondere Investitionskosten, Betriebskosten, Förderkulissen, Umsetzungsrisiken, Resilienz und langfristige Folgekosten berücksichtigt.

6.

An den Grundsätzen eines klimaangepassten Regenwasser- und Freiraumkonzeptes für das Baugebiet soll grundsätzlich festgehalten werden. Änderungen oder Reduzierungen einzelner Maßnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung nur dann vorzuschlagen, wenn die funktionale Gleichwertigkeit, die städtebauliche Qualität und die langfristige Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden.

7.

Zur Vorbereitung der Ausschreibung, der Vertragsstruktur und der vergabe- und städtebaurechtlichen Ausgestaltung ist externe anwaltliche und fachliche Beratung hinzuzuziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Konsolidierung des kommunalen Haushalts: Einsparung bei investiven Maßnahmen und in der betrieblichen Unterhaltung

Sachdarstellung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5-016-00 „Mühlweide II“ verfolgt die Stadt Nidderau die Entwicklung eines neuen Wohngebiets nördlich und südlich der Wonnecker Straße mit ergänzendem Mischgebiet, Grün- und Freiflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Feuerwehrstandort. Das Plangebiet umfasst rund 8,7 ha; dem städtebaulichen Konzept liegt die Schaffung eines ökologisch orientierten und klimaangepassten Quartiers zugrunde.

Die Umsetzung des Gebiets erfordert erhebliche Investitionen in die Erschließung und in vorbereitende Maßnahmen, bevor eine Vermarktung der Baugrundstücke erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund soll geprüft werden, ob eine investorbasierte Entwicklung geeignet ist, die städtische Haushalts- und Liquiditätsbelastung zu reduzieren, ohne dass die langfristigen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Interessen der Stadt beeinträchtigt werden. Ein Investorenmodell kann kurzfristig Vorteile bei Vorfinanzierung, Risikoverteilung und Umsetzungsbeschleunigung bieten, führt jedoch nur dann zu einem tragfähigen Ergebnis, wenn die Stadt ihre Qualitäts-, Belegungs-, Infrastruktur- und Steuerungsinteressen vertraglich hinreichend absichert. Dies gilt in besonderem Maße für die Erschließung, die Freianlagen, das Regenwassermanagement, Mobilitätsbausteine und die Einhaltung der vorgesehenen städtebaulichen Standards.

Besondere Bedeutung kommt dem geplanten Feuerwehrhaus zu. Die Machbarkeitsstudie vom 15.05.2024 bestätigt die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus auf dem vorgesehenen Baufeld und beschreibt ein funktional anspruchsvolles Sonderbauvorhaben mit acht Fahrzeugstellplätzen, umfangreichem Raumprogramm, Übungs- und Stellplatzflächen sowie einem erheblichen Kostenrahmen. Deshalb ist eine gesonderte wirtschaftliche, funktionale und vertragliche Prüfung erforderlich, falls das Feuerwehrhaus in ein Gesamtmodell mit einem Investor einbezogen werden soll.

Hinsichtlich der Energieversorgung ist zu berücksichtigen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans bislang keine verpflichtende zentrale Nahwärmeversorgung festsetzt, wohl aber

eine weitergehende Prüfung eines Energiekonzeptes vorsieht und umfangreiche Anforderungen an Photovoltaik und klimaangepasste Quartiersbausteine enthält. Daher soll die bereits angestoßene Prüfung zunächst fortgeführt, aber vor einer endgültigen Festlegung durch einen nachvollziehbaren Variantenvergleich gestützt werden.

Auch die wasser- und freiraumbezogenen Elemente des Planungskonzeptes sind nicht lediglich Zusatzstandards, sondern wesentliche Bausteine eines klimaangepassten Quartiers. Der Vorentwurf enthält hierzu unter anderem Vorgaben zu Retentionsdächern, wasserdurchlässigen Stellplätzen, Begrünungen sowie zur Regenwasserrückhaltung und Zisternennutzung, sodass Eingriffe in dieses Konzept nur auf Grundlage einer belastbaren Alternativenprüfung erfolgen sollten.

Unabhängig von der Frage der späteren Umsetzung durch einen Investor muss das Bebauungsplanverfahren eigenständig fortgeführt werden. Die planungsrechtliche Entwicklung des Gebiets bleibt Aufgabe der Stadt; sie darf weder zeitlich noch inhaltlich davon abhängig gemacht werden, ob und in welcher Form eine investorbasierte Erschließung oder Gesamtentwicklung später umgesetzt wird.

Durch den vorliegenden Grundsatzbeschluss entstehen zunächst Aufwendungen für die vertiefte Prüfung, die Vorbereitung einer möglichen Ausschreibung sowie für externe anwaltliche und fachliche Beratung. Demgegenüber kann die Prüfung eines Investorenmodells dazu dienen, die Vorfinanzierungslasten der Stadt bei der Gebietsentwicklung zu reduzieren; eine abschließende Bewertung ist jedoch erst nach Vorlage der wirtschaftlichen und rechtlichen Untersuchung möglich.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

gez. Bernd Dassinger
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in