

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

Dez. II

Vorlagen-Nr. 0750/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

12.07.2011 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Entwicklung Ortskern Niederkassel, Grundstücksausschreibung Areal Spicher
Str./Hauptstraße, Investorenansprache- u. -auswahlverfahren

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 15.12.2009 zur städtebaulichen Neuordnung und zur Stärkung der Versorgungsfunktion das Entwicklungskonzept für den Ortskern Niederkassel fortgeschrieben und beschlossen.

Die Entwicklungsperspektiven beziehen sich vor allem auf folgende Teilbereiche im Sanierungsgebiet Ortskern Niederkassel:

- „Bauhof-Areal“
- „Areal Raiffeisenstraße“ und
- „Areal Spicher Straße/ Hauptstraße“

Das Areal Spicher Straße/ Hauptstraße ist von allen (Teil)-Standorten zur Ausdehnung des zentralen Angebots der am besten geeignete. Lage, Zuschnitt und Größe des Gebiets erlauben die Ansiedlung eines SB-Marktes sowie kleinteiliger Einzelhandelsangebote.

Die Entwicklung dieses Bereiches soll dazu beitragen, private Investitionen zu initiieren, um den Abbau zentraler Funktionen zu beenden und die Wirtschaftsstruktur zu verbessern, entsprechend den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, den Ortskern zu erhalten und fortzuentwickeln sowie das Ortsbild zu verbessern.

Die Maßnahme wird mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes NRW bezuschusst, da nach gutachterlicher Beurteilung unrentierliche Kosten entstehen.

Die Stadt hat deshalb Verhandlungen mit allen betroffenen Immobilieneigentümern geführt und im Wesentlichen Einigkeit erzielt. Ziel ist, den für die Gesamtmaßnahme notwendigen Grundbesitz zu erwerben, um ihn dann an den Investor weiter veräußern zu können, der die (grundsätzlichen)

Zielsetzungen der Stadt in besonderer Weise städtebaulich und architektonisch sowie wirtschaftlich umsetzen will. Die Stadt hat mit den beiliegenden Plänen und Unterlagen den städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmen definiert, in dem sich das nach einem Investorenauswahlverfahren prämierte Projekt bewegen soll. Angestrebt wird ein konzentriertes Einzelhandelsangebot, das das Zentrum stärken soll, ergänzt um Wohnnutzungen und/oder Freizeitangeboten und/oder sonstigen Dienstleistern. Das Projekt des Investors soll einen großflächigen Lebensmittel-SB-Markt und weiteren Einzelhandel in Form von Fachmärkten und kleinteiligen Läden enthalten. Die gesamte Verkaufsfläche wird wahrscheinlich ca. 2.000 m² betragen, kann aber auch je nach Konzept, bis auf 3.500 m² erhöht werden. Die für das Projekt notwendigen Stellplätze sind auf dem Areal, in welcher Form auch immer, unterzubringen. Die bauliche Qualität hat der Lage im Zentrum zu entsprechen, sie ist entlang der Hauptstraße mindestens zweigeschossig und möglichst mit einer Eckdominanz im Bereich Hauptstraße/ Spicher Straße auszubilden.

Für das Areal Spicher Straße/ Hauptstraße ist eine kurzfristige Realisierung zu erwarten. Die Dringlichkeit des Handlungsbedarf steigt, da immer mehr Geschäftslokale leergezogen sind und die Stadt bereits für die Ausfallmiete aufkommt. Als nächster Schritt ist ein zweistufiges Investorenauswahl- und Vergabeverfahren in die Wege zu leiten.

Finanzierung/Förderung

Zusammen mit der Fortschreibung des „Entwicklungskonzepts Ortskern Niederkassel“ wurde vom Rat der Beschluss gefasst, einen Antrag für das Stadterneuerungsprogramm NRW 2010 und die Folgejahre (Einplanungsantrag zum Städtebauinvestitionsprogramm 2010) zu stellen und die notwendigen Eigenmittel - vorbehaltlich der Beschlüsse zu den jeweiligen Haushalten - für 2010 und in die mittelfristige Finanzplanung einzustellen.

Die Inhalte des Förderantrags wurden mit der Bezirksregierung abgestimmt und der Förderantrag gestellt. Mit Datum vom 04.10.2010 erhielt die Stadt Niederkassel einen Zuwendungsbescheid für den nun als erste Maßnahme umzusetzenden Bereich Spicher Straße/ Hauptstraße. Die beantragte Zuwendung wurde vollständig bewilligt.

Bei der Ermittlung der beantragten Fördermitteln wurden die Kosten für Grunderwerb sowie Herrichtung, Baureifmachung und Erschließung von rd. 3,374 Mio € den mindestens zu erwartenden Grundstückserlösen von rd. 2,099 Mio € gegenüber gestellt. Die Kosten mit den Erlösen gegeneinander aufgerechnet ergeben in Summe 1,274 Mio € an zuwendungsfähigen Ausgaben. Bei einem geförderten Anteil von 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben ergibt sich hieraus der bewilligte Zuschuss von nahezu 900.000,00 €

Im Bewilligungsbescheid werden die zuwendungsfähigen Ausgaben und die Zuwendung der Gesamtmaßnahme mit folgenden Größen bestätigt:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Gesamtkosten lt. Antrag | rd. 8,744 Mio € |
| Grundstückserlöse | rd. 4,598 Mio € |
| Ges. förderfähige Ausgaben | rd. 4,145 Mio € |
| Eigenanteil Niederkassel | rd. 1,244 Mio € |
| Förderung (70 %) | rd. 2,902 Mio € |

Im Laufe des vergangenen Jahres wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern vorangetrieben. Zwischenzeitlich ist es gelungen, dass für fast alle für die Maßnahme „Areal Spicher Straße/ Hauptstraße benötigten Grundstücke, die verhandelten Entwürfe der Kaufverträge vorliegen.

Parallel zu den Grunderwerbsverhandlungen sind gutachterliche Wertermittlungen zum Boden- und Gebäuderestwert durch das Büro Schmidt und Partner, Dortmund, durchgeführt worden. Die hier ermittelten Kaufpreise bilden die Grundlage für den Förderantrag und die Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Für die Erwerbsgrundstücke im Quartier Spicher Straße/Hauptstraße wurden Kaufpreise verhandelt, die von den gutachterlich ermittelten Werten abweichen. Eine

Verkaufsbereitschaft zu den vom Gutachter ermittelten Konditionen konnte in keinem Fall erreicht werden. Durch die höheren Kaufpreise ergibt sich eine Differenz bei den Grunderwerbskosten, die nicht in die Fördermaßnahme aufgenommen werden können. Diese sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Ortskerns Niederkassel von der Stadt Niederkassel zu tragen.

Fragen zu einzelnen Grundstückseigentümern und zu den konkreten Kaufkonditionen können im nicht öffentlichen Teil der Ausschusssitzung beantwortet werden.

Grundstücksausschreibung

Für das Areal Spicher Straße/ Hauptstraße soll eine Grundstücksausschreibung mit der Zielvorgabe SB-Markt ergänzt um weitere Fachmärkte und kleinteilige Geschäfte sowie Dienstleistung/ Gastronomie und/oder Wohnen durchgeführt werden.

Grundlagen der Ausschreibung sind die durch die Stadt Niederkassel vertraglich gebundenen Grundstücke. Das Verfahren führt die Stadt Niederkassel durch.

Beabsichtigt ist, dass der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 12.07.2011 über den Ablauf des Verfahrens und die Inhalte der Grundstücksausschreibung einen Beschluss fasst. In dieser Sitzung wird auch die für die Durchführung des Verfahrens verantwortliche Auswahlkommission gebildet.

Gegenstand der Ausschreibung

Mit der Ausschreibung werden die überbaubaren Grundstücke (vertraglich durch die Stadt Niederkassel gesichert - Fläche 1) zwischen der Spicher Straße und der Hauptstraße mit einer Größe von ca. 6.070 m² südöstlich des Zentrums angeboten (siehe Plan zur Flächenabgrenzung - in der Anlage beigefügt).

Die Fläche 2 liegt an der Hauptstraße und schneidet in das auszuschreibende Areal ein. Diese ca. 420 m² große Fläche befindet sich in Privateigentum und konnte für die Maßnahme (bisher) nicht gebunden werden. Ihre Einbeziehung in ein Gesamtprojekt ist wünschenswert, wird aber für das Auswahlverfahren nicht zwingend vorgegeben. Darüber hinaus könnte die Integration von Fläche 3 (Größe ca. 1.660 m²) das Projekt sehr effektiv ergänzen. Es wird den interessierten Investoren empfohlen, mit den Eigentümern über die Einbindung dieser Flächen (2 und 3) direkt zu verhandeln.

Das Areal ist noch mit diversen Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut.

Die Angaben zu den Flächengrößen werden vorbehaltlich einer späteren Vermessung gemacht.

Auswahlkommission (Besetzungsvorschlag)

Zur Auswahl des städtebaulich, nutzungsbezogen und wirtschaftlich besten Beitrags/Angebots sowie zur Entscheidungsfindung im Vergabeverfahren wird vorgeschlagen, eine Vergabekommission mit einer Größe von 9 Personen zu bilden. Hierzu wird folgender Vorschlag unterbreitet:

- Bürgermeister der Stadt Niederkassel
- 1. Beigeordneter der Stadt Niederkassel
- Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH
- Vertreter/innen der im Rat vertretenen Fraktionen (CDU 2 Personen, SPD 1 Person, Grüne 1 Person, FDP 1 Person)
- Vorsitzender des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses

Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht

- Leiter des Fachbereichs 8, Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
- Büro ASS

Die Auswahlkommission unterbreitet nach Abschluss des Verfahrens einen Vergabevorschlag an den Rat der Stadt Niederkassel, der über die Vergabe entscheidet.

Verfahren

Zur Durchführung des nun anstehenden Vergabeverfahrens soll das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichem Teilnahmewettbewerb gem. § 101 Abs. 4 GWB angewendet werden.

Die Ausschreibung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

Die **1. Stufe** wird öffentlich ausgeschrieben. Die Interessenten bewerben sich (nicht anonym) mit Firmenprofil, Bonitätsnachweisen, Referenzobjekten, grundsätzlichen Konzeptvorstellungen und einem ersten Kaufpreisangebot.

Die **2. Stufe** wird als auf maximal 10 Teilnehmer begrenztes Verhandlungsverfahren durchgeführt. Ein beschränkter Teilnehmerkreis von 2 – 6 Teilnehmern wird angestrebt.

Der Grundstücksverkauf, im Zusammenhang mit einer Bauverpflichtung, an einen Bieter ist abhängig von den Ergebnissen der vom Bieter vorzulegenden Planung und deren Qualitäten sowie dem Preisangebot, das zusammen mit der Planung nur im Rahmen der Verhandlungen qualifiziert werden kann.

Die Ausschreibungsinhalte können durch die Testentwürfe (in der Anlage beigelegt) nicht so hinreichend bestimmt werden, dass ohne Verhandlungsverfahren vergleichbare Angebote zu erwarten wären.

Die Stadt Niederkassel beabsichtigt, den Vertrag mit dem oder den Bewerbern zu schließen, der/die aufgrund der vorgegebenen Zuschlagskriterien letztendlich das wirtschaftlichste Angebot (definiert: bestmögliche Erfüllung der Anforderungen und finanzielles Angebot) unterbreitet.

Die Ausschreibung soll mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Niederkassel am 07. September 2011 begonnen werden. Die Rahmenbedingungen der Ausschreibung werden in einem sogenannten Pflichtenheft dokumentiert. Es enthält alle verfahrensrelevanten Inhalte sowie deren Abwicklung, einschließlich der Auswahl- und Zuschlagskriterien. Es dient der ordnungsgemäßen Durchführung und Dokumentation des Verfahrens. Die am Verfahren Beteiligten müssen sich an die ausgelobten Inhalte halten.

Ausschreibungskriterien

Diese Bewerberauswahl erfolgt nach Maßgabe folgender Kriterien:

Gesucht und ausgewählt werden Investoren oder Investorengemeinschaften (die das ausgeschriebene Grundstück erwerben, ein Bauprojekt darauf realisieren und dieses vermarkten oder selbst nutzen), keine reinen Projektentwickler.

Referenzen des Investors

- Realisierung von vergleichbaren Bauprojekten. (Im Falle der Eigennutzung des Investors oder eines mit dem Investor wirtschaftlich verbundenen Unternehmens ist diese in der Bewertung einer

positiven Referenzlage gleichgestellt.)

Qualität des Konzepts

- Nachhaltigkeit des Vorhabenkonzepts
- Städtebauliche Qualität des Konzepts (Plan und Beschreibung)
- Grundsätzliche Gestaltungsqualität
- Qualität der Nutzungen und ihre Wirkungen auf das Zentrum

Kaufpreisangebot

- Kaufpreisangebot mit Bezug zur gewählten Angebotsfläche

Nutzungsanforderungen

Der inhaltliche Rahmen der Ausschreibung baut auf dem Beschluss des Rats der Stadt Niederkassel vom 15.12.2009 zur Fortschreibung „Entwicklungskonzept Ortskern Niederkassel“ auf.

Der Beschluss beinhaltet zwei städtebauliche Konzepte für das Areal Spicher Straße/ Hauptstraße, auf deren Grundlage die Ausschreibung und Vergabe der Grundstücke erfolgen soll. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen dieser beiden Konzepte wurden in die Testentwürfe, die der Ausschreibung beigefügt sind, übernommen.

Gewünscht werden die Ansiedlung eines SB-Markts (Vollsortimenter) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem kleinteiligem Einzelhandel sowie Dienstleistungen, Gastronomie und/oder Wohnen (in den Obergeschossen). Auch andere Nutzungskonzepte werden in die Bewertung einbezogen. Vorgegeben wird jedoch ein Nutzungsmix, der mit dem Schwerpunkt Einzelhandel die zentralen Funktionen Niederkassels stärkt. Weiterhin eine II- bis III-geschossigen Randbebauung zur Hauptstraße, die das Zentrum von Niederkassel baulich aufwertet. Die Stadt Niederkassel benötigt keine Flächen für öffentliche Nutzungen im Neubauvorhaben, sie werden nicht mit ausgeschrieben.

Städtebaulich-architektonische Anforderungen

Mit der umgestalteten Hauptstraße bietet sich die Chance, die neue Bebauung funktional wie ästhetisch mit hohem Anspruch in den Ortskern von Niederkassel einzugliedern und ein hochwertiges Quartier zu etablieren.

Eine II-III-geschossige Randbebauung zur Hauptstraße und insbesondere zur Ecksituation Hauptstraße – Spicher Straße sorgt für die Einbindung in die historische Baustruktur und Bauflucht der Hauptstraße. Eine eingeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße ist nicht zulässig. Damit der heute sehr schmale Gehweg entlang der Hauptstraße zu einer attraktiven Verbindung insbesondere in Richtung Rathausplatz und Raiffeisenstraße ausgebaut werden kann, muss die Neubebauung ca. 2,0 – 2,5 m hinter der heutigen Gebäudekante zurückbleiben.

Je nach Abschnittsbildung (mit oder ohne Fläche 2) sind die Baukörper der einzelnen Baufelder in Proportion und Gestaltungselementen aufeinander abzustimmen. Dazu ist ein Gesamtentwurf erforderlich der auch städtebaulich und architektonisch darauf reagiert, wenn die bestehende Bebauung auf der Fläche 2 bestehen bleibt.

Eine Verbindung von der rückwärtigen Stellplatzanlage zur Hauptstraße als Passage ist ebenso wichtig wie ein Fußweg von der Spicher Straße zur rückwärtigen Poststraße.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage und Anlieferung der Geschäfte kann problemlos von der Spicher Straße aus erfolgen.

Schallschutzvorkehrungen für die angrenzenden schützenswerten Nutzungen (insbesondere das Wohngebiet an der Poststraße) sind im Konzept vorzusehen.

Alternative Lösungen werden zugelassen.

Das Konzept muss in seiner Qualität dem besonderen Standort in Niederkassel gerecht werden. Es werden gehobene bis hohe Standards sämtlicher baulicher Anlagen erwartet, die sich durch die Architektur, die Größe der Teilnutzungen und die Ausstattung darstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss beschließt eine Grundstücksausschreibung als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb zur Vermarktung der Grundstücke des Areals Hauptstraße/ Spicher Straße durchzuführen.
2. Die Auswahlkommission setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
 - Bürgermeister der Stadt Niederkassel
 - 1. Beigeordneter der Stadt Niederkassel
 - Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH
 - Vertreter/innen der im Rat vertretenen Fraktionen (CDU 2 Personen, SPD 1 Person, Grüne 1 Person, FDP 1 Person)
 - Vorsitzender des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses
3. Den in der Vorlage aufgeführten Ausschreibungskriterien zur Vermarktung des Areals Spicher Straße/ Hauptstraße, wird einschließlich des vorgegebenen Zeitplans (siehe Anlage) zugestimmt.

Anlagen:

1 bis 4