TOP-Nr:

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0368/2012/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat der Stadt	18.09.2012	Entscheidung

Weitere Nutzung des Grundstückes Blumenstraße/ Neustraße hier: Auswahl von Methode und Verfahren zur Konzept- und Investorenfindung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung für das Grundstück Blumenstraße/ Neustraße Testentwürfe entwickeln zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
☒ Ja	☐ Nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten € 15.000	Produkt 1.09.01.01	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	☒ Ergebnisplan	☐ Finanzplan
Haushaltsmittel	☒ stehen zur Verfügung	☐ stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

In seiner Junisitzung beauftragte der Rat der Stadt einstimmig die Verwaltung, die vorgestellte Konzeption des Wohnens (für die weitere Nutzung des Grundstückes Blumenstraße/ Neustraße) weiter zu entwickeln und die Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. In der vorangegangenen Diskussion war von allen Fraktionen der Wunsch geäußert worden, hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption aus einer Vielzahl von Ideen auswählen zu können.

Hierzu vorab einige Anmerkungen: Es besteht Konsens, dass die auf dem Grundstück heute aufstehenden Gebäude abgerissen werden sollen. Falls es gelingt, für die bauliche Realisierung (eines noch auszuwählenden Konzeptes) auf dem gesamten Grundstück einen Investor zu finden, könnte dieser - bei entsprechenden Abschlägen beim Kaufpreis - den Abbruch der Gebäude übernehmen. In diesem Fall käme der Investor mit großer Wahrscheinlichkeit nicht aus Radevormwald, die örtlichen Bauunternehmungen wären voraustichtlich eher an kleineren Einheiten interessiert.

Um für das Grundstück unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten gibt es verschiedene Verfahren: Den Studentischen Wettbewerb, den städtebaulichen Wettbewerb, den Investorenwettbewerb oder die Erarbeitung von Testentwürfen. Verkürzt und vereinfacht lassen sich die verschiedenen Verfahren folgendermaßen darstellen:

Der **Studentische Wettbewerb** muss durch die Verwaltung vorbereitet (Auswahl Hochschule, Definition Rahmenbedingungen, Betreuung des Verfahrens) und begleitet

werden. Es erfolgt die Auswahl eines Entwurfes durch ein Auswahlgremium (Verwaltung, Politik, Hochschule). Erfahrungsgemäß muss der Siegerentwurf überarbeitet werden. Durch das Preisgeld für die Studenten und die Aufwandsentschädigung für die Preisrichter entstehen **Kosten von ca. 3.000.- 5.000 €**, zuzüglich der Überarbeitungskosten. Da der Wettbewerb in die Semesteraufgaben (des Sommersemesters 2013) „eingetaktet" werden muss, ist eine **kurzfristige Realisierung nicht möglich**.

Die Durchführung eines **Wettbewerbs** unterliegt Wettbewerbsregularien (RAW), die Verfahren und Preisgeld definieren. Grundlage der Entwürfe ist eine Ausschreibung, in der die Rahmenbedingungen festgelegt sind. Es erfolgt die Auswahl eines Entwurfes durch ein unabhängiges Auswahlgremium. Kern eines Wettbewerbs ist die Weiterbeauftragung des Siegers, die in diesem Falle durch die Stadt erfolgen müsste. Durch das Preisgeld für Planungsbüros, Aufwandsentschädigung Preisrichter sowie Betreuungs- und Durchführungskosten entstehen **Kosten von ca. 45.000 bis 50.000 €** zurüglich der folgenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Sieger. Für das Wettbewerbsverfahren inklusive Vorbereitung ist ein Zeitrahmen **von 6 bis 8 Monaten** zu kalkulieren.

Für den **Investorenwettbewerb** sind neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) die erwarteten Nutzungen zu definieren. Danach wird das Grundstück ausgeschrieben. Der Investor muss neben dem Kaufpreis ein Nutzungskonzept und ein städtebaulich-architektonisches Konzept vorlegen, d.h., es können nur Teams aus Investor und Stadtplaner/Architekt teilnehmen. Die eingeforderten Angebote (Entwürfe) müssen angemessen honoriert werden. Für die Verfahrensbetreuung und die Aufwandsentschädigung entstehen **Kosten von etwa 35.000 €**, für die Durchführung des Verfahrens sind **etwa 8 Monate** zu kalkulieren.

Testentwürfe (verschiedene Bebauungs- und Nutzungsalternativen) werden von einem Stadtplanungsbüro erarbeitet. Zwischenstände der Planung können mit Verwaltung und Politik diskutiert werden. Es erfolgt die Auswahl eines Entwurfes durch die Politik, der die Grundlage des Bebauungsplanes bildet. Es entstehen **Kosten** für die Städtebaulichen Entwürfe, ggf. einen Workshop mit Politik und Verwaltung von **13.000 bis 15.000 €**, die Planungsphase dauert etwa **2 - 3 Monate**.

Außer beim Investorenwettbewerb ist der Auswahl eines Städtebaulichen Konzeptes immer die Suche nach dem geeigneten Investor nachgeschaltet. Auch vor dem Hintergrund des Zeit- und Kostenaufwandes empfiehlt die Verwaltung über Testentwürfe unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsvarianten entwickeln zu lassen. Die Auswahl der Variante, die weiterentwickelt werden soll, obläge dem Fachausschuss. Falls gewünscht, könnte zu Beginn des Erarbeitungsprozesses in einem Workshop hinsichtlich der zu entwickelnden unterschiedlichen Mischungen verschiedener Wohnformen (EFH, Reihenhaus, Geschosswohnen, besondere Wohnformen …) mit dem beauftragtem Büro, der Verwaltung und der Politik diskutiert und weitere Vorgaben definiert werden.

Nach Entscheidung für eine Konzeption würde die Verwaltung das notwendige Bauleitplanverfahren durchführen und das „Baugrundstück"/ einzelne „Baugrundstücke" können an interessierte Bauherren, Bauherrengemeinschaften oder örtliche Investoren veräußert werden.

Nach ausführlichen Diskussionen im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr am 06.09.2012 wurde mehrheitliche beschlossen, über diesen Tagesordnungspunkt - gegebenenfalls nach vorherigen Beratungen in den Fraktionen - in der Ratssitzung erneut zu beraten und zu entscheiden.

Federführendes Dezernat:	**Beteiligtes Dezernat:**	**Der Bürgermeister**
Dez. III		
Unterschrift **Datum**	**Unterschrift** **Datum**	**Unterschrift** **Datum**