

Vorlage Nr. 14/0070

Federf. Stadamt: Bürgermeisterbüro

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Ulrich Roland	Entscheidung	06.02.2014	5

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Wohnbauflächenentwicklung und -vermarktung
Baugebiet Otto-Hue-Straße (Sportplatz Dahlmannsweg)**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Dem Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss wurde in der Sitzung am 26.09.2013 ein Sachstandsbericht zur Entwicklung des Baugebiets Otto-Hue-Straße (Sportplatz Dahlmannsweg) vorgelegt.

Das Sportplatzgelände Dahlmannsweg ist in dem als Anlage 1 beigefügten Luftbild-/Katasterplanauszug rot gekennzeichnet.

Städtebauliche Studie

Im Frühjahr 2013 wurde das Dortmunder Planungsbüro Planlokal mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Studie beauftragt. Vorgeschlagen wird der als Anlage 2 beigefügte Planentwurf.

Dieser teilt das Baugebiet auf in ein Baufeld für Mehrfamilienhäuser (Baufeld MFH) und ein Baufeld für Einfamilienhäuser (Baufeld EFH).

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Für diese Baufelder sollen die folgenden städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen gelten:

a) Baufeld MFH

Dieses Baufeld umfasst den nördlichen Teil des Baugebiets.

Entlang der Otto-Hue-Straße sollen 3 Mehrfamilienhäuser in zwei-/dreigeschossiger Bauweise entstehen. Nach den Vorstellungen der Verwaltung sind diese Gebäude sehr gut für barrierefreie öffentlich geförderte Mietwohnungen geeignet.

Südlich davon sind insgesamt 5 Gebäude in zwei-/dreigeschossiger Bauweise vorgesehen, die vorrangig als Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien freifinanzierten Mietwohnungen oder barrierefreien Eigentumswohnungen konzipiert werden sollen.

Alternativ soll es möglich sein, einen Teil dieser Gebäude – z. B. die 2 Gebäude östlich der Erschließungsstraße – als Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) zu konzipieren.

b) Baufeld EFH

Im südlichen Teil des Baugebiets soll ein Mix aus Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in maximal zweigeschossiger Bauweise entstehen.

Der Planentwurf sieht 8 Doppelhaushälften und 13 Reihenhäuser vor. Die Anzahl der Einfamilienhäuser und der Haustypen-Mix sollen aber variabel sein.

Die Einfamilienhäuser sollen jedenfalls preisgünstig sein und familiengerechte Wohnverhältnisse bieten.

Der Aspekt der Barrierearmut/-freiheit soll auch bei der Planung der Einfamilienhäuser – zumindest eines Teils der Einfamilienhäuser – berücksichtigt werden.

Diese Strukturierung des Baugebiets Otto-Hue-Straße ermöglicht ein breites Spektrum an attraktiven Wohnformen sowohl für Mehrpersonenhaushalte (Familien mit Kindern) als auch für Ein-/Zweipersonenhaushalte (Senioren).

Auch für Personen mit körperlichen Behinderungen bieten sich verschiedene Wohnalternativen.

Mit dem Merkmal „Barrierefreiheit“ wird auf die sich aufgrund der demografischen Entwicklung verändernden Wohnbedürfnisse reagiert.

Bauträger-Auswahlverfahren

Der Planentwurf soll Grundlage für die Durchführung eines Bauträger-Auswahlverfahrens sein; allerdings nicht als verbindliche Planungsvorgabe, sondern lediglich als Zusammenfassung der grundsätzlichen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen.

Veränderungen des Bebauungs- und Erschließungskonzepts sollen möglich bleiben.

Das Baugebiet Otto-Hue-Straße soll grundsätzlich von einem Bauträger realisiert werden.

Der ausgewählte Bauträger soll aber die Möglichkeit haben, die Realisierung von Teilen der Bebauung – z. B. der Gebäude mit den öffentlich geförderten Mietwohnungen – einem Investitionspartner zu überlassen.

Das Bauträger-Auswahlverfahren soll wie folgt durchgeführt werden:

- Geplant ist, maximal 5 Bauträger zur Abgabe eines konkreten Kaufpreisangebots für die städtischen Grundstücke aufzufordern. Dies soll im Februar 2014 geschehen.
Abgabefrist für die Kaufpreisangebote: 31.03.2014, 12.00 Uhr.
- Während der Phase der Angebotserstellung haben die Bauträger Gelegenheit zu einem Gespräch, in dem sie Fragen zum Projekt an die Verwaltung stellen können. Außerdem besteht die Möglichkeit, bis zum 26.03.2014, 12.00 Uhr, schriftliche Fragen zum Projekt zu stellen.
- Mit den Kaufpreisangeboten sind Bebauungs- und Erschließungskonzepte für das gesamte Baugebiet sowie möglichst konkrete Zeichnungen und Beschreibungen der geplanten Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser + Einfamilienhäuser) vorzulegen.
Darüber hinaus sind Angaben zu den voraussichtlichen Preisen für die Eigentumswohnungen (soweit geplant) und Einfamilienhäuser zu machen.
- Den Kaufpreisangeboten ist eine Projektkostenkalkulation, d. h., eine Darstellung der kalkulierten Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Bau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Entwässerungsanlagen), für eventuelle ökologische Ausgleichsmaßnahmen und für die Baureifmachung / Herrichtung der Wohnbauflächen, beizufügen.
- Die Entscheidung, welches Angebot ausgewählt wird, erfolgt durch eine aus Vertretern des Rates und der Verwaltung zusammengesetzte Jury.
- Bei der Auswahlentscheidung werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:
 - a) städtebauliche / wohnungspolitische Aspekte (Haustypen-Mix)
 - b) architektonische / funktionale Aspekte (u. a. Barrierearmut/-freiheit)
 - c) wirtschaftliche Aspekte (Kaufpreishöhe)
- Das Ergebnis des Bauträger-Auswahlverfahrens soll dann Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sein. In diesem Zusammenhang sollen planerische Anpassungen möglich bleiben.

Bei der Vermarktung der EFH-Baugrundstücke soll das „Gladbecker Subventionsmodell“ zur Anwendung kommen.

Daraus folgt, dass die Stadt Gladbeck bei der Vermarktung eng mit dem Bauträger kooperiert und einzelfallbezogen die Höhe der Kaufpreisrabatte ermittelt, die der Bauträger im Rahmen seiner Verträge mit den Endkunden vereinbart.

Vor diesem Hintergrund bedarf jeder Verkaufsfall der Zustimmung der Stadt Gladbeck.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss beauftragt die Verwaltung, für das Baugebiet Otto-Hue-Straße (ehemaliger Sportplatz Dahlmannsweg) ein Bauträger-Auswahlverfahren wie in der Vorlage dargestellt durchzuführen.

Der Bürgermeister

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

- Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am 06.02.2014 (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: