

Beschlussvorlage	6598/2021	Fachbereich 3 Herr Seiler
Ausschreibungsverfahren Veräußerung Grundstücke "Im Hombrich" und "Im Keutel (Hochgarage)"		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, die Ausschreibung, in Form eines zweistufigen Vergabeverfahrens, für die städtischen Flächen „Im Hombrich“ / „Im Keutel“ durchzuführen.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Ausgangssituation:

Die folgend genannten Flächen liegen beide im Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“. Die Sanierungsmaßnahme wird über das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ abgewickelt. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept ist für die Fläche „Im Keutel“ die Errichtung einer Hochgarage als Sanierungsziel formuliert und für die Fläche „Im Hombrich“ eine städtebauliche Aufwertung in Form einer Bebauung. Für das Projekt Hochgarage ist eine öffentliche Folgenutzung vorgesehen und für die Fläche „Im Hombrich“ kann eine private Umsetzung der Maßnahme zum Tragen kommen.

Für die Projekte wurden bereits anschließende näher erläuterte vorbereitende Maßnahmen durchgeführt:

- Im Keutel: Seitens der Stadt wurden zur Vorbereitung der Maßnahme (Hochgarage) mehrere Liegenschaften erworben und anteilig freigelegt. Der vorgeschaltete Realisierungswettbewerb inkl. des Verhandlungsverfahrens, mit den besten drei Preisträgern, führte nicht zum gewünschten Erfolg. Ein Planungsauftrag für die Hochgarage konnte demnach nicht erteilt werden. Danach musste das Verhandlungsverfahren ohne Ergebnis aufgehoben werden.
- Im Hombrich: Bis auf den Erwerb einer Liegenschaft konnten alle an den Parkplatz angrenzenden Liegenschaften erworben werden. Die Freilegung derselben ist in Vorbereitung.

Derzeitiger Sachstand:

Es kamen zwischenzeitlich verschiedene Investoren auf die Stadt für den Erwerb der beiden

Liegenschaften zu. Die Investoren möchten die Fläche „Im Hombrich“ vollumfänglich einer gewerblichen und / oder Wohnnutzung zuführen. Den dadurch entstehenden Stellplatzbedarf wollen sie in der zukünftigen Hochgarage im Bereich „Im Keutel“ decken. In dem Gesamtzusammenhang sei es daher möglich, dass die Investoren die Hochgarage bauen und betreiben mit der - schriftlich zu fixierenden - Zusage, die notwendigen öffentlichen Stellplätze ebenfalls in der Hochgarage nachzuweisen. Darüber hinaus können weitere Stellplätze privat veräußert werden. Die förderfähige Anzahl an Stellplätzen muss der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Auf Grund des bisherigen Ablaufes des Projektes und unter Berücksichtigung der Laufzeit des Förderprogramms (2026) sowie der derzeitigen Abstimmung mit dem Landesrechnungshof über die Anzahl der förderfähigen Stellplätze, gestaltet es sich für die Stadt schwierig, das Projekt unter Einhaltung der Voraussetzungen des Förderprogrammes fristgerecht umzusetzen.

Die mögliche Vergabe an einen privaten Investor eröffnet der Stadt folgende Vorteile:

- Zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen
- Bedingte Unabhängigkeit von den Förderrichtlinien.

Beabsichtigte Vorgehensweise:

Die Verwaltung beabsichtigt in Form eines zweistufigen Vergabeverfahrens mit Lösen die Liegenschaften zu veräußern und dem Investor eine Bauverpflichtung mit Auflagen vorzuschreiben. Für die Fläche „Im Keutel“ ist die Errichtung einer Hochgarage mit einer Mindestanzahl zwischen 200 und 240 öffentlichen Stellplätzen zwingend. Mögliche Nebennutzungen sind je nach Konzept zulässig. Denkbar wäre z.B. eine Randbebauung / Baulückenschließung im Verlauf „Entenpfuhl“ in Form von Wohnnutzung / Studentenappartements. Für die Fläche „Im Hombrich“ ist eine Bebauung unterschiedlicher Nutzung vorstellbar. Eine Aufweitung des Straßenraums im Bereich „Im Hombrich“ und „Kirchgasse“ muss Berücksichtigung finden.

Die Lose werden im Vergabeverfahren pro Grundstück vorgenommen. Es ist den Bewerbern möglich, ein Angebot für ein Grundstück oder für beide Grundstücke abzugeben. Die Stadt Mayen kann durch den vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb eine Auswahl des Bewerberkreises vornehmen. Es ist angestrebt, dass im ersten Vergabeverfahren die eingereichten Konzepte, nach vorab definierten Wertungskriterien beurteilt werden und so eine Selektion des Bewerberkreises vorgenommen wird. Zudem muss die Finanzierung gesichert sein und die Bewerber müssen sich in Form einer Unternehmensdarstellung präsentieren. Dadurch kann sich die Stadt für die besten Konzepte / Bewerber entscheiden und diese zur Angebotsabgabe auffordern. Im Anschluss bekommt der Höchstbieter den Zuschlag.

Zeitplan:

In Abhängigkeit der erforderlichen Beschlüsse der Gremien sowie der Entscheidung des Fördergeldgebers über die Anzahl der förderfähigen Stellplätze strebt die Verwaltung folgenden Zeitplan an:

- Grundsatzbeschluss: Dezember 2021
- Vorbereitung der Ausschreibung
- Beschluss Gremien 2. Quartal 2022
- Ausschreibungsphase inkl. Beauftragung Ende 2022 / Anfang 2023

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Keine.

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Keine.

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Keine.

Innovativer Holzbau:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein: Entfällt:

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO₂-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Keine.

Anlagen:

Keine.