

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

20.06 Zentrale Vergabestelle

50.11 Wohnen

50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

60.04 Baulandumlegung, Liegenschaftskataster, Vermessung und Kartografie

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

15.08.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

24.08.2022

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

25.08.2022

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

01.09.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.09.2022

Entscheidung

Kapuzinerquartier: Konzeptvergabe

Beschlussvorschlag 1:

Der Entwurf der Auslobung Konzeptvergabe „Kapuzinerquartier“ in Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Die auf dieser Grundlage entwickelten Unterlagen können als Grundlage für das weitere Verfahren verwendet werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es werden folgende Änderungen / Ergänzungen oder Schwerpunkte in den Bewertungskriterien beschlossen:

a) ...

b) ...

Beschlussvorschlag 3:

Die Vergabe der Grundstücke

1. der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 161-162 sowie Teile des Flurstücks 72, insgesamt Größe ca. 3.075 m²) und
2. der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95 und 160, Größe gesamt 1.994 m²)

soll durch eine Konzeptvergabe durchgeführt werden.

Die Veräußerung der Grundstücke soll zum Festpreis / festgelegten Erbbauzins für den Verkauf / die Veräußerung im Wege der Erbpacht der städtischen Grundstücke und zum festgelegten Erbpachtzins für die kirchlichen Grundstücke erfolgen.

Die Qualität der Konzepte geht zu 90 % in die Bewertung ein.

Die Abbruchkosten sind vom Bieter konzeptspezifisch zu ermitteln und im Verfahren als Festpreis anzugeben. Sie gehen mit 10% in die Wertung ein. (Grundsatzbeschluss). Sie werden bei Veräußerung mit dem Kaufpreis, den anfallenden Erbbauzinsen verrechnet.

Die Maßnahme „Wettbewerb Bereich Kapuzinerstr./Köbbinghof/Rosenstr.“ wurde mit dem STEP2021 bewilligt. Beantragt wurde eine Gesamtsumme von 127.000 Euro, wovon 40 % Eigenanteil, d.h. 50.800 Euro aufzubringen sind. Die etwaigen Kosten der Konzeptvergabe werden nach der Beauftragung eines externen Büros entstehen.

Sachverhalt:

A) Anlass / Plangebiet

Der Bereich des „Kapuzinerquartiers“ (Arbeitstitel für den zu beplanenden Bereich, s. Anlage 1) mit 4.609 m² Größe befindet sich in direkter Innenstadtlage in Coesfeld und setzt sich zusammen aus dem Grundstück der ehemaligen Martin-Luther-Grundschule, das sich in städtischem Eigentum befindet, sowie einem zweiten Grundstücksteil (im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld) der mit Gemeindegebäuden bebaut ist (s. Anlage 1, rote Umrandung).

Die Schulnutzung wurde im Jahr 2020 aufgegeben, sodass das Gebäude, abgesehen von aktuellen Zwischennutzungen, leer steht. Eine weitere Nutzung als Schule ist laut aktuellem Schulentwicklungsplan nicht vorgesehen, aber auch für andere Infrastruktureinrichtungen wird aktuell und auch zukünftig keine Perspektive gesehen, da Bedarfe nicht bestehen und weil notwendige energetische und bauliche Sanierungsarbeiten – vorrangig auch im Brandschutz – eine Weiternutzung weitgehend für öffentliche Nutzungen ausschließen.

Ebenso ist die evangelische Kirchengemeinde aufgrund der zurückgehenden Gemeindemitgliederzahlen und einem notwendigen räumlichen Konzentrationsprozess zum Ergebnis gekommen, ihre Liegenschaften aufzugeben. Auch hier stünden für die Gebäude umfangreich notwendige energetische und bauliche Sanierungsarbeiten an bzw. Teile der Bausubstanz werden als abgängig eingestuft.

Für die Gebäude im Areal sind zudem aufgrund der nutzungsbedingten Grundrisse im Innern aufwendige Umbauten für neue Nutzungen erforderlich. So kommen beide Eigentümer zu Ergebnis aus eigenen Bedarfen keine Nachnutzungsoptionen zu haben, sondern beide Grundstücke als eine Entwicklungseinheit zur Verfügung zu stellen. Das verbessert die Chancen für eine städtebauliche Neuordnung erheblich und wirkt sich so auch wirtschaftlich positiv aus für die Eigentümer.

Daher können folgende Flächen neu konzipiert werden können:

- Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin des Grundstücks Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 161-162 sowie Teile des Flurstücks 72, insgesamt Größe ca. 3.075 m². Das Grundstück ist bebaut mit dem Schulgebäude der ehemaligen Martin-Luther-Grundschule.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld ist Eigentümerin der Grundstücke Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95 und 160, Größe gesamt 1.994 m². Die Grundstücke sind bebaut mit einem Teil des ehemaligen Schulgebäudes der Albert-Schweitzer-Schule, heute genutzt durch die Gemeinde und die Diakonie und dem evangelischen Gemeindehaus, heute genutzt durch die Kirchengemeinde und die Stadt Coesfeld (Wohnungen).

Es wird auf die Vorlage 075/2022 „Kapuzinerquartier: Ergebnisse Planungswerkstätten und Konzeptvergabe“ verwiesen, in der die bisherigen Schritte im Projekt und Eckpunkte des weiteren Vorgehens beschlossen wurden.

Konzeptvergabe: Organisatorisches und Ziele

Bei dem Verfahren „Konzeptvergabe“ soll das kommunale Grundstück nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept. Es ist vorgesehen, das Grundstück zum Festpreis zu veräußern. Die Qualitätskriterien umfassen in Summe 90 % der Zuschlagskriterien. Mit 10% gewertet wird das Angebot des jeweiligen Investors zu den Abbruchkosten. Für die Vorbereitung, Durchführung und Begleitung der Konzeptvergabe konnte das Büro post welters & partner mdB aus Dortmund gewonnen werden.

Der Entwurf der Auslobung (s. Anlage 2), der Grundstückspreis sowie die thematischen Bewertungskriterien sind erarbeitet worden. Die Inhalte der Planungswerkstätten sind neben den Vorgaben der Eigentümer:innen Stadt und der evangelische Kirchengemeinde in die Auslobung eingeflossen.

Kaufpreis

Eine Marktwertermittlung des Grundstückspreises wurde von einem anerkannten Gutachter erarbeitet (s. nichtöffentliche Vorlage 187/2022). Der Kaufpreis des Grundstückes berechnet sich ohne ggf. anstehende Abbruchkosten, da diese dem Wettbewerb überlassen werden und anschließend vom Kaufpreis abgezogen werden. Ebenfalls sind – je nach Konzept und damit verbundenen, notwendigen Bodeneingriffen – mögliche Grabungskosten bezüglich der Bodenarchäologie nicht enthalten. Jegliche Bodeneingriffe über 1 m Tiefe sowie Abriss des Kellers erfordern begleitende bodenarchäologische Untersuchungen.

Abbruchkosten sind im Festpreis zunächst enthalten, da es zum einen (trotz großer Aufwendungen) möglich ist, dass ein bestandserhaltendes Konzept die Jury überzeugt und zum anderen sind erfahrungsgemäß große Spannen der Abbruchkosten pro m²/m³ (und Grabungskosten) auf dem freien Markt erzielbar. Die Abbruchkosten können daher nicht verlässlich geschätzt und im Vorfeld vom Kaufpreis abgezogen werden. Sie sind daher vom Bieter für sein Konzept zu ermitteln. Sie werden mit dem Kaufpreis / dem Erbbauzins verrechnet. Sie sind daher Bestandteil des Wettbewerbs und gehen mit 10% in die Wertung ein

Derzeit sind keine Schadstoffe in den Gebäuden bekannt, so dass bis zum eigentlichen Beginn der Konzeptvergabe ein Schadstoffgutachten diese Thematik vorabschätzen wird. Soweit diese sich im bauzeitlich üblichen Rahmen bewegen werden sie nicht gesondert bewertet und sind Teil der Abbruchkosten. Ebenfalls wird ein Baugrundgutachten orientierende geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen aufzeigen.

Wärmeversorgung

Die Stadt Coesfeld ist weiterhin in Gesprächen mit der EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH bezüglich nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebietes. Zum Start der Konzeptvergabe werden vermutlich keine eindeutigen Vorgaben einer nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebietes getroffen werden können, da sich diese noch in Prüfungen befinden. Intensiv geprüft werden derzeit Tiefenbohrungen, Abwasser- und Luftwärmepumpen. Es ist aber davon auszugehen, dass dazu Bedingungen in den Kaufverträgen geschlossen werden können.

Weiteres Vorgehen nach Durchführung der Konzeptvergabe

Sämtliche Details, auch zum Vorgehen und der Organisation können der Auslobung entnommen werden.

Nachdem eine Jury, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, Politik, evangelische Kirche sowie Fachexpert:innen sowie sachverständigen Berater:innen im Frühjahr 2023 einen Siegerentwurf ermittelt hat, besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Ergebnisse in einer Ausstellung sehen zu können.

Nach Kauf-/Pachtvertragsunterschrift können anschließend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem damit verbundenen Durchführungsvertrag planungsrechtliche, gestalterische und städtebauliche Details zur Ausgestaltung des Vorhabens fixiert werden.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Auslobungsentwurf