



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Vorl.-Nr.: 119/2003
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.06.01
Datum: 27.03.2003
Gez.: Thomas Backes

09.04.2003	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Ausschreibung zur Veräußerung der Grundstücke Laurentiusstrasse 43 - 53

Beschlussvorschlag

Die Veräußerung der Grundstücke Laurentiusstrasse 43 – 53 ist auf der Grundlage der anliegenden Ausschreibungsunterlage und der Pläne öffentlich gegen Höchstgebot auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahme Grundstückserlös, Höhe entsprechend Gebot

Begründung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat mit Beschluss vom 19.12.2003 die Verwaltung beauftragt:

- zu prüfen, ob eine Veräußerung der Häuser 39 und 41 möglich und wirtschaftlich ist
- die Gesamtfläche oder die verbleibende Restfläche einer Veräußerung zuzuführen
- eine Ausschreibung entsprechend dem Modell „Pulverturm“ unter Berücksichtigung der vom Ausschuss für Umwelt Planen und Bauen am 11.12.2002 festgelegten Kriterien vorzubereiten.

Die Häuser 39 und 41 wurden 1991 mit 245.452 DM (124.475,03 €) aus Landesmitteln gefördert. Die Baukosten betragen 446.272,69 DM (228.175,60 €). Die Zweckbindungsfrist beträgt 15 Jahre, die Zweckbindung läuft daher noch bis zum 23.09.2006.

Eine vorzeitige Aufgabe der Nutzung hätte eine Rückzahlung der anteiligen Fördermittel zur Folge. Der jährlich anzusetzende Betrag beläuft sich auf 16.231 DM (8.299 €) Bei einer Aufgabe der Nutzung Ende 2003 wären rund 25.000 € zurückzuzahlen.

In beiden Gebäuden ist je eine Großfamilie aus dem Personenkreis Asylbewerber

untergebracht. Ohne Schaffung von Ersatzraum kann die Nutzung nicht aufgegeben werden, da unter Berücksichtigung der abgelaufenen Baugenehmigung des Übergangwohnheims Bruchstrasse kein ausreichendes Raumangebot zur Verfügung steht.

Die Häuser 39 und 41 müssen daher erhalten werden.

Für die Veräußerung der Häuser 43 bis 53 wurde eine Ausschreibungsunterlage erarbeitet. Sie ist in der Anlage beigefügt.

Zusätzlich zum Gutachten von Herrn Architekt Müller wurden noch je eine Variante für die Doppelhausbebauung und eine Variante für die Eckbebauung 51 / 53 erarbeitet. Ziel ist in beiden Fällen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Bei den Doppelhäusern sind tiefere eingeschossige Anbauten vorgesehen. Bei der Ecklösung wird ergänzend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Gartenhofbauweise vorgeschlagen. Planskizzen sind beigefügt.

Anlagen:

Ausschreibungsunterlage

Planunterlagen

Bewerbungsbedingungen zur Veräußerung der städtischen Grundstücke Laurentiusstraße 43 – 53

Die Stadt Coesfeld bietet die Grundstücke Laurentiusstraße 43 bis 53 zur Veräußerung an. Die Grundstücke sind bebaut. Die Grundstücke können zu Wohnzwecken oder im Rahmen sonstiger nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässiger Nutzungen bebaut werden. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss möglich (sh. städtebauliche Rahmenbedingungen). Im Eckbereich Laurentiusstraße/Grimpingstraße sind auch Sonderbauformen denkbar.

Bewerbungsbedingungen

Eine Veräußerung des Grundstücks kann nur erfolgen, wenn der Interessent durch Vorlage eines Bewerbungskonzeptes die von ihm beabsichtigte bauliche Nutzung des Grundstücks darstellt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich der Laurentiusstraße werden für die Bebauung einige Vorgaben gemacht. Neben dem Kaufpreisangebot ist daher die Erfüllung dieser Rahmenbedingungen durch das von dem Käufer beabsichtigte Vorhaben für die Vergabe von Bedeutung.

Interessenten werden gebeten, bis zum das Planungskonzept und das Kaufpreisangebot vorzulegen. Das Planungskonzept ist darzustellen mit einem Lageplan Maßstab 1 : 200, aus dem gleichzeitig die Freiflächennutzung und -gestaltung ersichtlich ist, sowie Grundriss, Schnitt und Ansicht im Maßstab 1 : 100 (max. 5 Blatt DIN A 3). Das Planungskonzept ist im verschlossenen Umschlag einzureichen. Dem Planungskonzept ist das Kaufpreisangebot in einem separaten, verschlossenen Umschlag beizufügen.

Interessenten werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. aktueller Lageplan mit Topografie
2. Luftbild
3. Bebauungsvorschläge

Für die Neubebauung hat die Stadt Coesfeld ein Gutachten durch den Architekten Dipl.-Ing. Paul-Joachim Müller, Coesfeld, aufstellen lassen. Aus diesem Gutachten sind die Rahmenvorgaben entwickelt worden. Das Gutachten kann zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden. Diese Unterlage kann beim FB 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Herrn Feldmann, Telefon: 939-1309 angefordert werden.

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe wird die städtebauliche und architektonische Qualität der Konzepte geprüft. Es werden nur die Angebote für das weitere Entscheidungsverfahren zugelassen, die die städtebaulichen Rahmenbedingungen einhalten und der städtebaulichen Situation insgesamt gerecht werden. Die übrigen Angebote werden für weitere Verfahren ausgeschlossen. Hierüber entscheidet der Rat der Stadt Coesfeld auf Empfehlung

des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen.

In einem zweiten Schritt wird die wirtschaftliche Seite des Angebotes gewertet. Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlich günstigste Angebot erteilt. Gestalterische Kriterien werden in dieser Phase nicht mehr berücksichtigt. Die Entscheidung trifft der Rat der Stadt Coesfeld auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses.

Im Rahmen des Kaufvertrages verpflichtet sich der Erwerber, auf dem Grundstück eine Bebauung entsprechend des von ihm vorgelegten Planungskonzeptes zu realisieren. Die Bebauungsverpflichtung wird über ein Rückkaufrecht und Vertragsstrafe gesichert.

Städtebauliche Situation

Die Häuser an der Laurentiusstraße 39 – 53 befinden sich in städtischem Eigentum. Es handelt sich um Arbeiterhäuser der ehemaligen Textilfabrik Kolk. Die Häuser wurden im Zusammenhang des Sanierungsverfahrens der Textilfabrik von der Stadt übernommen und werden von der Stadt zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum insbesondere für die Unterbringung sozialschwacher Familien genutzt. Die Gebäude haben aufgrund des Alters eine schlechte Bausubstanz. Der Erhaltungszustand ist ebenfalls schlecht.

Das Doppelhaus 39/41 ist 1991 mit einer Förderung aus Landesmitteln saniert worden. Eine Sanierung der übrigen Häuser ist aufgrund der mit dem ersten Objekt gemachten Erfahrungen nicht wirtschaftlich. Das Doppelhaus 39/41 soll jedoch wegen der bereits getätigten Investitionen und der im Falle einer Veräußerung zu erwartenden Rückzahlung von Landesmitteln in der jetzigen Form erhalten bleiben und im Eigentum der Stadt Coesfeld verbleiben. Die Häuser 43 – 53 sollen veräußert werden. Die Stadt geht davon aus, dass diese Häuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Rahmenbedingungen

Das Umfeld im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Grimpingstraße zeigt eine relativ homogene Struktur, hauptsächlich bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kurzen Reihenhäusern. Das Gesamtquartier wurde fast vollständig zwischen den beiden Weltkriegen bebaut.

Die Wohnungen, hauptsächlich Arbeiterwohnungen, waren relativ klein, die Grundstücke durchweg groß. Daher sind seit den 50er Jahren an fast jedem Haus in irgend einer Form Erweiterungen im Dachgeschoss oder in den Rückraum „Garten“ hinein entstanden. Diese Veränderungen sind häufig an den Fassaden ablesbar.

Für den Straßenzug „Laurentiusstraße“ ist eine traufständige Straßenrandbebauung, hauptsächlich bestehend aus Doppelhäusern typisch. Im Bereich der Häuser 39 – 53 ist der Unterschied zwischen den beiden Straßenseiten auffallend. Die Häuser 39 - 53 sind identische, sehr einfache und niedrige Gebäude, die sich in den Fassaden ohne besondere architektonische Details darstellen. Auf der anderen Straßenseite

findet sich eine stark variierende, zwar traufständige, durch fassadenbündige Ausbauten und risalitartige Giebel aber überwiegend zweigeschossig wirkende Bebauung.

Der stadthistorische Wert der Doppelhäuser als letzte verbliebene Arbeiterwohnhäuser in einfachster Bauform ist sicherlich unbestritten. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie ohne räumliche Verbindung zum ursprünglichen Werksgelände an dieser Stelle völlig aus dem Zusammenhang gerissen erscheinen. Sie entsprechen in keiner Weise mehr heutigen Anforderungen. Ein Erhalt kann daher nicht infrage kommen.

Für eine Neubebauung sollten folgende Vorgaben eingehalten werden:

1. Bauflucht direkt an der Laurentiusstraße muss eingehalten werden
2. Die Bebauung ist überwiegend traufständig auszuführen
3. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 – 50 ° zulässig. Die Traufhöhe wird auf max. 3,75 m über Gelände begrenzt, die Firsthöhe auf max. 9,50 m über Gelände
4. Die Bebauungstiefe darf 11,5 m nicht überschreiten. Rückwärtige Anbauten sind auf bis zu 50 % der rückseitigen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von insgesamt 15 m zulässig.
5. Alternativ ist eine Bautiefe von bis zu 9,50 m mit einem eingeschossigen Gartenhaus und einem Verbindungsbau zulässig. Die hintere Baugrenze liegt dann bei 24,00 m. Im Gartenhaus ist eine Erweiterung der Wohnfläche der Hauptwohnung oder eine Einliegerwohnung möglich.
6. Gauben zur Straßenseite sollen risalitartig bündig zur Fassade ausgeführt werden, so dass die Gebäude in diesem Bereich zweigeschossig wirken
7. Gauben und Giebelvorbauten sind mit Satteldach oder Flachdach zulässig
8. Diese Giebelvorbauten zur Straßenseite sind bis zu max. 60 % der Fassadenbreite zulässig
9. Die Neubauten sind in Bauform, Materialwahl und Detailgestaltung gleich auszuführen
10. Die Bebauung der Grundstücke 51 und 53 kann aufgrund der besonderen Grundstückssituation abweichend hiervon durchgeführt werden. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Alternativ ist auch eine Bebauung dieser Grundstücke mit einer Art Gartenhoflösung denkbar. In diesem Fall ist sowohl an der östlichen wie an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung denkbar. Entsprechende Baulasten auf dem Grundstück Grimpingstraße 41 bis 43 a werden in Aussicht gestellt.
 2. Die Bautiefe ist auf max. 11m begrenzt.
 3. Die Traufe wird auf max. 5,50 m über Geländeoberkante, die Firsthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt.

Als Materialien der Außengestaltung ist eine Verklinkerung oder eine Ausführung als Putzfassade zulässig. Die Fassade sollte möglichst als Lochfassade ausgeführt werden und sich in der Gestaltung an den noch teilweise im Ursprungszustand erhaltenen Fassaden der gegenüber liegenden Seite orientieren (stehende Fensterformate, senkrechte Teilung der Fensterformate).