



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 212/2013

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
11.03 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung

Datum:
08.10.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	16.10.2013	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	17.10.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.11.2013	Entscheidung

Wohnquartier Hengte - Mehrgenerationenhaus - Vorstellung der Interessengruppe - Anfrage auf Berücksichtigung in der Grundstücksvergabe

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, der Interessensgruppe „Mehrgenerationenhaus Wohnquartier Hengte“ eine Option bei der Grundstücksvergabe unter folgender Maßgabe zu gewähren:

Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ hat die Interessensgruppe ein Bebauungs- und Betreiberkonzept so auszuarbeiten, dass dieses vertraglich fixiert werden und konkret im Bebauungsplan Berücksichtigung finden kann. Der Vertragsentwurf ist dem Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen.

Alternativ sollen die Festsetzungen zu den Mehrparteienhäusern derart erfolgen, dass sich auch das Mehrgenerationenhaus dort einfügen kann. Die Grundstücksvergabe erfolgt unter der Maßgabe, dass das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum umzusetzen ist, sonst fällt das Grundstück wieder zum weiteren Verkauf an die Stadt zurück.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, der Interessensgruppe „Mehrgenerationenhaus Wohnquartier Hengte“ keine finanzielle Bevorzugung hinsichtlich des Preises für erschlossenes Bauland einzuräumen.

Sachverhalt:

Am 16.10.2013 wird der Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ vorberaten. Neben der Bebauungsstruktur für überwiegend Einfamilienhäuser soll geprüft werden, ob sich untergeordnet auch Mehrparteienwohnhäuser /Geschosswohnungsbau einfügen lassen. Auch für Neubauwohnungen in dieser Bauweise bestehen Nachfragen.

In Coesfeld beschäftigt sich seit einiger Zeit eine Gruppe mit dem Gedanken, Generationen übergreifend gemeinschaftliches Wohnen zu verwirklichen. Die Gruppe hat bei der Stadt

angefragt, ob für ihr Anliegen im Bereich des Hengtesportplatzes ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Mitgliederzahl ist noch nicht festgelegt, 10 Parteien wird aber als realistische Größe angenommen. Die bisherigen Gespräche unter den Interessierten haben ergeben, dass eine Baustruktur eines Mehrfamilienhauses angestrebt wird (II-III-geschossig, barrierearm/-frei, Gemeinschaftsräume). Welche Rechtsform sich die „Baugruppe“ geben will (z.B. Genossenschaft oder als Eigentumswohnanlage), ist u.a. angesichts des nicht feststehenden Grundstückes noch offen.

Um weiterplanen zu können möchte die Gruppe eine Planungssicherheit haben,

- ob sie eine Option für einen Grundstückskauf im Plangebiet erlangen kann
- wie besondere Belange des Bauvorhabens von Anfang an in die Bebauungsüberlegungen eingebracht werden können.

Im Rahmen des demografischen Wandels sind bundesweit modellhaft große und auch kleine Bauvorhaben umgesetzt worden, die das Zusammenwohnen von Alt und Jung, Menschen mit Einschränkungen und mehr gemeinschaftliches Wohnen bei Wahrung der eigenen Wohnung umgesetzt haben. Dieses Ziel hat sich auch die Coesfelder Gruppe gesetzt. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Umsetzung eines solchen Projektes in Coesfeld Modell- und Vorbildcharakter erlangen.

Die Verwaltung hat der Gruppe deutlich gemacht, dass bei der Vergabe städtischer Grundstücke in den letzten Jahren (Einzelgrundstücke, Neubaugebiete) weder eine finanzielle Bevorzugung beim Kaufpreis noch eine Bevorzugung bei der Vergabe aufgrund sozialer oder gesellschaftsrelevanter Aspekte relevant waren. So wie es nach den vorliegenden Interessenlisten für das Wohnquartier Hengte zu einem Los- oder Bieterverfahren unter den Bewerbern um ein Einfamilienhausgrundstück kommen wird, zeichnet sich auch für Grundstücke mit Geschosswohnungsbauweise ab, dass dort mehr Bewerber als Grundstücke vorliegen könnten.

Daher ist mit der Interessentengruppe abgestimmt worden, dass 3 Vertreter das Anliegen/bisherige Konzept im UPB 16.10.2013 vorstellen. Der Beschlussvorschlag umfasst keine Bevorzugung im Kaufpreis, aber eine Privilegierung bei der Grundstücksvergabe. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ ein Bauungs- und Betreiberkonzept vertraglich fixierbar, sodass dies konkret im Bebauungsplan Berücksichtigung finden kann.

Ist das Vorhaben zu diesem Zeitpunkt noch zu unkonkret, kann alternativ auf eine spezielle Festsetzung verzichtet werden. Dann muss es sich im Rahmen der Festsetzungen zu den Mehrparteienhäusern einfügen; es würde dann nur eine bevorzugte Grundstücksvergabe erfolgen unter der Maßgabe, dass das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum umzusetzen ist. Sonst fällt das Grundstück wieder zum freien Verkauf zurück.