

STADTVERWALTUNG MINDEN

Sitzungsdrucksache

öffentlich

nichtöffentlich

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

06.05.2020

62/2020

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	FB/Sachbearbeiter/in
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	20.05.2020						Bereich 5.2 / Herr Meistrell

Betreff:

Interessenbekundungsverfahren zu den Grundstücken im Rampenloch. Bewertung der Ergebnisse zur Stufe 1 Stufe; Einleitung Verfahrensschritt II.
 Das Verfahren erfolgt in III Stufen mit dem Ziel der Weitergabe/Verkauf der Grundstücke auf Grundlage eines mit der Stadt Minden vereinbarten Bebauungs- bzw. Nutzungskonzeptes (Konzeptvergabe).
 Der Schritt I zum IBV wurde erfolgreich durchgeführt. Es wurden 3 Konzepte von verschiedenen Interessenten eingereicht.

Konzept 1 Bautech, Architektin Bettina Lauer
 Konzept 2 Parallel, Architekt Thomas Engel
 Konzept 3 Quartierplaner, Architektin Astrid Engel

Die eingereichten Konzepte sind als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen- Umwelt und Verkehr stimmt der Bewertung der Verwaltung, wie in der Sachdarstellung ausgeführt, zu.

Alle 3 eingereichten Konzepte sollen damit an der II-Stufe des IBV für die städtischen Grundstücke Rampenloch teilnehmen können.

Angaben zu internen Beteiligungen und zum Haushalts-/Wirtschaftsplan:

Interne Beteiligungen	Personalrat	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	erl. am:
	Gleichstellungsstelle	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	erl. am:

Haushaltsplan bzw. SBM-Wirtschaftsplan				
	Bezeichnung	Nr.		
- Budget	Stadtplanung	520		
- Produkt	Bauleitplanung	009	001	002
- Leistung/ Maßnahme	003 – Änderung des FNP im Parallelverfahren, Aufstellung von Bebauungsplänen, Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen und Satzungen, etc.	Neue Maßnahme/Leistung: <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN HSP-Maßnahme: <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN		
- Ziel(e)	Bereitstellung von Bauflächen			

Berichterstatter*in:

Herr Bursian u. Herr Meistrell

Sachdarstellung:

Die Verwaltung wurde vom Haupt- und Finanzausschuss beauftragt ein Interessenbekundungsverfahren (IBV) für die städtischen Baugrundstücke am Rampenloch durchzuführen.

Erläuterung des Interessenbekundungsverfahrens mit 3 Schritten für die städtische Grundstücke; Bewertung der eingereichten Konzepte durch die Verwaltung:

Hinsicht einer Wohnentwicklung stellt das vom Rat der Stadt Minden 2017 verabschiedete Handlungskonzept Wohnen eine allgemeine Orientierungsgrundlage dar.

Die Stadt Minden ist danach bestrebt Grundstücke zu erwerben und zielgerichtet für Wohnbauvorhaben oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen weiterzugeben (Konzeptvergabe).

Als weiteres zentrales Instrument ist im Handlungskonzept Wohnen eine quartiersbezogene Entwicklung am jeweiligen Standort zu bedenken.

Aufgrund der örtlichen städtebaulichen und baulichen Besonderheiten des Grundstückes/der Grundstücke wird für die städtischen Grundstücke Rampenloch ein dreistufiges Verfahren durchgeführt.

Im Bereich der Oberen Altstadt Minden sind aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung und städtebaulichen Dichte neben einer Vielzahl öffentlich rechtlicher Vorschriften und Vorgaben auch privatrechtliche Abhängigkeitsregelungen bei einer Bau- und Nutzungsplanung zu beachten.

Der für die letzte der drei Stufen ausgewählte Interessent für das Grundstück/ die Grundstücke erhält daher die Möglichkeit seine Planung in einem angemessenen Zeitraum von 12 Monaten zu vertiefen und so u.a. sein Risiko bei einem Kauf der Grundstücke zu reduzieren; auf der anderen Seite behält sich die Stadt Minden aber vor, bei einer mangelnden Vertiefungsplanung, das Grundstück/die Grundstücke nicht an den ausgewählten Interessenten zu veräußern.

Ein Anspruch aus der Interessenbekundung auf einen Verkauf der Grundstücke an einen Interessenten besteht im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens dabei grundsätzlich nicht.

Die Stufen des Interessenbekundungsverfahrens im Einzelnen:

Schritt I (aktuelle Stufe)

Im Schritt I erhalten Interessenten die Möglichkeit sich mit einem Grundsatzkonzept um das Areal zu bewerben (2 Monate ab Veröffentlichung).

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr als politisches Gremium der Stadt Minden entscheidet über die Zulassung zur weiteren Bewerbung und damit zur ersten Vertiefung der Konzeptplanung/en.

Entscheidungsbasis: HK-Wohnen und aktuelle städtebauliche Rahmenplanung Oberen Altstadt-Königswall-Kampstraße-Pöttcherstraße- .

Konzepte, die mit den grundsätzlichen wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Minden nicht übereinstimmen, werden zu diesem Zeitpunkt von der weiteren Bewerbung ausgeschlossen.

Schritt II (jetzt kommende Stufe)

Für die vertiefte Konzeptplanung werden Mindestanforderungen gestellt. Interessenten erhalten die Möglichkeit für weitere 5 Monate ihr Konzept vertiefter zu planen.

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr als politisches Gremium der Stadt Minden entscheidet abschließend über die Anhandgabe des Areals an einen Bewerber und damit zur Vertiefung der Konzeptplanung.

Entscheidungsbasis: HK-Wohnen und städtebauliche Rahmenplanung, städtebauliche und gebäudeplanerische Qualitäten des Konzeptes; Realisierungsabschätzung nach baurechtlichen Kriterien und Plausibilität des Finanzierungskonzeptes.

Schritt III mit Anhandgabe der Grundstücke (letzte Stufe)

Im Schritt III erhält **ein** einzelner Bewerber für einen Zeitraum von 12 Monaten die Möglichkeit sein Planungskonzept für einen Erwerb planerisch und kalkulatorisch auszuarbeiten. In dieser Zeit besteht z.B. die Möglichkeit baurechtliche Fragen über einen Vorbescheid nach BauONRW oder auch Finanzierungsfragen zu klären.

Das Konzept wird im Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr als politisches Gremium der Stadt Minden vorgestellt und beraten.

Der Haupt-und Finanzausschuss als politisches Gremium der Stadt Minden entscheidet abschließend über den Verkauf des Areals an einen Bewerber bzw. über die Vorbereitung eines entsprechenden Kaufvertrages.

Entscheidungsbasis: HK-Wohnen und städtebauliche Rahmenplanung, städtebauliche und gebäudeplanerische Qualitäten des Konzeptes; Realisierungsabschätzung nach baurechtlichen Kriterien und Plausibilität des Finanzierungskonzeptes, Realisierungsplan des Projektes.

Sofern ein Beschluss zum Verkauf des Grundstückes/der Grundstücke an den Interessenten gefällt wird, erfolgt der Kaufvertrag mit detaillierten Regelungen zwischen der Stadt Minden und dem Interessenten auf Grundlage des Plankonzeptes.

Stimmen sowohl der Haupt-und Finanzausschuss als auch der potentielle Käufer dem Kaufvertrag zu, kann der Vertrag notariell beglaubigt werden.

Im aktuellen Schritt I hin zu Schritt II erfolgt die Bewertung und Wichtung nach folgenden Kriterien:

	Beurteilungskriterien Schritt 1 (aktuelle Stufe !)	Anteil %
I	Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Konzeptes	30 %
II	Umsetzungsansatz der Ziele des HK-Wohnen	20 %
III	Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzeptes	50 %

In den Schritten II und III

	Beurteilungskriterien	Anteil %
	Kaufpreisgebot für das Grundstück/die Grundstücke	30 %
	Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Konzeptes	25%
	Umsetzungsansatz der Ziele des HK-Wohnen	25%
	Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzeptes	20%

Die Bewertung der einzelnen Konzepte durch die Verwaltung ergibt sich wie folgt:

Konzept 1 Bautec, Architektin Bettina Lauer

	Beurteilungskriterien im Schritt 1	Bewertung der Verwaltung
I	Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Konzeptes Vereinbarkeit mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes. Vereinbarkeit mit geltenden Satzungen in der oberen Altstadt; insbesondere Gestaltungssatzung. Vereinbarkeit mit der ortüblichen Bebauung gem. § 34 BauGB.	Der Lageplan mit den kleinteiligen Gebäudeumrissen und der angedeutete Sekundärererschließung in das weitere Quartier durch neue Wege (Gassen) entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenkonzeptes. Die rechtsgültige Gestaltungssatzung -Obere Altstadt-Weingarten- ist aus der Planskizze nicht direkt ablesbar, aber aus der Beschreibung klar interpretierbar. Der rechtliche Rahmen des § 34 BauGB (ortübliche Bebauung) ist nach überschlägiger Bewertung eingehalten, muss aber im Rahmen der Neubauplanung noch konkretisiert werden. Das Konzept kann mit der Überschrift – So klar und gleichzeitig so unbestimmt wie nötig-beschrieben werden.
II	Umsetzungsansatz der Ziele des HK-Wohnen Flächenanteil Wohnnutzung, WHG-Anzahl, Wohnungsgrößen Anteil bezahlbarer Wohnraum im unteren bis mittlerem Preissegment ; ggf. wohnunterstützender gewerblichen Anteil.	Der Planungsansatz mit dem Schwerpunkt auf Wohnnutzung entspricht vom Grundsatz den Zielen des HK-Wohnen. Ob und wieviel Wohnen im bezahlbaren Bereich erreicht werden kann, wird sich hier erst durch eine vertiefte Planung und Kalkulation ergeben.
III	Plausibilität und Umsetzbarkeit des	Die Einschätzung der baulichen Abgängigkeit der Gebäude 7+9 wird von der Verwaltung geteilt. Das

<p>Konzeptes Angaben zur Finanzierung des Konzeptes. Wohnungsanzahl, Wohnflächen bzw. Nutzflächen im Verhältnis zum Grundstückspotential. Verhältnis/Stimmigkeit der Beurteilungskriterien I und II zueinander.</p>	<p>Gebäude 4 zu erhalten ist zunächst plausibel, wird sich nach Ansicht der Verwaltung aber erst mit in einer vertieften Planung und Kalkulation entscheiden. Der Planungsansatz nebst schriftlichen Ausführungen und die Erklärung selbst als „heimischer“ Investor aufzutreten lassen das Konzept insgesamt als glaubwürdig erscheinen. Der rechtliche Rahmen des § 34 BauGB (örtübliche Bebauung) erscheint nach überschlägiger Bewertung eingehalten; ein Bebauungsplanverfahren wohl nicht zwingend erforderlich. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BauONRW zu den angrenzenden Fremdgrundstücken müssen im folgenden Verfahrensschritt noch näher betrachtet werden. Die Planung lässt genügend Spielraum für eine Abstimmung mit den angrenzenden „Fremdgrundstücken“.</p>
---	---

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Interessenbekundung der Fa. Bautec für die Stufe 2 zuzulassen.

Punktematrix: Konzept Bautec, Architektin Bettina Lauer

<p>Entscheidungsbasis: Übereinstimmung mit den Grundzielen der städtebauliche Rahmenplanung und dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Minden</p>					
<p>Mindestleistungen</p>		<p>Zeitraum / Abgabe</p>			
<p>Ausführliche Konzeptbeschreibung unter Würdigung der Zielrichtung der aktuellen Rahmenplanung zum Teilbereich der Oberen Altstadt und des Handlungskonzeptes Wohnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Nutzungsart/en und geplante Bewohnerstruktur ➢ Einbindung in das nähere und weitere Umfeld der oberen Altstadt ➢ Angaben zur Nutzung der Grundstücke (Nebau, Umbau, Freiflächen) ➢ Grundansatz zur Finanzierung der Planung 		<p>2 Monate</p>			
	I	II	III	Gesamt PKT.	<p>0-3 Pkt. nicht plausibel 4-5 Pkt. wenig plausibel 6-8 Pkt. plausibel 9-10 Pkt. überzeugend</p>
Punktspanne	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	30	
Punktbewertung Konzeptvorlage	7	6	7	20	
davon Prozentanteil	30%	20%	50%		
	2,1	1,2	3,5	<u>6,8</u>	

Konzept 2 Parallel, Architekt Thomas Engel

	Beurteilungskriterien im Schritt 1	Bewertung der Verwaltung
I	<p>Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Konzeptes</p> <p>Vereinbarkeit mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes.</p> <p>Vereinbarkeit mit geltenden Satzungen in der oberen Altstadt; insbesondere Gestaltungssatzung.</p> <p>Vereinbarkeit mit der ortüblichen Bebauung gem. § 34 BauGB.</p>	<p>Das Konzept zeichnet sich positiv durch eine verhältnismäßig hohe Detailschärfe aus, die allerdings auch in diesem frühen Stadium des Verfahrens die Gefahr einer geringen Flexibilität im weiteren erforderlichen Planungs- und Abstimmungsprozess in sich trägt.</p> <p>Der Lageplan mit den kleinteiligen Gebäudeumrissen und der angedeutete Sekundärererschließung durch neue an das weitere Quartier entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenkonzeptes.</p> <p>Die rechtsgültige Gestaltungssatzung Obere Altstadt-Weingarten ist, soweit schon erkennbar, in der Planung weitgehend berücksichtigt. Für den Neubau mit Staffelgeschoss (Rampenloch 4) trifft dies jedoch erkennbar nicht zu; auch der direkte Anbau an die denkmalgeschützte Gefängnismauer wirft Fragen auf.</p> <p>Der rechtliche Rahmen des § 34 BauGB (ortübliche Bebauung) erscheint nach überschlägiger Bewertung insgesamt eingehalten.</p>
II	<p>Umsetzungsansatz der Ziele des HK-Wohnen</p> <p>Flächenanteil Wohnnutzung, WHG-Anzahl, Wohnungsgrößen Anteil bezahlbarer Wohnraum im unteren bis mittlerem Preissegment ; ggf. wohnunterstützender gewerblichen Anteil.</p>	<p>Der Planungsansatz entspricht vom Grundsatz den Zielen des HK-Wohnen.</p> <p>Das Konzept hat sich wohl schon relativ vertieft mit dem Thema bezahlbarer Wohnraum auseinandergesetzt.</p> <p>Ob und in welchem Anteil Wohnen im bezahlbaren Bereich konkret erreicht werden kann, wird sich in einer weitergehenden vertieften Planung und Kalkulation ergeben.</p>
III	<p>Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzeptes</p> <p>Angaben zur Finanzierung des Konzeptes.</p> <p>Wohnungsanzahl, Wohnflächen bzw. Nutzflächen im Verhältnis zum Grundstückspotential.</p> <p>Verhältnis/Stimmigkeit der Beurteilungskriterien I und II zueinander.</p>	<p>Das Konzept wirft durch seine Detailtiefe bereits schon baurechtliche Detailfragen auf, die erst im 2ten Schritt erwartet worden sind.</p> <p>Auch eine klare Auseinandersetzung mit der finanziellen Tragfähigkeit des Konzeptes hat wohl schon relativ vertieft stattgefunden.</p> <p>Der Planungsansatz nebst schriftlichen Ausführungen und der Erklärung selbst oder mit einem „heimischen“ Investor aufzutreten lassen das Konzept insgesamt als finanziell tragfähig erscheinen.</p> <p>Der rechtliche Rahmen des § 34 BauGB (ortübliche Bebauung) erscheint nach überschlägiger Bewertung eingehalten; ein Bebauungsplanverfahren wohl nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen nach BauONRW zu den angrenzenden Fremdgrundstücken müssen im folgenden Verfahrensschritt jedoch noch näher</p>

		betrachtet werden. Die Planung lässt genügend Spielraum für eine Abstimmung mit den angrenzenden „Fremdgrundstücken“ erkennen.
--	--	---

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Interessenbekundung der Fa. Parallel für die Stufe 2 zuzulassen.

Punktematrix: Konzept Parallel

Entscheidungsbasis: Übereinstimmung mit den Grundzielen der städtebauliche Rahmenplanung und dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Minden					
Mindestleistungen		Zeitraum / Abgabe			
Ausführliche Konzeptbeschreibung unter Würdigung der Zielrichtung der aktuellen Rahmenplanung zum Teilbereich der Oberen Altstadt und des Handlungskonzeptes Wohnen. <ul style="list-style-type: none"> ➢ Nutzungsart/en und geplante Bewohnerstruktur ➢ Einbindung in das nähere und weitere Umfeld der oberen Altstadt ➢ Angaben zur Nutzung der Grundstücke (Nebau, Umbau, Freiflächen) ➢ Grundansatz zur Finanzierung der Planung 		2 Monate			
	I	II	III	Gesamt PKT.	0-3 Pkt. nicht plausibel 4-5 Pkt. wenig plausibel 6-8 Pkt. plausibel 9-10 Pkt. überzeugend
Punktspanne	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	30	
Punktbewertung Konzeptvorlage	8	8	8	24	
davon Prozentanteil	30%	20%	50%		
	2,4	1,6	4	<u>8</u>	

Konzept 3 Quartierplaner, Architektin Astrid Engel

	Beurteilungskriterien im Schritt 1	Bewertung der Verwaltung
I	<p>Städtebauliche und architektonische Qualitäten des Konzeptes</p> <p>Vereinbarkeit mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes.</p> <p>Vereinbarkeit mit geltenden Satzungen in der oberen Altstadt; insbesondere Gestaltungssatzung.</p> <p>Vereinbarkeit mit der ortüblichen Bebauung gem. § 34 BauGB.</p>	<p>Das Konzept verabschiedet sich grundlegend von den Zielsetzungen des Rahmenkonzeptes für diesen Teilbereich der oberen Altstadt.</p> <p>Die Zielsetzung einer kleinteiligen Gebäudestruktur und eine Sekundärererschließung an das weitere Quartier wird hier nicht verfolgt.</p> <p>Die rechtsgültige Gestaltungssatzung Obere Altstadt-Weingarten ist erkennbar nicht in die Planung eingeflossen.</p> <p>Das als denkmalwürdig eingestufte Gebäude Rampenloch 11 wurde ohne nähere Begründung überplant.</p> <p>Der Rahmen der ortüblichen Bebauung ist nach überschlägiger Bewertung überschritten. So müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden um diese Idee umzusetzen. Ob dieser zum Erfolg geführt werden kann und die Idee mit dem Denkmalschutz realisiert werden kann ist völlig offen und müsste ebenfalls in der zweiten Stufe durchdacht werden."</p>
II	<p>Umsetzungsansatz der Ziele des HK-Wohnen</p> <p>Flächenanteil Wohnnutzung, WHG-Anzahl, Wohnungsgrößen Anteil bezahlbarer Wohnraum im unteren bis mittlerem Preissegment ; ggf. wohnunterstützender gewerblichen Anteil.</p>	<p>Das Plankonzept fokussiert sich auf eine gewerblich bis kulturelle Nutzung mit eher beiläufiger Wohnnutzung ohne genauere Ausdifferenzierung. Im Rahmen der vorliegenden Konzeptionsplanung wird die Frage nach bezahlbarem Wohnraum folgerichtig nicht thematisiert.</p>
III	<p>Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzeptes</p> <p>Angaben zur Finanzierung des Konzeptes.</p> <p>Wohnungsanzahl, Wohnflächen bzw. Nutzflächen im Verhältnis zum Grundstückspotential.</p> <p>Verhältnis/Stimmigkeit der Beurteilungskriterien I und II zueinander.</p>	<p>Ein konkreter Investor für das Konzept wird nicht genannt. Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes wird angedeutet, aber durch keine Angaben wie z.B. Flächenkalkulation oder Grundrissdetails hinterlegt.</p> <p>Die Planung lässt keinen bis wenig Spielraum für eine Abstimmung mit den angrenzenden „Fremdgrundstücken“.</p> <p>Der rechtliche Rahmen des § 34 BauGB (ortübliche Bebauung) erscheint bei dem Konzept nach überschlägiger Bewertung nicht eingehalten; ein Bebauungsplanverfahren würde, nach Einschätzung der Verwaltung, keine Realisierung des Konzeptansatzes ermöglichen.</p> <p>Eine Gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ist im Bereich Rampenloch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In der vertieften II Stufe wäre in Abstimmung mit den Nachbarangrenzern ein Mix aus Wohnen und Gewerbe als Lösungsansatz vom Grundsatz denkbar.</p> <p>In einem II Schritt muss die Trägerschaft bzw. der/die Investor/in des Projektes allerdings klar benannt werden.</p>

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Interessenbekundung Quartierplaner für die Stufe 2 zuzulassen.

Punktematrix Konzept Quartiersplaner

Entscheidungsbasis: Übereinstimmung mit den Grundzielen der städtebauliche Rahmenplanung und dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Minden				
Mindestleistungen	Zeitraum / Abgabe			
Ausführliche Konzeptbeschreibung unter Würdigung der Zielrichtung der aktuellen Rahmenplanung zum Teilbereich der Oberen Altstadt und des Handlungskonzeptes Wohnen. > Nutzungsart/en und geplante Bewohnerstruktur > Einbindung in das nähere und weitere Umfeld der oberen Altstadt > Angaben zur Nutzung der Grundstücke (Nebau, Umbau, Freiflächen) > Grundansatz zur Finanzierung der Planung	2 Monate			
	I	II	III	Gesamt PKT.
Punktespanne	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	0-10 Pkt.	30
Punktbewertung Konzeptvorlage	4	4	3	11
davon Prozentanteil	30%	20%	50%	
	1,2	0,8	1,5	<u>3,5</u>

0-3 Pkt.	nicht plausibel
4-5 Pkt.	wenig plausibel
6-8 Pkt.	plausibel
9-10 Pkt.	überzeugend

Finanzielle Auswirkungen:

Obligatorische Verwaltungskosten.

Unterschrift des Bürgermeisters
 oder des Fachbereichsleiters/Beigeordneten:

.....
 Lars Bursian

Anlagen –3 Konzepte für das Interessenbekundungsverfahren Rampenloch

- Anlage1 Konzept FaBautec_B.Lauer**
- Anlage2 Konzept Parallel_T.Engel**
- Anlage2.1 Konzept Parallel_T.Engel**
- Anlage3 Konzept Quartierplaner_ A.Engel**