

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Rat der Stadt Bedburg	05.07.2016	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Rat der Stadt Bedburg	13.06.2017	Mehrheitlich dafür (bei 3 Enthaltungen der Herren Blum, Dr. Kippels und Niepel sowie 2 Gegenstimmen der Herren Olpen und Schmitz)

Betreff:

Entwicklung der Bedburger Innenstadt, Projekt Bedburger Mitte:

- a) Auslobung eines Bieterverfahrens
- b) Konkretisierung des Projektgebietes
- c) Erstellung einer Bewertungsmatrix

Beschlussvorschlag:

- a. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bis zur Ratssitzung am 11.07.2017 den Entwurf einer Vorlage für die sofortige Auslobung eines Bieterverfahrens für die Immobilie des ehemaligen „TOOM“-Marktes zu erstellen.
- b. Der Rat passt seinen Beschluss aus der Vorlage 9-116/2016 dahingehend an, dass lediglich die in Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellte Fläche Bestandteil eines öffentlichen Bieterverfahrens werden soll.
- c. Der Rat nimmt die nachfolgend in ihren Grundzügen dargestellte Bewertungsmatrix für die Wertung perspektivisch eingehender Angebote zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, bis zur Sommerpause eine endgültige Ausarbeitung vorzulegen.

Begründung:

Auf die Sitzungsvorlage WP 9-116/2016 zur Sitzung des Rates der Stadt Bedburg vom 05.07.2016 (TOP 6) nebst seinerzeit beigefügter Anlagen wird zunächst verwiesen. Der Rat hat hierzu in seiner o.g. Sitzung nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Bedburg beauftragt die Verwaltung, städtebauliche Vergabekriterien und eine Bewertungsmatrix zum einen zur Vorbereitung des Grundstücksvergabeverfahrens für die in Anlage 3 dargestellte Potentialfläche sowie zum anderen für das Gesamtareal zu erarbeiten. Darüber hinaus besteht Einvernehmen darüber, zur nächsten Sitzung die Thematik entsprechend des Antrages der CDU-Fraktion vom 20.06.2016 Herrn Dr. Pflüger vom Büro HJP sowie Herrn Dipl. Ing. Geyer vom Büro Dr. Jansen als Sachverständige hinzuzuladen.

Zu a)

Um das Objekt des ehemaligen „TOOM-Marktes“ einer möglichst zügigen und innenstadtzuträglichen Nachnutzung zuführen zu können, soll die Immobilie samt umliegender Frei- und Verkehrsflächen über den Weg eines so genannten Bieterverfahrens an einen Investor veräußert werden.

Die Vorteile dieses Verfahrens, bei dem das öffentlich ausgeschriebene Objekt zu den von der Stadt Bedburg gesetzten Regeln veräußert wird, sind:

Maximale Prozesskontrolle durch Rat und Verwaltung

Ein Bieterverfahren ist einer Auktion bzw. Versteigerung ähnlich, jedoch nicht identisch. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass bei einer Versteigerung das höchste Gebot den Zuschlag erhält. Im Rahmen eines Bieterverfahrens erwirbt der Höchstbietende nicht automatisch, es besteht hier kein Zwang für den Verkäufer, das Angebot anzunehmen.

Die Höhe des Kaufpreisangebotes soll aber nicht das alleinige Entscheidungskriterium dafür sein, welcher Bieter letztendlich den Zuschlag erhält. Die Kriterien sind mit einer Gewichtung zu versehen. Die eingereichten Konzepte sollen daneben qualitativ bewertet und dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden, der dann dem Stadtrat einen Beschlussvorschlag gibt.

Nach Vorlage erster indikativer Angebote kann, im Gegensatz zu einem Ausschreibungsverfahren, mit den einzelnen Investoren verhandelt und Gelegenheit zur Verbesserung der Angebote gegeben werden. Mit einem indikativen Angebot wird ein unverbindliches erstes Angebot bezeichnet, das Bewerber in der sog. Dialogphase eines Vergabeverfahrens abgeben. Auf Basis dieser Angebote und den Bedürfnissen der vergebenden Stelle erarbeitet die vergebende Stelle dann mit den jeweiligen Bewerbern die Voraussetzungen für ein verbindliches Angebot aus. Im Anschluss können letztverbindliche Angebote als Grundlage für den Zuschlag eingereicht werden.

Kein Zwang zum Verkauf

Der Grundstücksverkauf an einen Investor mit dem Zweck der Wiederbelebung oder aber Neuerrichtung der Immobilie des ehemaligen „TOOM“-Marktes unterliegt gewissen Vorgaben. Schon gemäß § 90 Abs. 3 GO darf das Grundstück nicht unter Wert verkauft werden. Zudem muss die Veräußerung auch deshalb mindestens zum vollen Wert erfolgen, um nicht unter Umständen einen Verstoß gegen europäisches Beihilferecht auszulösen. Die EU-Kommission geht davon aus, dass ein Verkauf von Grundstücken nach einem hinreichend veröffentlichten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren zum Verkehrswert keine Beihilfe ist. Vor dem Verkauf ist der Grundstückswert anhand allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln oder aber der Marktpreis in vergleichbarer Art und Weise zu

ermitteln, bspw. durch Vergleichspreise. Potenziellen Interessenten ist die Möglichkeit zu geben, auf das Grundstück zu bieten. Dem Kreis derer die als Käufer in Betracht kommen, muss Gelegenheit gegeben werden, von dem Grundstücksangebot Kenntnis zu nehmen. Der Grundstücksverkauf muss also in geeigneten überregionalen Medien angekündigt werden.

Es empfiehlt sich, hierfür ein sogenanntes Informationsmemorandum zu verfassen, in dem das Verfahren, die wesentlichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung und die Zuschlagskriterien genannt sind. Der Mindestkaufpreis gemäß Gutachten oder vergleichbarem Ermittlungsverfahren ist vorzugeben. Bietern steht es zur Verbesserung der Zuschlagskriterien frei, einen höheren Kaufpreis anzubieten.

Bestmögliche Kombination aus Rechtssicherheit und Erlösoptimierung

Aber auch aus haushaltsrechtlichen Vorschriften lässt sich die Empfehlung für Bieterverfahren ableiten. So lässt sich in allen kommunalen Haushaltsvorschriften der Länder sowie in der Haushaltsordnung des Bundes (§ 7 I 1 BHO19) die Vorgabe finden, dass die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen ist. Ebenso wenig wie Private hat der Staat „nichts zu verschenken“. Werden Vermögensgegenstände veräußert, darf dies nur zum vollen Wert erfolgen (§ 63 III 1 BHO). Dabei wird der volle Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung zu erzielen wäre. Ist also ein Marktpreis eindeutig vorhanden, bedarf es keiner besonderen Wertermittlung und auch keines besonderen Bieterverfahrens. Verkauft eine Kommune demnach eine einzige Wohnung, so wird deren Marktpreis sich im Regelfalle relativ leicht ermitteln lassen. Aus kommunalrechtlicher Sicht zumindest ist dann ein Bieterverfahren nicht unbedingt erforderlich. Anders dürfte dies aber der Fall sein, wenn eine Kommune Hunderte Wohneinheiten oder eben Spezialimmobilien verkauft. Hier lässt sich der Gesamtpreis nicht einfach durch die Formel „Wert einer einzigen Wohnung x Anzahl der verkauften Wohnungen“ oder aber im Vergleichswertverfahren errechnen. Bestehen Zweifel über den vollen Wert, wie es beim Verkauf von im kommunalen Besitz befindlichen Spezialimmobilien regelmäßig der Fall sein wird, empfiehlt das Schrifttum, eine Ausschreibung vorzunehmen.

Ist eine Gemeinde also bestrebt, die landesrechtlichen Vorschriften über die sparsame und wirtschaftliche Haushaltsführung ernst zu nehmen, ist in der Regel ein Bieterverfahren die zu befürwortende Lösung. Es bleibt allerdings darauf hinzuweisen, dass die Regelungen der Gemeindeordnung eine Kommune nur im Innern binden, d.h. ein Verstoß gegen sie hat keine Auswirkung auf die Wirksamkeit des Kaufvertrags – anders als etwa ein Verstoß gegen das EG-Beihilfenregime.

Minimierung von projektbedingten Abhängigkeiten

Die Erfahrungen bei der Entwicklung der Neuen Mitte haben gezeigt, dass die Entwicklung eines „großen Wurfs“ viel Zeit in Anspruch nimmt und mit einem hohen Risiko verbunden ist, dass aufgrund der Komplexität dieser doch keine Umsetzung findet. Die Verwaltung empfiehlt daher, schrittweise vorzugehen und sich in einem ersten Schritt auf die Fläche des ehem. Toom-Marktes mit Nebenflächen zu konzentrieren. Dadurch ist eine Realisierung in einem relativ kurzen Zeitraum gewährleistet. Eine Entwicklung dieser Fläche ist am besten dazu geeignet, schnell positive Effekte für die Innenstadt zu generieren. Siehe dazu auch die Erläuterungen zu Beschlussteil b).

Zu b)

Die in dieser Beschlussvorlage definierte Potentialfläche (Toom-Markt nebst Umgebungsflächen / Anlage 1 zu dieser Vorlage) stellt ein autark zu entwickelndes Areal dar, welches aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt die Voraussetzungen dazu schaffen kann, einen positiven Entwicklungsimpuls zu setzen. Insoweit ist bei der Definition der Entscheidungskriterien (siehe hierzu unter c) Wert darauf zu legen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in einer angemessenen und marktfähigen Größe gewährleistet sein wird, ferner die ergänzende

Ansiedlung von Nebenmietern, die weitere Kundenfrequenz für den zentralen Bereich von Bedburg erzeugen .

Darüber hinaus verfügt die Stadt Bedburg im modifizierten Plangebiet vollständig über das Eigentum.

Das ursprünglich definierte Gesamtprojektgebiet (Anlage 2) soll jedoch in seiner städtebaulichen Weiterentwicklungsmöglichkeit und insbesondere der Gestaltung (Toom – Schlossparkplatz – Innenstadt-Schloßumfeldgestaltung) keine Nachteile erlangen. Hierauf ist im weiteren Verlauf bei der Definition der Entscheidungskriterien einzugehen.

Ferner ist unbedingt zu berücksichtigen, dass die Brauchtumspflege und das Vereinswesen ein wichtiger Bestandteil unserer Gesellschaft darstellt. Dies betrifft insbesondere die Vielfalt der Nutzungen auf dem Schloßparkplatz selbst (nicht abschließend):

- Schützenfest
- Karnevalsveranstaltungen
- Wochenmarkt
- Musikmeile
- Lampionfest
- Karibische Nacht
- Stellplatznutzung für den zentralen Bereich der Hauptgeschäftslage

Insbesondere die letzten Monate haben gezeigt, dass die Fläche des Schloßparkplatzes in seiner grundsätzlichen Funktionalität einen Bedarf darstellt, der bei Wegfall nur schwer oder auch nicht zu kompensieren ist.

Zu c)

Nach einem positiven Votum des Rates der Stadt Bedburg zu dem Verfahren im Grundsatz würden im nachfolgenden Sitzungszug ein konkreter Vorschlag für den Ausschreibungstext und die Bewertungsmatrix unterbreitet. Diese würde folgende Kriterien beinhalten und gewichten:

- Städtebauliches und architektonisches Konzept einschließlich Gestaltung der Freiräume und Verkehrsflächen, Einbindung in das Umfeld der Maßnahme sowie der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, insb.:
 - Öffnung des Toom-Marktes oder neuem Baukörper in Richtung Einzelhandelsbesatz im Bestand
 - Verkehrsführung und Stellplatzlösung
 - Option einer späteren Fortführung des Projektes in Richtung Schlossparkplatz
- Nutzungskonzept, insb.:
 - Verträglichkeit der geplanten Handelsflächen mit dem Einzelhandelskonzept und einem noch vorzulegenden Gutachten der CIMA (Auswahl der künftigen Nutzer / Verträglichkeit mit vorhandenen Nutzungen im zentralen Bereich)
 - Komplementärnutzungen im Objekt (Neubau oder Bestand), bspw. Wohnen, Caritas, Büronutzungen, kulturelle Einrichtungen
- Gegenseitige Nutzungsverträglichkeit mit der temporären Nutzung des Schlossparkplatzes als Festplatz
- Kaufpreis
- Sicherung der Nachhaltigkeit der Nutzung

Die Verwaltung schlägt auf der Grundlage der erfolgten Ausführungen zu a) bis c) vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

Das Büro Dr. Jansen steht in der Sitzung für Fragen zur Verfügung. Ebenfalls ist das Büro HJP Aachen, Herr Dr. Frank Pflüger (Gewinner Wettbewerb Rahmenplan Bedburg) zur Sitzung geladen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel / eine nachhaltige Entwicklung:

Das Projekt Bedburger Mitte soll zur nachhaltigen Stärkung des Zentrums und damit zur Sicherstellung der Versorgungsinfrastruktur des gesamten Stadtgebietes beitragen. Damit stellt das Projekt einen wesentlichen Baustein für die langfristige Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes Bedburg dar.

Eine positive funktionale wie auch gestalterische Entwicklung des Bedburger Zentrums kann zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen, was der heutigen Generation, aber natürlich auch zukünftigen Generationen zu Gute kommt. Gleichwohl sind insbesondere fachliche Belange hinsichtlich Ortsbild, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft etc. bei der Planung mit zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:

Bedburg, 30.05.2017

Udo Schmitz
stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister