

Stadt Witten

Die Bürgermeisterin

Planungsamt/Ra/Amt für Bodenwirtschaft/LP

VERWALTUNGSVORLAGE öffentlich (3 Tage nach Versand)

22.12.2016
Nr. 0608/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	26.01.2017

Kurzbezeichnung

Städtisches Grundstück Kornmarkt - Neustart für die Vermarktung mit der Zielsetzung "Wohnen im Johannisviertel"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Kornmarkt unter Verwendung der in der Vorlage skizzierten Rahmenbedingungen zu vermarkten.

Die Vermarktung soll in einem „schlanken“ zweistufigen Verfahren mit abschließender Beurteilung durch ein Auswahlgremium bestehend aus Politik, Verwaltung und externen Fachleuten erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Vermarktung der Grundstücksfläche werden Einnahmen erzielt. Die Einnahmen lassen sich heute noch nicht genau beziffern; im Vergabeverfahren soll ein Mindestpreis zugrunde gelegt werden, der sich aus einer aktuellen gutachterlichen Bewertung des Grundstücks ergibt. Einnahmeverluste entstehen durch die Aufgabe des bewirtschafteten städtischen Parkplatzes. Diese können teilweise kompensiert werden durch Mehreinnahmen aus Parkgebühren auf städtischen Parkplätzen in der Innenstadt. Einnahmen aus der Vermarktung der Grundstücksflächen sowie aus einer langfristig und dauerhaft angelegten Parkraumbewirtschaftung sind in die Finanzierung verschiedener Zuwendungsmaßnahmen im Rahmen der Förderung des ÖPNV (Zentraler Omnibusbahnhof am HBF Witten) und der Stadterneuerung (Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Witten) einzubringen. Weitere Kosten ergeben sich aus der Einbeziehung von externen Fachleuten (u.a. zur Durchführung des Ausschreibungsverfahrens; des Auswahlgremiums).

Sach- und Rechtslage:

1. Rückblick und Abschluss des Planungs- und Ausschreibungsverfahrens 2012 – 2016

In der Vergangenheit gab es mehrere Versuche, den Standort zu vermarkten. Das Verfahren 2008/2009 scheiterte vor allem an den damaligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Finanzkrise). Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren 2012 - 2016 basierte auf der Vorgabe, den Entwurf des Architekturbüros Baufrösche umzusetzen.

Die Markterkundung der Verwaltung, die im Mai 2016 endete, blieb ergebnislos. Die Gründe dafür waren das risikobehaftete Nutzungskonzept (Hotel, Praxen, Gastronomie, Einzelhandel) und die fehlende Bereitschaft der Investoren, den Entwurf mit seinen strengen städtebaulichen und architektonischen Vorgaben umzusetzen.

2. Neustart

„Wohnen im Johannisviertel“

Grundsätzlich bleibt die Verwaltung bei der Auffassung, dass der Kornmarkt eine der wenigen zentralen Impulsflächen für die weitere Entwicklung der Wittener Innenstadt darstellt. Die bisherige Vorstellung, für den Standort einen City orientierten Mix mit Hotel, Gastronomie, Praxen, Einzelhandel etc. vorzusehen, wird aufgegeben. Stattdessen wird der neue Leitgedanke „Wohnen im Johannisviertel“ formuliert. Dabei sind ergänzende Erdgeschossnutzungen wie Bistros, Praxen etc. denkbar. Dieses Konzept bietet die Möglichkeit einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt an prominenter Stelle, mit der die Innenstadtangebote dauerhaft gestärkt werden können. Eine solche Entwicklung orientiert sich auch am Integrierten Handlungskonzept Innenstadt (Handlungsfeld „Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort“). Zudem könnte auf diese Weise die verstärkte Nachfrage nach modernen Wohnungen im Zentrum befriedigt werden. Ein Trend, der sich auch in Witten beobachten lässt.

Interesse von Investoren ist vorhanden

Die Verwaltung hat Interessenten aus den Bereichen Projektentwicklung, Wohnungsbaugesellschaften, Architektur und Baufinanzierung das neue Konzept erläutert. Dabei ist einmütig Akzeptanz für das Thema Wohnen in verschiedenen Formen (freifinanziertes Wohnen, sozialer Wohnungsbau, studentisches Wohnen, betreutes und altersgerechtes Wohnen, Eigentumswohnungen) deutlich geworden. Die positiven wirtschaftlichen Randbedingungen (Niedrigzinsphase, allg. großer Bedarf für Wohnungsneubau, hohe Nachfrage) erleichtern die Vermarktung.

3. Grundstück und städtebauliche Rahmenbedingungen

Angedacht ist eine Wohnbebauung, die sich in die Umgebung einfügt. Das entspricht voraussichtlich vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Durch die Formulierung von Rahmenbedingungen sollen städtebauliche Qualität gesichert und gleichzeitig Spielräume für Investoren eröffnet werden.

Der der Vorlage beigefügte Lageplan (s. Anlage) enthält folgende verbindliche Vorgaben:

- ein Baugrundstück von ca. 1.500 qm mit einer bebaubaren Fläche von ca. 1.000 qm
- ein Stellplatznachweis in einer Tiefgarage für 50% der erforderlichen Stellplätze
- ein öffentlicher Platz mit einer Größe von ca. 700 qm
- ein Wartebereich für die ÖPNV-Haltestelle an der Hauptstraße

4. Verfahren

Vorgesehen ist ein zweistufiges Verfahren für Teams von Investoren und Architekten:

- In der 1. Stufe soll eine Interessensbekundung erfolgen. Die Teams präsentieren sich mit ihren bisher erbrachten Leistungen und Referenzprojekten.
- Für die 2. Verfahrensstufe werden 5 Teams für einen „Wettbewerb“ ausgewählt. Es wird die Abgabe eines Entwurfs und eines Preisangebotes verlangt. Die Auswahl erfolgt über eine vorher festgelegte Bewertungsmatrix. Der entscheidende Maßstab für die Auswahl soll neben dem Preisangebot die Konzeptqualität sein.

Ein Auswahlgremium aus Politik, Verwaltung und externen Fachleuten beurteilt die vorgelegten Entwürfe und entscheidet, welches Projekt zum Zuge kommen soll; Es setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorsitzender des ASU,
- Stellvertretender Vorsitzender des ASU,
- Vertreter des Beirats für Denkmalpflege,
- Stadtbaurat,
- Amtsleitung 61,
- Amtsleitung 62,
- Vertreter Johannis-Kirchengemeinde,
- Vertreter der Wittener Architektenschaft
- Eine fachlich renommierte Persönlichkeit

Dieser Verfahrensvorschlag kommt den Interessen der Investoren entgegen. Sie treten im Team mit Architekten ihres Vertrauens an; Kosten für Entwurfsleistungen entstehen ihnen erst in der zweiten Stufe des Verfahrens.

5. Zeitplan

Zur Zeit prüft die Verwaltung die Ausschreibungsmodalitäten. Das zweistufige Ausschreibungsverfahren würde voraussichtlich im 2. Quartal 2017 beginnen und ca. sechs Monate dauern. Das Entscheidungsverfahren könnte im 3. Quartal 2017 stattfinden, so dass der Rat voraussichtlich im 4. Quartal das Ergebnis beschließen könnte. Der Grundstücksverkauf könnte daraufhin ab dem 4. Quartal 2017 erfolgen.

In Vertretung

gez.

Rommelfanger

Anlagen:

Baufeld und Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Kornmarkts