

AZ: 61.3 V 379/13 Herr Peters

Drucksache Nr.: 0230/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	03.04.2014	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

**Verwertung des städtischen
Grundstücks Seekamp 18/18 a**

A n t r a g :

1. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie des Stadtteilbeirates Einfeld zur Verwertung des städtischen Grundstücks Seekamp 18/18 a werden zur Kenntnis genommen.
2. Das vorliegende Verwertungs- und Bauungskonzept ist Grundlage des weiteren Verfahrens.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein strukturiertes Bieterverfahren zur Veräußerung des Grundstücks unter Einbeziehung städtebaulicher und architektonischer Gestaltungskriterien vorzubereiten und dem Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen durch Grundstücksverkäufe

B e g r ü n d u n g :

Nach vorzeitiger Auflösung des Erbbaurechtsvertrages mit dem Kirchenkreis Altholstein und Übergabe des Grundstücks an die Stadt steht das Grundstück Seekamp 18/18 a für eine andere Nutzung und Veräußerung zur Verfügung, soweit kein Interesse für eine städtische Nutzung (z. B. Gemeinbedarfseinrichtung, Grünanlage) vorliegt.

Die Verwaltung ließ durch ein Vermessungsbüro den umfangreichen Baumbestand auf dem Grundstück aufmessen und bestimmen (Anlage 1).

In einer anschließenden Bewertung unter Einbindung der Abteilung Grünflächen wurde die charakteristische Baumkulisse zur Straße Seekamp und zum Einfelder See als zu erhalten eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden einzelne Bäume, die andere, charakteristische Bäume in ihrem Wuchs beeinträchtigen, als entfallende Bäume eingestuft (Anlage 2).

Auf dieser Grundlage wurde ein grundsätzlicher Bebauungsvorschlag für das Gesamtgrundstück entwickelt, der einerseits auf den Rahmen der vorhandenen Bebauung im Bereich der Straße Seekamp Rücksicht nimmt, andererseits die Baufelder so platziert, dass möglichst wenig Bäume beeinträchtigt werden. Entsprechend dem Rahmen der umgebenden Bebauung wurde die Grundflächenzahl auf 0,2 (d. h. 20 % der Grundstücksfläche dürfen max. überbaut werden) und die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 vorgeschlagen. Durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (d. h. nur innerhalb dieser Abgrenzungen darf gebaut werden) wird einerseits die Rücksichtnahme auf den Baumbestand gewährleistet, andererseits ausreichender Abstand sowohl von der Straße als auch vom Uferbereich des Einfelder Sees gewährleistet.

Da es sich um Wohnbebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, ist ihre Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bebauungskonzept der Verwaltung sieht eine Dreiteilung des Gesamtgrundstücks vor:

Der östliche Teil (Baufeld 3), auf dem sich das ehemalige Jugendheim des Kirchenverbandes befindet, wird zur Bebauung durch eine Anlage des Eigentums- bzw. Mietwohnungsbaus vorgeschlagen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Jugendheim sowie ein älteres Einfamilienhaus auf dieser Fläche abgerissen wird. Die beiden westlich anschließenden Baufelder (1 und 2) werden zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgeschlagen.

Ein Vorschlag für Bebauungsregelungen der einzelnen Baufelder ist in der Anlage 3 beigelegt.

Auf Einladung des Stadtteilbeirates Einfeld hat die Verwaltung das Bebauungskonzept in der Sitzung des Stadtteilbeirates am 24.09.2013 vor über 100 anwesenden Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Das Protokoll der Stadtteilbeiratsitzung einschl. der Stellungnahme des Stadtteilbeirates Einfeld ist der Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Des Weiteren gab es Schriftverkehr zwischen der Stadtverwaltung und der Interessengemeinschaft Seekamp, die vorgeschlagen hat, das Grundstück in 5 gleich große Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung aufzuteilen. Dieser Vorschlag ist ebenfalls als Anlage 5 beigelegt.

Das beigelegte Bebauungskonzept sollte jedoch nach Auffassung der Verwaltung auch entgegen der Stellungnahme des Stadtteilbeirates Einfeld (keine Unterteilung des Grundstücks) und der Interessengemeinschaft Seekamp (Aufteilung in 5 gleich große Grundstücke) Grundlage der weiteren Verwertung bzw. Veräußerung werden. Dies wird insbesondere damit begründet, dass die vorgeschlagene Aufteilung in 3 Baugrundstücken der weitgehenden Erhaltung des Baumbestandes am ehestens Rechnung trägt und die Möglichkeit eröffnet, ein Baugrundstück auch für eine kleinere Wohnanlage, z. B. für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen am See, zur Verfügung zu stellen.

Es wird vorgeschlagen, unter den o. a. Rahmenbedingungen ein strukturiertes Bieterverfahren durchzuführen, das Investoren Gelegenheit bietet, entsprechende Architektenentwürfe einzureichen. Dies bedeutet, dass die Stadt innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Architekten sowie Investoren/Bauherren auffordert, unter diesen Rahmenvorgaben konkrete Baukonzepte zu entwickeln und einzureichen. Die Art eines solchen Verfahrens ist bisher in Neumünster kaum praktiziert worden, es ist aber in anderen Städten mit erhöhten Grundstücksnachfragen durchaus üblich. Mit dem Baukonzept soll gleichzeitig ein Preisangebot für das Grundstück vorgelegt werden. Dabei sollte ein Mindestpreis von 200,00 €/m² zugrunde gelegt werden, wobei die Qualität des vorgeschlagenen Bebauungskonzeptes zu 45 % und des gebotenen Grundstückspreises zu 55 % in die abschließende Wertung eingehender Angebote einfließen soll. Dadurch wird sowohl ein Beitrag zur Verbesserung der Einnahmesituation, aber auch zur Erzielung hoher städtebaulicher/architektonischer Qualität an dieser sensiblen Stelle des Stadtbildes erreicht.

Der Verfahrensablauf, einschl. der Verfahrensbeteiligten (z. B. beratender, externer Architekt), und die Unterlagen zum strukturierten Bieterverfahren werden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Baumbestandsplan mit Artenbeschreibung
- Plandarstellung der zu erhaltenden und zu entfallenden Bäume
- Grundsätzlicher Bebauungsvorschlag
- Protokoll der Stadtteilbeiratssitzung am 24.09.2013
- Planskizze Interessengemeinschaft Seekamp