

AZ: 61.1 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0984/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	02.02.2022	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	08.02.2022	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.02.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Entwicklung der städtischen Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne
- Konkretisierung und Anpassung des Beschlusses vom 23.06.2020 (Nr. 0186/2018/An)**

Antrag:

1. Für den Verkauf von Baufeldern mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern ist ein strukturiertes Bieterverfahren durchzuführen.
2. Der städtebauliche Vorentwurf des Büros Zastrow+Zastrow ist als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf weiterzuentwickeln.
3. Den in der Begründung kenntlich gemachten Konkretisierungen / Änderungen zu dem am 23.06.2020 beschlossenen Antrag (0186/2018/An) wird zugestimmt.

ISEK:

- Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken,
- alle Bevölkerungsgruppen und ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigen,
- Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern,
- finanzpolitisch nachhaltig handeln,
- Klimaschutz aktiv gestalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten, Planungskosten, derzeit noch nicht abschätzbar; Refinanzierung über Verkauf

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g :

Mit Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 23.06.2020 über den gemeinsamen Antrag der Ratsfraktion von SPD, Bündnis 90 die Grünen, Die Linke und FDP bezüglich der ehemaligen Scholtz-Kaserne (0186/2018/An) wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage eines Wertgutachtens in die Grundstücksverhandlung zum Verkauf der städtischen Flächen mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, Wobau, einzutreten. Gleichzeitig wurden Aufgaben und Bedingungen an den Verkauf formuliert.

Vor dem Hintergrund, dass die Wobau auf den Ankauf des gesamten Grundstückes verzichtet, wird eine geänderte Beschlussfassung erforderlich. Die Entwicklung der städtischen Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne soll nunmehr unter geänderten Bedingungen fortgesetzt werden.

1. Vorliegendes Wertgutachten

Ein unabhängiges Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) der städtischen Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne wurde vom Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Rintelen aus Hamburg erstellt. Das Gutachten mit Wertermittlungstichtag vom 26.11.2020 bewertet die ca. 6,63 ha große Fläche in seiner Grundstücksqualität als Bau-erwartungsland und ermittelt einen Verkehrswert von insgesamt 3,87 Mio. Euro. Das Gutachten geht auf Basis der drei im Planungs- und Umweltausschuss am 26.08.2020 vorgestellten städtebaulichen Vorentwürfe von einer zu erzielenden Nettobaulandfläche von 70 % für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau, verdichtetem Einfamilienhausbau (Doppelhäuser, Reihenhäuser) und einer Kita aus.

2. Grundstücksverhandlungen mit der Wobau

Die Grundstücksverhandlungen wurden mit der Wobau im November 2020 aufgenommen. In einem Auftaktgespräch wurden die Bedingungen des o. g. beschlossenen Antrages und eine gemeinsame Vorgehensweise grundlegend besprochen. In einem zweiten Gespräch im März 2021 wurden Eckpunkte für den Grundstückskaufvertrag thematisiert. Die Wobau wurde zudem aufgefordert, einen schriftlichen Antrag zum Kauf dieser Fläche vorzulegen.

Die Verhandlungen gerieten zur Umsetzung des Beschlusses der Ratsversammlung ins Stocken. Eine Klärung zwischen dem Oberbürgermeister und der Wobau wurde erforderlich. Am 10.11.2021 hat der Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH, Herr Honsberg, gegenüber dem Oberbürgermeister Herrn Bergmann erklärt, das Grundstück der ehemaligen Scholtz-Kaserne nicht erwerben zu wollen, sich jedoch auf Teilflächen im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens für eine Bebauung zu bewerben (Anlage 5).

3. Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan

In Auswertung der drei vorliegenden Städtebaulichen Vorentwürfe, die im Planungs- und Umweltausschuss am 26.08.2020 vorgestellt wurden, wird vorgeschlagen, den Vorentwurf von **Zastrow+Zastrow** (Anlage 2) weiterzuentwickeln, weil dieser Vorentwurf die städtischen Anforderungen an die Flächenentwicklung am besten erfüllt.

Die Vorgaben zur Durchmischung des Gebietes hinsichtlich seiner Nutzungsintensitäten im Geschosswohnungsbau und im verdichteten Einfamilienhausbau (Reihenhäuser) bei einer vorgegebenen Anzahl der Wohneinheiten von mindestens 400 sowie einer angemessenen Ausstattung mit Frei- und Grünflächen wurden städtebaulich gut umgesetzt. Der Entwurf zeichnet sich durch eine plausible Freiflächen- und Erschließungsstruktur aus, die die einzelnen Baufelder umschließen. Die Baufelder im Nordwesten sind für Geschosswohnungsbauten vorgesehen, Reihen- und Doppelhäuser bilden eine kleinteiligere Bebauungsstruktur im Südosten. Die vorgesehene Kita wird in den städtebaulichen Entwurf integriert und ist über ein vernetztes Grün- und Wegesystem zu erreichen.

Der Entwurf von Zastrow+Zastrow soll daher an die konkreten Bedürfnisse der Stadt Neumünster unter Berücksichtigung des anliegenden Strukturkonzeptes (Anlage 3) weiterentwickelt werden. Auf Basis aktueller Entwicklungen und Anforderungen soll der konzeptionelle Ansatz konkretisiert und vertieft werden. Insbesondere sind die Ergebnisse aus einzuholenden Verkehrs- und Schallschutzgutachten zu beachten. Die Vorgaben aus der beschlossenen „Ökologischen Leitlinie“ finden ebenfalls vollumfänglich Eingang in die Planung.

4. Fortführung des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des auf dem Entwurf von Zastrow+Zastrow basierenden Strukturkonzeptes ist beabsichtigt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit den Stadtteilen Stadtmitte und Brachenfeld / Ruthenberg durchzuführen. Anschließend erfolgt die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Mit Fortführung des Bauleitplanverfahrens kann auch mit der Erschließungsplanung begonnen werden.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes über ein Strukturiertes Bieterverfahren

Da heute schon mehrere Interessensbekundungen vorliegen, wird beim Verkauf der städtischen Fläche ein Strukturiertes Bieterverfahren empfohlen, das neben dem Verkaufspreis auch das zugrunde liegende Baukonzept / den Architekturentwurf berücksichtigt. Ähnlich wie bei dem Verfahren zur Veräußerung der Grundstücke Seekamp 18/18a in Einfeld im Jahre 2018 wären die Kriterien und die Gewichtung vorab festzulegen. Weitere Informationen zum Vorgehen können der Anlage 1 entnommen werden.

Das vorgeschlagene Verfahren ist explizit **kein Höchstgebotsverfahren**. Ziel des Verfahrens ist es vielmehr, die Entwicklung der Fläche in eine zeitgemäße, anspruchsvolle Architektur und Nutzungsmischung zu heben. Ein Bieterverfahren ist hinsichtlich inhaltlicher Aspekte, bspw. eines ansprechenden Bebauungskonzeptes mit qualitätvoller Architektur, ein geeignetes Mittel, um die Planungskomponente entsprechend zu gewichten. Das Verfahren bietet die Möglichkeit, eine optimierte architektonische Entwicklung der Fläche vorzubereiten. Nach Auffassung der Verwaltung wird dieses Verfahren der Bedeutung der Fläche im städtischen Kontext hinsichtlich seiner Lage, Größenordnung und Einbindung gerecht.

Dieses Verfahren bietet zudem **finanzielle Vorteile**: Durch den Verkauf der Baufelder nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im (nahezu) erschlossenen Zustand wird ein höherer Verkaufspreis erzielt. Die durch die Bauleitplanung eintretende Bodenwertsteigerung schöpft der Grundstückseigentümer, hier die Stadt Neumünster, ab.

Dieses Vorgehen setzt voraus, dass zum einen das Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Nutzungen auf Basis eines städtebaulichen Entwurfes fortgeführt wird und zum anderen, dass die Stadt Neumünster sämtliche Erschließungsleistungen (Planung und Herstellung) - wenngleich durch Beauftragung Dritter - übernimmt. In diesem Fall wäre die Stadt Neumünster zur Herstellung der Erschließung verpflichtet. Die Erschließungskosten (wie auch andere entstehende Kosten) wären über den Grundstücksverkauf zwar gedeckt, müssten voraussichtlich jedoch vorfinanziert werden.

Von diesem Verfahren sind die Grundstücke, welche für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen sind, ausgenommen. Die Grundstücke für private Bauherren (Doppelhäuser) werden entsprechend des zu ermittelnden Marktpreises durch die Stadt Neumünster im erschlossenen Zustand nach den allgemeinen Vorgaben der Stadt Neumünster veräußert.

Das Grundstück, welches für die Bebauung mit einer Kita vorgesehen ist, wird ebenfalls ausgenommen und stattdessen vom Fachdienst Frühkindliche Bildung dem Verfahren zur Ermittlung eines Kitaträgers zugeführt.

6. Anpassung / Konkretisierung des Beschlusses vom 23.06.2020

Grundsätzlich bleiben die in der Beschlussfassung vom 23.06.2020 genannten Bedingungen bestehen, die das Grundstücksgeschäft mit der Wobau nicht betreffen. Dennoch besteht Bedarf, weitere Punkte aus der Beschlusslage zu konkretisieren: Betroffen sind die Aspekte, die sich einer gesetzlichen Regelung entziehen und demnach nach den Vorstellungen der Selbstverwaltung konkret festzulegen sind. Im Folgenden werden dazu Vorschläge zur weiteren Handhabung durch Konkretisierung und Auslegung der Formulierungen vorgelegt.

Punkt 2 des Antrages:

„Auf der Grundlage dieses Gutachtens nimmt die Stadt Neumünster mit der Wohnungsbau GmbH Neumünster (Wobau) Verhandlungen zum Verkauf der Fläche unter folgenden Bedingungen auf: (...)“

Punkt 2 des Antrages wird wie folgt geändert:

„Die im städtebaulichen Entwurf festgelegten Baufelder für den Geschosswohnungsbau und für die Reihenhausbebauung werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Form eines Strukturierten Bieterverfahrens durch die Stadt Neumünster veräußert.“

Punkt 2 a. des Antrages:

„Die Flächennutzung soll sowohl dem Mietwohnungsbau mit einem Anteil von bezahlbarem Wohnraum von mindestens 30 %, dem Bau von Eigentumswohnungen, Flächen des Gemeinbedarfs als auch für die Bereitstellung von Bauplätzen privater Investoren zur Verfügung gestellt werden.“

Punkt 2 a. des Antrages wird wie folgt geändert:

„Der Verkauf der Grundstücke in Form eines Strukturierten Bieterverfahrens erfolgt unter der Bedingung der Schaffung sozialen Wohnungsbaus. Es soll sichergestellt werden, dass geförderter Mietwohnungsbau nach den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein in mindestens 30 % aller Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert wird. Der Anteil der Mietwohneinheiten an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau muss je Baufeld mindestens 60 % betragen.“

In der Beschlussfassung vom 23.06.2020 steht, dass 30 % des Mietwohnungsbaus als „bezahlbarer Wohnraum“ entstehen soll. Die Begrifflichkeit „bezahlbar“ ist rechtlich nicht feststehend definiert; es handelt sich vielmehr um einen umgangssprachlich / politisch / sozialwissenschaftlichen Begriff. Der Verband Norddeutscher Wohnungsbauunternehmen definiert die Grenze der Bezahlbarkeit fürs Wohnen (Miete incl. Mietnebenkosten) bei einem Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens. Sofern ein höherer Anteil des Einkommens ausgegeben wird, gilt der Haushalt als finanziell überlastet. Lt. der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) 2017 / 2018 der Firma GEWOS (Kenntnisnahme der Ratsversammlung in der Sitzung am 08.09.2020, Drucksache 0471/2018/DS) fallen 34 % der Mieterhaushalte in die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung. Das bedeutet, dass ein Drittel aller Miethaushalte eine geförderte Wohnung beanspruchen könnte. „Bei den Ein-Personen-Haushalten ist der Anteil am höchsten. Knapp die Hälfte der kleinsten Haushalte hat ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins“ (WRVK, Seite 48).

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss dahingehend zu konkretisieren, dass bezahlbar hier gleichzusetzen ist mit dem Begriff „Geförderter Sozialwohnungsbau“. 30 % der Mietwohnungen sollen daher gefördert als Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen hergestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass etwa 100 geförderte Wohnungen damit geschaffen werden können.

Punkt 2 b. des Antrages:

„Die Wobau ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes in angemessener Form zu beteiligen.“

Da die Wobau sich aus den Grundstücksverhandlungen zurückgezogen hat, ist sie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gesondert zu beteiligen.

Der Punkt 2 b. des Antrages wird wie folgt geändert:

„Die Stadt Neumünster beauftragt ggf. zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein qualifiziertes Planungsbüro. Sie beauftragt die erforderlichen Fachgutachten an externe Büros.“

Punkt 2 c. des Antrages:

„Sollten auch andere Wohnungsbaugesellschaften oder sonstige Wohnungsbauinvestoren an Teilflächen des Baugebietes für die Errichtung von Wohnungen Interesse zeigen, so ist die Wobau gehalten, an solvente Investoren, die Flächen zu einem ortsüblichen Preis zu verkaufen. Darüber hinaus wird erwartet, dass für private Bauwillige, entsprechende Bauplätze zum ortsüblichen Grundstückspreis zur Verfügung gestellt werden.“

Die Intention des Punktes 2 c. war, dass auch andere Wohnungsbauinvestoren neben der städtischen Wobau Grundstücke erwerben sollten. Dazu wird folgende Änderung vorgeschlagen:

Punkt 2 c. des Antrages wird wie folgt geändert:

„Der Verkauf der zum Zwecke der Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser vorgesehenen Baufelder sollen in Form eines strukturierten Bieterverfahrens auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen, bei dem neben dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert als Mindestverkaufspreis auch städtebauliche und andere Anforderungen (geförderter Wohnungsbau) einbezogen werden sollen.“

Punkt 2 e. des Antrages (Teil E-Mobilität)

„Die Wobau und andere Investoren sorgen dafür, dass für E-Mobilität eine Mindestanzahl an Ladestationen, die auch öffentlich genutzt werden dürfen, vorhanden sein wird.“

Während für (private) Bauvorhaben das seit März 2021 geltende Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Vorgaben zur Anzahl von privat genutzter Ladeinfrastruktur macht, gibt es für öffentlich nutzbare Ladeinfrastruktur keine rechtliche Grundlage. Eine Mindestausstattung ist abhängig von der Anzahl der Elektroautos und wird voraussichtlich in den kommenden Jahren dynamisch steigen. Es ist anzunehmen, dass das Interesse der Ladesäulen-Anbieter zukünftig steigen wird, diese im öffentlichen Raum einrichten zu wollen. Bei der Planung soll zumindest eine Anzahl von 20 öffentlich zugänglichen Ladepunkten berücksichtigt werden. Diese Zahl wurde ausgehend von einer Bebauung mit 400 Wohneinheiten bei einem Besuchsaufkommen von 25 % der Wohneinheiten bei einer Ausstattungsquote von 20 % ermittelt ($400 * 0,25 * 0,2 = 20$). Die Verpflichtung zur Herstellung dieser Infrastruktur liegt beim Erschließungsträger.

Der Punkt 2 e. des Antrages wird wie folgt geändert:

„Die Mindestanzahl der öffentlich nutzbaren Ladepunkte zur Verbesserung der E-Mobilität soll 20 Ladepunkte für das Gebiet der Überplanung der ehemaligen Scholtz-Kaserne (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170) betragen.“

Punkt 2 e. des Antrages (Teil Fahrradstellplätze)

„Desgleichen sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl einzuplanen.“

Die Unterbringung von Fahrrädern ist insbesondere im Geschosswohnungsbau ein wichtiger Aspekt. Wenngleich es einen sog. Stellplatzerlass für die Anzahl herzustellender privater Fahrradstellplätze nicht (mehr) gibt, schreibt die Landesbauordnung (§ 50 LBO SH) vor, dass sich Anzahl und Größe der Abstellanlagen für Fahrräder nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzer/innen richtet. In Neumünster verfügt annähernd jede Person über ein Fahrrad (1,9 Fahrräder je Neumünsteraner Haushalt bei 2,0 Personen je Haushalt) (vgl. SrV-Mobilitätsbefragung 2018). Als Zielgröße soll daher die zu erwartende Anzahl an Bewohner definiert werden. Demnach ist ein Fahrradstellplatz je Einwohner/in herzustellen.

Im Sinne der Förderung einer stadtverträglichen Mobilität ist für die Nutzung des Fahrrades zudem dessen leichte Zugänglichkeit entscheidend. Daher soll zwingend beachtet werden, dass die Fahrräder ebenerdig bzw. barrierefrei sowie witterungsgeschützt und beleuchtet untergebracht werden können. Dies soll über vertragliche Regelung bei Veräußerung der Baufelder gesichert werden.

Punkt 2 e des Antrages wird wie folgt geändert:

„Je zu erwartende/n Bewohner/in ist ein Fahrradstellplatz zu errichten. Im Geschosswohnungsbau ist jeder Fahrradstellplatz ebenerdig bzw. barrierefrei sowie witterungsgeschützt und beleuchtet zu errichten“

7. Bewertung der Klimarelevanz / Auswirkungen auf das Klima

Mit vorliegender Beschlussvorlage werden bereits die Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung abgesteckt und Anforderungen näher bestimmt (z. B. durch Festlegung einer Bebauung, durch Mindestanzahl Wohneinheiten, durch Mindestanforderung an Energiestandards). Der beabsichtigte Grundstücksverkauf durch das vorgesehene Bieterverfahren an sich hat zwar keinen Einfluss auf das Klima, jedoch wird umrissen, was im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Die Aufstellung eines Energiekonzeptes ist erforderlich. Durch die geplante Bebauung des Geländes (Treibhausgasemissionen durch Materialherstellung, -transport sowie Bau- und Betriebsphase der Gebäude) sind eindeutig negative Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die vorgesehene besonders energieeffiziente Gebäudeausführung und möglichst klimafreundliche Energieversorgung werden die negativen Klimaauswirkungen zwar reduziert, überwiegen jedoch über die gesamte Herstellungs- und Betriebsdauer. Daher ist die Klimarelevanz insgesamt mit ja, negativ zu bewerten.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Oliver Dörflinger
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage 1: Grundsätzliches Vorgehen zum Strukturierten Bieterverfahren
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf von Zastrow+Zastrow
- Anlage 3: Strukturkonzept vom 01.03.2021
- Anlage 4: Informationen zum sozialen Wohnungsbau
- Anlage 5: Protokollauszug