

# STADT WOLMIRSTEDT

## Die Bürgermeisterin



<b>Informationsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>
----------------------------	-------------------

<b>Beschluss-Nr.:</b> 133/2019-2024	<b>Datum:</b> 20.02.2020	<b>Zeichen:</b> Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge			Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	TOP	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2020	16	z.k.g		
Hauptausschuss	4.5. <del>16.03.2020</del>	26	z.k.g		
Stadtrat	14.5. <del>26.03.2020</del>	27	z.k.g		

zur Kenntnis genommen am: <u>14.05.2020</u>	<u>18.05.2020</u> <i>Cassuhn</i> Datum, Unterschrift, Siegel 
---	---

<b>Betreff:</b> Sachstand zur Entwicklung des ehemaligen Krankenhausgeländes
---

<b>Information:</b>  Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Entwicklung des ehemaligen Krankenhausgeländes zur Kenntnis
---

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
<i>Cassuhn</i> M. Cassuhn			<i>Bunk</i> D. Bunk

## **Sachdarstellung:**

Am 15.09.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt den Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses, Beschluss Nr. 348/2014-2019. Ziel war es, den Standort zur Ansiedlung vielfältiger Bevölkerungsschichten und Altersgruppen vorzubereiten und nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln. Am 21.12.2016 erfolgte dann der Aufstellungsbeschluss Nr: 363/2014-2019 für den Bebauungsplan Nr. 34/16 Heinrich-Heine-Straße als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Baugebietes. Mit Beschluss vom 05.12.2019 Beschl. Nr.: 084/2019-2024 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert, so dass der Bebauungsplan demzufolge auf eine Fläche von 3,52 ha reduziert wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nunmehr wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch den östlichen Straßenverlauf der Heinrich-Heine-Straße;

Im Süden: durch den südlichen Verlauf der Schwimmbadstraße,

im Westen durch den Garagenkomplex Meseberger Straße,

Im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Meseberger Straße.

In den letzten Jahren bekundeten mehrere Investoren ihr Interesse an dem Standort mit unterschiedlichen Konzepten, die von großflächigem Einzelhandel über Projekte für betreutes Wohnen (mit max. 104 Wohneinheiten) bis zur Entwicklung einer Gartenstadt reichten. Die derzeitige Situation zum betreuten Wohnen als auch in der Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen hat sich in den letzten Monaten beträchtlich verändert, so dass sich die Aktualisierung des Grundsatzbeschlusses als notwendig erweist. Dazu liegt nunmehr der Änderungsbeschluss Nr. 129/2019-24 des Grundsatzbeschlusses vor.

Nach juristischer Prüfung musste festgestellt werden, dass nach öffentlichem Vergaberecht ein Verkauf des Geländes ohne Ausschreibung an einen Erschließungsträger nicht statthaft ist, sobald der Grundstückskaufvertrag gleichzeitig mit bzw. vor dem Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsunternehmen abgeschlossen wird. In diesen Verträgen werden die Erschließungsträger weiterhin verpflichtet auf eigene Kosten die Erschließung durchzuführen, sich über die Veräußerung der erschlossenen Grundstücke zu refinanzieren und die hergestellten Erschließungsanlagen unentgeltlich an die Gemeinde zu übertragen.

Um das Plangebiet nunmehr zügig zu entwickeln, hat die Verwaltung mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Als Anlage zur Informationsvorlage wurde eine tabellarische Übersicht erstellt.

Die nachfolgenden Erschließungsvarianten wurden auf Realisierbarkeit, Vor- und Nachteile geprüft:

### **Variante 1**

Ausschreibung zur Erschließung und Bebauung des Geländes;

Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem Investor für das gesamte Gelände

### **Variante 2**

Vergabe des Baugebiets nach Konzept ohne Ausschreibung des Baugebiets an einen Erschließungsträger/Bauträger;

Erschließung und Bebauung des Geländes durch Erschließung/Bauträger

ohne Erschließungsvertrag;

(die Verkehrsflächen und Grünflächen verbleiben im Eigentum des Erschließungsträgers)

### **Variante 3**

#### **3a: Erschließung durch die Stadt**

Nach Fertigstellung der vollständigen Erschließung: Vermarktung durch die Stadt

Kosten:

ca. 2 Mio € (Straßen, Straßenbeleuchtung, Grünflächen und Personalkosten)

Gesamtumsatz:

ca. 20 Mio € (Erschließung + Hochbau)

#### **3 b: Erschließung durch die Stadt in Bauabschnitten / Vermarktung einzelner Areale**

- Vermarktung des 1. BA an der Meseberger Straße (Mehrgenerationenprojekte)
- Vermarktung der gemischten Baufläche (BA 2) an der Schwimmbadstraße,
- Erschließung des 3. BA durch die Stadt (an der Heinrich-Heine Straße) oder Vermarktung an einen Bauträger,
- Erschließung des 4. BA durch die Stadt – Verkauf der Baugrundstücke (bauträgerfrei),

**Kosten:**

(ca. 2 Mio € für Straßen, Straßenbeleuchtung und Grünflächen einschl. Personalkosten)

**Gesamtumsatz:** (Erschließung + Hochbau) ca. 20 Mio €

Nach Prüfung der vorliegenden Varianten favorisiert die Verwaltung die Variante 3 b:  
Erschließung durch die Stadt in Bauabschnitten / Vermarktung einzelner Areale.

Folgende Vorteile bringt die Variante für die Stadt:

- maximale Einflussnahme der Stadt auf die einzelnen Projekte,
- die Erschließung/Vermarktung erfolgt in Bauabschnitten,
- Refinanzierung der einzelnen Erschließungsabschnitte durch die Einnahmen, der vorangegangenen Grundstücksverkäufe,
- günstige Grundstückspreise für junge Familien,
- Direktvermarktung von Baugrundstücken an Bauherren somit geringere Grunderwerbssteuern,
- Auswahl der Bauträger (nach Konzepten),
- Vermarktung einzelner Bauabschnitte an unterschiedliche Bauträger

Allerdings müssen auch folgende nachteilige Faktoren berücksichtigt werden:

- Die Stadt hat bis jetzt keine Erfahrungen in Planung, Erschließung und Vermarktung von Wohngebieten in dieser Größenordnung
- Es ist von einer zusätzlichen Arbeitsbelastung im Bereich Stadtplanung, Tiefbau, Finanzen, Bau und Liegenschaften und der Vergabestelle auszugehen. Mit dem der-

zeitigen Personalbestand im Tiefbau und im Fachdienst Bau und Liegenschaften ist das Vorhaben nicht umzusetzen.

- umfangreiche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren müssen durchgeführt werden
- zusätzliche Verwaltungsarbeit bei der Veräußerung der Bauparzellen (Erstellen von Beschlussvorlagen für jeden Grundstücksverkauf)
- Für die Planung und Durchführung der Erschließung müsste entweder ein Projektmanager beauftragt bzw. ein zusätzlicher Ingenieur (0,5 Planstelle) für ca. 3 Jahre eingestellt werden.
- Die Einstellung geeigneter Mitarbeiter wird schwierig, da auf dem Arbeitsmarkt kaum Fachkräfte zur Verfügung stehen, die den Tiefbau und gleichzeitig die Vermarktung übernehmen könnten und Kenntnis über die Arbeitsweise des öffentlichen Dienstes haben.
- Bei einer Erschließung durch die Stadt verbleiben 10 % der Erschließungskosten bei der Stadt.

Die Verwaltung schlägt folgende Vorgehensweise vor:

1.) Ausschreibung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan, einschl. für die Erstellung des erforderlichen artenschutzrechtlichen Gutachtens; Beauftragung entsprechender Planungsbüros.

Die Stadt wird in Ausübung ihrer Planungshoheit die Rahmenbedingungen für die Bebauung festlegen. Hierbei sollten 2 Vollgeschosse für den Eigenheimbau und max. 3 Vollgeschosse für das Projekt „Mehrgenerationenhaus“ bzw. für das Mischgebiet nicht überschritten werden. Darüber hinaus soll das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung ökologischer und klimafreundlicher Aspekte entwickelt werden. Eine intensive Begrünung sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 (Anteil des Versiegelungsgrades) können als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.) Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und Auswertung der Stellungnahmen prüft die Verwaltung, ob bereits der Grundstücksverkauf der Bauabschnitte 1 und 2 ausgeschrieben werden können, da diese bereits von der Meseberger Straße und von der Schwimmbadstraße aus erschlossen sind.

3.) Durch die politischen Gremien ist zu entscheiden, ob der 3. Bauabschnitt an der Heinrich-Heine-Straße durch die Stadt selbst erschlossen werden soll oder an einen Erschließungsträger/Bauträger zu veräußern ist.

Der 3. Bauabschnitt könnte als Fortführung des Baukonzeptes „Ohregärten“ der WWG z.B. an die WAF Bauprojekt GmbH veräußert werden. Damit besteht die Chance, das Areal als „Gartenstadt“ zu konzipieren, deren Bebauung hohen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen gerecht wird.

4.) Der 4. Bauabschnitt sollte durch die Stadt selbst erschlossen werden. Die Baugrundstücke könnten somit bauträgerfrei an junge Familien veräußert werden.

**Anlagen:** Städtebaulicher Entwurf  
Tabelle Erschließungsvarianten