

BESCHLUSSAUSZUG

Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2024

N

6 Künftige bauliche Nutzung der Grundstücke am Holzhofweg 15, Bebauungsplan Nr. 52 "ehemalige Essigfabrik" Vermarktung im Rahmen einer Konzeptvergabe

Sachverhalt:

Zuletzt befasste sich der Haupt- und Finanzausschuss in den Sitzungen vom 24.10.2023 und vom 07.03.2024 mit dem Vorhaben. Der bisherigen Vorgehensweise wurde zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt, das Projekt zu forcieren.

Der Stadtrat hat nun zunächst über die Vermarktung der Grundstücke zu beraten und zu entscheiden.

Das beauftragte Verkehrswertgutachten des öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Michael Kiefer, Rosenheim, Mitglied im Gutachterausschuss für den Landkreis Rosenheim, liegt vor (siehe Anlage). Der Verkehrswert wurde für die drei Grundstücke mit 3.360.000,00 EUR beziffert. Dieser Wert stellt den Mindestkaufpreis dar. Eine Unterwertveräußerung kann so ausgeschlossen werden.

Der Verkehrswert soll auch als Basis für den Verteilungsschlüssel bilden, der für die Aufteilung Projektentwicklungskosten zwischen Stadt Wasserburg a. Inn und die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn notwendig ist.

Da die Stadt Wasserburg a. Inn und die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn als Grundstückseigentümer nicht einen reinen Grundstückskaufvertrag schließen wollen, sondern auch die Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts vereinbaren, wurde über die Anwendung verschiedener Vergabeverfahren beraten. Eine Abstimmung bei der Regierung von Oberbayern (Vergabestelle) hat hierzu am 31.10.2023 stattgefunden. Herr Rechtsanwalt Dr. Gerhard Spieß (Döring und Spieß Rechtsanwälte, Partnergesellschaft mbB, München) hat die anwaltliche Beratung für die Stadt Wasserburg a. Inn übernommen.

Empfohlen wird nicht ein förmliches, europaweites Vergabeverfahren sondern eine Konzeptvergabe.

Hier wird die Umsetzung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Die Stadt und die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn verkaufen die Grundstücke an den Gewinner des Konzeptvergabeverfahrens. Eine freiwillige Transparenzbekanntmachung des Konzeptvergabeverfahrens wird empfohlen.

Rücktrittsrechte werden je für Verkäufer und Käufer vereinbart, falls die bauplanungsrechtliche Realisierung wider Erwarten scheitern sollt.

Im Rahmen des Verkaufs wird zudem geregelt, dass eine Weiterveräußerung an Dritte nicht möglich ist und dass im Falle einer Insolvenz des Investors die Grundstücke an die Stadt Wasserburg a. Inn und die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn zurückfallen.

Im Kaufvertrag sind auch folgende dingliche Sicherungen zu vereinbaren und zwar:

- für die Leitungsrechte für alle betroffenen Sparten (Wasser, Abwasser, Strom, etc.)
- für die Erschließungsflächen (Damm und Schöpfwerk)
- für die Immissionsduldungsverpflichtung (Schöpfwerk und Kanal)

Ziel der Konzeptvergabe ist es, die städtebaulich beste Lösung zu erreichen.

Kriterien für die Auswahl des Käufers sind nicht allein der Kaufpreis sondern auch das Konzept - insbesondere wohnungspolitische und soziale Kriterien, Gestalterische Kriterien, Architektur, Aufenthaltsqualität, Kriterien zur Nachhaltigkeit, Klimaschutz, ein Energiekonzept, das Mobilitätskonzept.

Die Kriterien und die Gewichtung werden wie folgt vorgeschlagen:

Städtebaulich-Funktionales Konzept: 75%

Kaufpreis: 25%

Städtebaulich-Funktionales Konzept	
Qualität und Funktionalität des Nutzungskonzepts	20%
Qualität der städtebaulichen Gestaltung, architektonisches Konzept	15%
Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energiekonzept	15%
Qualität und Funktionalität des Mobilitätskonzepts, verkehrliche Lösung	15%
Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung	10%
Summe	<u>75%</u>
 Kaufpreis	 25%

Die Kriterien spiegeln die Zielvorgaben des Stadtratsbeschlusses Nr. 2 vom 29.07.2021, des Auslobungstexts des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und des Siegerentwurfes des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wieder.

Nach dem Verkauf der Grundstücke wird das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 52 „ehemalige Essigfabrik“ erfolgte am 27.10.2022. Im Verfahren wird dann vom Regelverfahren auf das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewechselt und es wird mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (Durchführungsvertrag) enden.

Zu diesem Zeitpunkt kann mit dem Investor unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Spielräume verhandelt werden, ob ein Kauf von Teilflächen bzw. Nutzungseinheiten durch die Stadt Wasserburg a. Inn und/oder die Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn erfolgt.

Im Durchführungsvertrag wird der Investor verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Gleichzeitig werden dort Wohnungsbindungen im Rahmen der üblichen städtebaulichen Zielsetzungen verbindlich geregelt.

Das Vorhaben wird also über drei rechtliche Ebenen abgesichert:

- öffentliches Baurecht - Bebauungsplan
- Zivilrechtlicher Kaufvertrag
- Städtebaulicher Vertrag - Durchführungsvertrag

Die zeitliche und rechtliche Verzahnung wird durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Gerhard Spieß koordiniert.

Am 20.06.2024 wird im Stadtrat öffentlich über den Bebauungsplan beraten.

Am 27.06.2024 findet die öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Der Kaufvertrag soll bis zum Ablauf des Jahres 2024 geschlossen werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Ja, positiv
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, negativ
<input type="checkbox"/>	Nein

Begründung:

Das Vorhaben kann nicht klimaneutral umgesetzt werden - auch wenn hohe Anforderung an den energetischen Standard und die Energieversorgung des Quartiers mit regenerativen Energieträgern gestellt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat ist mit dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen einverstanden.

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. das Konzeptvergabeverfahren zur Vermarktung der Grundstücke einzuleiten,
2. das Bebauungsplanverfahren weiter voranzutreiben,
3. den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Durchführungsvertrag) vorzubereiten.

Die Kriterien für die Konzeptvergabe sind auf Basis des Stadtratsbeschlusses Nr. 2 vom 21.07.2021, des Auslobungstextes für den städtebaulichen Ideenwettbewerb und des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs festzulegen.

Die Kriterien und die Gewichtung lauten wie folgt:

1. Städtebaulich-Funktionales Konzept 75%
2. Kaufpreis 25%

1.)	
Städtebaulich-Funktionales Konzept	
Qualität und Funktionalität des Nutzungskonzepts	20%
Qualität der städtebaulichen Gestaltung, architektonisches Konzept	15%
Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energiekonzept	15%
Qualität und Funktionalität des Mobilitätskonzepts, verkehrliche Lösung	15%
Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung	10%
Summe	<u>75%</u>
2.)	
Kaufpreis	25%

Das Bewertungs- und Auswahlgremium soll besetzt werden mit jeweils einem Vertreter/in der Fraktionen.

Zwei Stellvertreter/innen sind jeweils zu benennen.

Dazu sollen noch beratende Mitglieder bestellt werden (z.B. Städteplaner, Verkehrsplaner, Landschaftsplaner, Kreisbaumeister, Verwaltung).

Die abschließende Entscheidung trifft der Stadtrat.

Das Bewertungs- und Auswahlgremium behält sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren und gegebenenfalls mit Unterpunkten zu ergänzen.

Die Aufteilung der Projektentwicklungskosten zwischen Stadt Wasserburg a. Inn und Heiliggeist-Spitalstiftung Wasserburg a. Inn sind im Verhältnis der ermittelten Verkehrswerte für die Grundstücke vorzunehmen.

Das Notariat Wasserburg a. Inn wird gebeten, den Kaufvertragsentwurf zu erstellen. Im Kaufvertrag sind gegenseitige Rücktrittsrechte vorzusehen, falls die planungsrechtliche Realisierung scheitert. Dingliche Sicherungen sind für die Leitungsrechte, die Erschließung und die Immissionsduldungsverpflichtungen und die Wohnungsbindung zu berücksichtigen.

Ziel ist es, den Kaufvertrag über die Grundstücke bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen mit 19 zu 1 Stimmen.

Aktenzeichen: 2.1 6110

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Echtschrift.