

Sitzungsvorlage DS 2018/094/2

Stadtplanungsamt
Angelika König
(Stand: **23.04.2018**)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Gemeinderat
öffentlich am 07.05.2018

**Bauliche Entwicklung Ortsmitte Bavendorf
- Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebaulichen Zielkonzeption - Anlage 3 - wird zugestimmt. Dem Verkauf der städtischen Flächen an der Markdorfer Straße / Oberzeller Straße zur Umsetzung des Konzepts an einen Investor, Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Ortsverwaltung Taldorf ist, einschließlich Sitzungsraum und sonstigen notwendigen Flächen, entsprechend dem beigefügten Raumprogramm - Anlagen 3 und 4 - im Rahmen eines Teileigentums in einem Neubau unterzubringen. Der Dorfplatz soll im Eigentum der Stadt bleiben.
3. Das alte Rathaus ist zu erhalten; der Anbau kann abgebrochen und durch einen Neubau entsprechend der Zielkonzeption ersetzt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt für den Verkauf der städtischen Flächen und den Bau der neuen Flächen für die Ortsverwaltung die Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten und den Gremien bis Juli 2018 zur Genehmigung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Sachstand und Zielkonzeption

Die Rahmenplanung aus dem Jahr 2014 zur Entwicklung der Ortsmitte in Bavendorf ließ sich nicht umsetzen, da sich für den angedachten Nahversorgungsbetrieb auf einem Grundstücksteil kein Betreiber finden ließ. Darum wurden im vergangenen Jahr im Bauausschuss Taldorf verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für die städtischen Grundstücke erörtert.

Für die insgesamt ca. 5.870 m² große Entwicklungsfläche, die ausschließlich städteigene Grundstücke umfasst, liegt eine städtebauliche Zielkonzeption vor. Neben den neuen Räumen für die Ortsverwaltung sollen auf der Fläche Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Diese sollen im Rahmen des Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und auch als Sozialwohnungen gebaut werden.

Ungünstige Raumverhältnisse und Nutzungszuordnungen, ein zu kleiner Sitzungssaal im Rathaus waren Anlass für die ergänzenden Überlegungen, die Rathausnutzung in einem Neubau an der Markdorfer Straße unterzubringen. Dort sollen die erforderlichen Flächen für die Ortsverwaltung zeitgemäß zugeschnitten, barrierefrei und kundenfreundlich ausgestattet untergebracht werden. Der Hauptbaukörper des vorhandenen Rathauses soll erhalten werden. Der Flachdachanbau kann abgebrochen und durch einen weiteren Baukörper ergänzt werden. Die neuen Gebäude sollen vom Bauherr errichtet werden, dem Ortschaftsrat ist es ein Anliegen, dass das ganze Gebäude, in dem die Ortsverwaltung sein soll, ins städtische Eigentum kommt.

2. Umsetzung des Konzepts

Es ist beabsichtigt die Flurstücke Nr. 1546/2 und 1548 an einen Investor, Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen (künftig Bauherr) zu veräußern. Ziel des Verfahrens ist es, ein geeignetes städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept für die zur Verfügung stehenden Grundstücke zu erhalten und einen angemessenen Kaufpreis zu erzielen.

In einem zweistufigen Verfahren soll zunächst ein Bauherr gefunden werden, der dann gemeinsam mit einem von ihm im Rahmen einer Variantenprüfung auszuwählenden Teams aus Architekten und Freiraumplanern aus der groben städtebaulichen Zielkonzeption ein detailliertes Bebauungs- und Gestaltungskonzept entwickelt.

Ablauf des Verfahrens

- Grundsatzbeschluss im Ortschaftsrat / Gemeinderat zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte Bavendorf mit Verlegung der Räumlichkeiten der Ortsverwaltung
17.04.2018 Vorberatung im Ortschaftsrat Taldorf
07.05.2018 Beschluss im Gemeinderat
- Entwicklung der Ausschreibungsunterlagen u. a. mit Baubeschreibung und Raumprogramm durch die Verwaltung als Grundlage zur Abgabe eines Kaufpreisangebots

- Einbindung Ortschaftsrat / Gemeinderat durch Genehmigung der Ausschreibungsunterlagen
- Grundstücksverkauf bis Ende 2018 mit städtebaulichem Vertrag zur Zielkonzeption
- Durchführung Mehrfachbeauftragung/Wettbewerb im 1. Halbjahr 2019 durch die Eigentümer
- Einbindung Ortschaftsrat / Gemeinderat

Mit dem skizzierten Vorgehen kann die stadteigene Fläche in zentraler Lage in Bavendorf angemessen weiterentwickelt und die Ziele der Rahmenplanung aus dem Jahre 2014 können weitgehend umgesetzt werden. Die Grundstücksvergabe an einen Bauherrn und die anschließende Erstellung mehrere Umsetzungsvarianten ermöglicht eine zügige Entwicklung ohne Bauleitplanung und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Das über Jahrzehnte prägende Rathaus kann erhalten, die öffentlichkeitswirksame Nutzung hingegen weiter in Richtung Ortsmitte verlegt werden. Durch eine zeitgemäße Architektur kann einer modernen Verwaltung an zentraler Stelle in der Ortschaft Ausdruck gegeben werden.

3. Kosten und Finanzierung:

3.1 Neue Flächen für Ortsverwaltung und Sitzungssaal; Sozialwohnungen

Für die Ortsverwaltung und einen angemessen großen Sitzungssaal, der auch multifunktional genutzt werden kann, sind ein Raumprogramm von rund 430 m² angezeigt, davon allein 150 m² für den Sitzungssaal. Der Baukörper, in dem diese Flächen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoss untergebracht werden sollen, lässt - bei einem Flächenbedarf für die Bauteile von 20 % - rund 500 m² Nutzfläche zu; gut ausreichend, um die notwendigen Flächen für die Ortsverwaltung und den Sitzungssaal unterzubringen.

Die Kosten für diese Flächen werden nach BKI-Werten (Baukostenindex IV 2017) mit dem Mittelwert für die Baukosten (Kostengruppen 3 und 4) und Baunebenkosten von 25 % mit rund 2,1 Mio. € eingeschätzt. Enthalten sind darin die baurechtlich notwendigen, oberirdischen Stellplätze und die Ausstattung (100.000 €).

Dem Ortschaftsrat ist es ein Anliegen, dass das ganze Gebäude, in dem die Ortsverwaltung sein soll, ins städtische Eigentum kommt. In den Ebenen über Ortsverwaltung sollen Sozialwohnungen gebaut werden.

3.2 Erschließung und Dorfplatz

Die innere Erschließung / Außenanlagen und der Dorfplatz sollen ebenfalls vom Bauherrn gebaut werden; die Ausgestaltung ist zusammen mit ihm zu entwickeln. Die Kosten dafür sind von dessen endgültiger Größe und Ausbaustandard abhängig. Es ist aber mindestens von Kosten mit 250 € je m² Platzfläche auszugehen.

3.3 Finanzierung

Bei Kosten für die Verwaltungsflächen mit rund 2,1 Mio. €, für die bei der Stadt verbleibenden öffentlichen Flächen (einschließlich Dorfplatz) von etwa 400 m²

mit rund 1,0 Mio. € und einem Verkaufserlös (bei 225 € Bodenpreis) von rund 1,15 Mio. €, können die Kosten aus dem Verkaufserlös nur teilweise abgedeckt werden.

Für diese nachhaltige Investition in die Orts- und Dorfgemeinschaft müssen rund 2 Mio. € und die Kosten für eventuelle städtische Sozialmietwohnungen im Gebäude über der Verwaltung in den städtischen Haushalten 2019 ff finanziert werden. In der Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen sind für die Sozialwohnungen die verschiedenen Möglichkeiten zur Übernahme, Kauf oder Anmietung mit Ankaufsrecht aufzuzeigen.

Anlagen:

1. Lageplan Entwicklungsfläche mit vorgeschlagenen Bauabschnitten
2. Luftbild Entwicklungsfläche mit vorgeschlagenen Bauabschnitten
3. Städtebauliche Zielkonzeption, *Stand 21.03.2018*
4. Vorläufiges Raumprogramm der neuen Ortsverwaltung