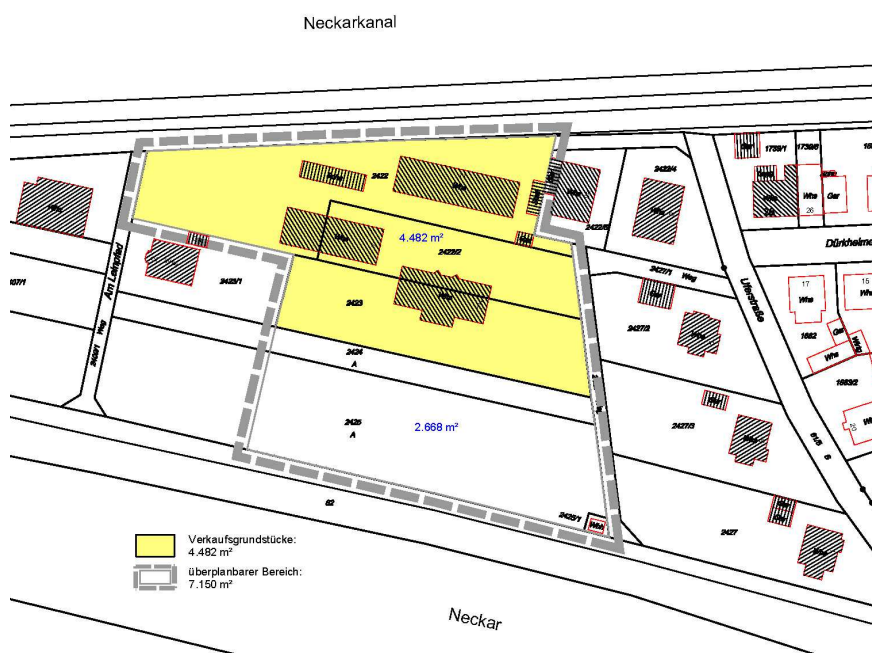


## 10. Durchführung eines beschränkten Investorenauswahlverfahrens zur Entwicklung des Areals Uferstraße; Informationsvorlage.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit dafür ausgesprochen, sich von Gemeindegewohnungen zu trennen, die sie nicht für ihre Aufgabenerfüllung benötigt. Daher wurden in der Vergangenheit bisher einige Immobilien auf dem freien Markt angeboten und verkauft. Im Besitz bleiben überwiegend nur Immobilien, die strategisch günstig z.B. als Hausmeisterwohnung liegen bzw. als Obdachlosenunterkunft zur Gefahrenabwehr dienen.

In der Uferstraße besitzt die Gemeinde mehrere, teilweise zusammenhängende Immobilien, die aufgrund ihrer Lage nicht einfach nur veräußert werden sollten. Hier sollte zunächst ein städtebauliches Konzept der Verwertung des Gebäudekomplexes vorgeschaltet werden. Auf dem Grundstück befinden sich neben Abbruchgebäuden auch solche, die erhaltenswert sind. Nur ein Gebäude ist komplett vermietet, andere können aufgrund ihres Zustands nur teilweise bewohnt werden, ein Gebäudekomplex ist schon seit vielen Jahren nicht mehr bewohnbar.





Um dieses Areal wieder aufzuwerten wurde beschlossen, dass mit Hilfe eines Investorenauswahlverfahrens das Areal Uferstraße beschränkt ausgeschrieben wird. Die Betreuung für dieses Verfahren erfolgt durch die MVV Energiedienstleistungen GmbH RegioPlan auf der Grundlage des am 05.12.2012 in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses einstimmig gefassten Beschlusses.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Maßnahme mehrere Ziele. Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollte dieses Areal sinnvoll ausgenutzt werden. Somit kann verhindert werden, dass unnötige Flächen im Außenbereich durch Neuerschließung versiegelt werden. Daher hat man sich auch dafür ausgesprochen, auf diesem Grundstück Geschosswohnungsbau anzubieten. Als städtebauliche Vorgabe sollen daher 3 Vollgeschosse zuzüglich einer Dachgeschossnutzung ermöglicht werden. Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, das Angebot von barrierefreiem Wohnraum zu erweitern. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird es künftig immer wichtiger sein, Wohnraum für alle Lebenslagen auch außerhalb von Betreuungseinrichtungen vorzusehen. Nachdem es in Ilvesheim- auch beispielsweise durch das Neubaugebiet Mahrgrund II - vergleichsweise viele Einfamilienhäuser gibt, hat man sich bei diesem Grundstück bewusst für eine andere Bebauungsform ausgesprochen.

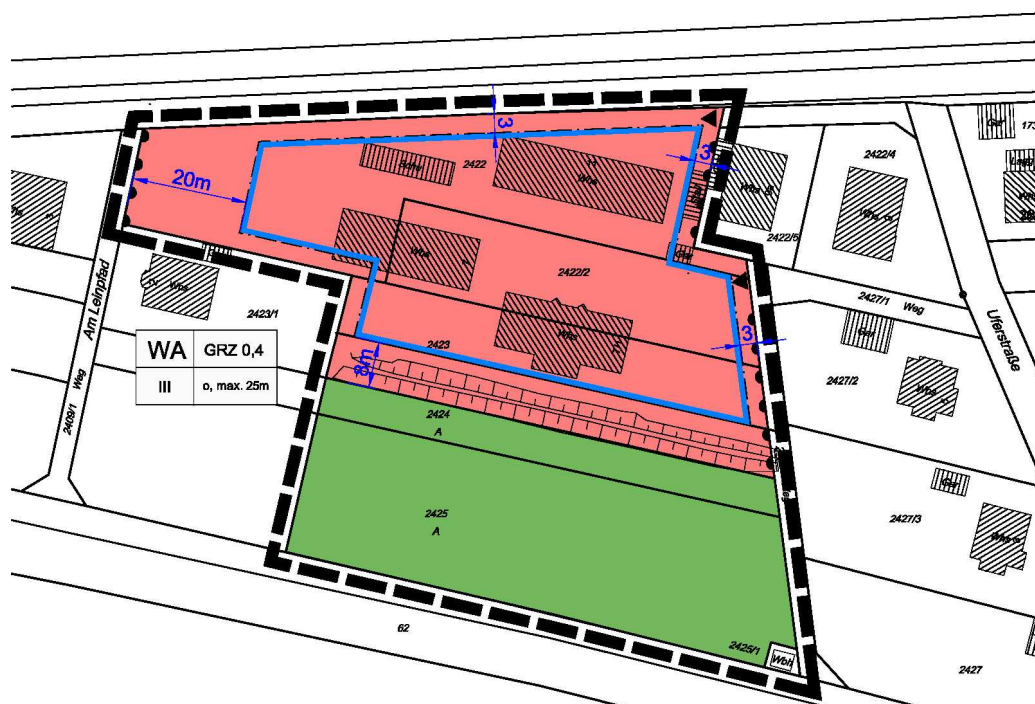
Für den betroffenen Bereich gibt es noch keinen Bebauungsplan, die Bebauung müsste sich daher am Einfügungsgebot orientieren. Inwiefern die gesetzten Ziele damit aber realisiert werden können ist zumindest fraglich. Die Verwaltung geht davon aus, dass die zu erwartenden Entwürfe nur mit einem Bebauungsplan realisiert werden können. Der künftige Investor muss die Kosten für ein solches Verfahren dann tragen. Vergleichbare Verfahren wurden schon mehrfach praktiziert (Staarenhöhe, 1. Änderung, Änderung Mahrgrund I ehemaling St. Konrad, Anwesen der Henrich-Vetter-Stiftung, Rewe-Markt, .....).

Bei dem städtebaulichen Entwurf ist auch ein Erschließungskonzept auszuarbeiten, hierbei ist eine schlüssige Lösung unter Berücksichtigung der beengten Ein- und Ausfahrt Uferstraße vorzulegen.

Berücksichtigt werden muss auch das angrenzende Überschwemmungsgebietes, hier ist z.B. eine Ergänzung des bestehenden Hochwasserschutzdammes (Anforderung HQ 100) vorzusehen.

Das städtebauliche Konzept soll auch eine gestalterische Lösung für die angrenzende öffentliche Grünfläche beinhalten, ohne dass diese Bestandteil der baulichen Nutzung sein wird. Ein Nachweis notwendiger Spielplatzflächen kann hier teilweise erfolgen.

Die städtebaulichen Anforderungen wurden in folgendem Planauszug den Bewerbern als Orientierungshilfe vorgegeben:



Eine weitere wichtige Forderung ist ein sozialverträglicher Umgang mit bestehenden Mietverhältnissen.

Die Anzahl der für dieses Verfahren einzuladenden Bewerber wurde auf maximal 6 Bewerber begrenzt. Die Unterlagen sind bis zum 23. August 2013 abzugeben, so dass eine erste Beratung zu den Entwürfen bzw. Angeboten im September 2013 erfolgen könnte.

Die Modalitäten zu diesem Auswahlverfahren wurden am 6. März 2013 im Technischen Ausschuss nichtöffentlich vorberaten und dann in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21. März festgelegt. Da im Rahmen der Vorbereitung auch über die möglichen Bewerber sowie über den zu erzielenden Kaufpreis beraten wurde, erfolgte die Beratung nichtöffentlich.

Th