

Beschlussvorlage 2018/0359

Amt / Fachbereich	Datum
Bürgermeister	29.11.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	11.12.2018		N
Rat der Stadt Melle	19.12.2018		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Gebäudemanagement
Wohnungsbau Grönegau GmbH

Wohnbauentwicklung Neue Mitte – Nord und Neubau eines Jugendzentrums

a) Projektleitung für die Entwicklung der Wohnbebauung

b) Beauftragung zur Entwicklung eines Jugendzentrums nebst bezahlbarem Wohnraum

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Melle und die Wohnungsbau Grönegau GmbH werden die Entwicklung der Wohnbebauung und der Errichtung und baulichen Unterhaltung des Jugendzentrums im Sanierungsgebiet „Melle - Neue Mitte Nord“ unter Berücksichtigung nachfolgender Eckpunkte kooperativ realisieren:

1. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH übernimmt die Projektleitung für die Entwicklung der Wohnbebauung im Sanierungsgebiet „Melle - Neue Mitte Nord“. Die Steuerung des Prozesses der städtebaulichen Sanierung (Projektpläne, Controlling, Überwachung der Förderbedingungen) obliegt der Stadt Melle.
2. Die Stadt Melle und die Wohnungsbau Grönegau GmbH entwickeln in enger Abstimmung den Bau eines Jugendzentrums entsprechend der seitens der Stadt Melle beschlossenen Anforderungen sowie Mietwohnungen im Sanierungsgebiet „Melle - Neue Mitte Nord“, Baufeld 1. Über die Planungen (z.B. Grundrisse, Ansichten, Technische Gebäudeausrüstung) ist das Einvernehmen zwischen Stadt Melle und Wohnungsbau Grönegau GmbH herzustellen.

Einzelheiten sind durch Vertrag zu regeln, dessen Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss im 1. Quartal 2019 erfolgt.

Strategisches Ziel

2. Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.
4. Wir verstärken die nachhaltige und ökonomische Stadt- und Regionalentwicklung.

Handlungsschwerpunkt(e)

2.2 Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen.
4.1 Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln.
4.3 Bedarfsgerechte Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Nachverdichtung Melle-Mitte zur Schaffung zentraler und integrierter Wohnstandorte.
Nachnutzung des Geländes als Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen.
Schaffung eines vielfältigen, bezahlbaren und altersgerechten Wohnraumangebots.
Aufwertung des städtebaulichen Kontexts
Zukunftsorientierte Erhaltung von Freizeitangeboten für Jugendliche.

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?)

Schaffung der Grundlage für das neue Wohnquartier Neue Mitte Nord.
Neues Jugendzentrum.

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?)

-

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bereits im September 2014 wurde das Gebiet „Neue Mitte - Nord“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen, sodass im Anschluss per Satzungsbeschluss die förmliche Festlegung des Bereiches als Sanierungsgebiet erfolgte.

Mit der städtebaulichen Sanierung verfolgt die Stadt Melle unter anderem das Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und vorrangig Geschosswohnungen im Zentrum von Melle zu schaffen. Es werden somit die Nachverdichtung und die Nachnutzung dieser Entwicklungsfläche zur Schaffung zentraler und integrierter Wohnstandorte angestrebt.

Dabei wird das Ziel verfolgt, mindestens 20 % der vorgesehenen Wohnungen im preisgebundenen Mietsegment zu errichten. Des Weiteren ist der Ersatzneubau als Jugend- und Kulturzentrum „Altes Stahlwerk“ vorgesehen.

Zur Erreichung dieser Ziele wurde mit der Wohnungsbau Grönegau GmbH (WBG), die bereits im Besitz des ehemaligen Supermarktgeländes war, im Laufe des Jahres 2016 durch Letter of Intent vereinbart, dass die WBG einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb auslobt und im Anschluss die weiteren entstehenden Baugrundstücke für den Wohnungsbau erhält.

Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs, der Anfang 2017 abgeschlossen wurde, waren aufgrund verschiedener Sachzwänge, wie z.B. Kostenentwicklung im Hochbau, Wirtschaftlichkeit von preisgebundenem Mietwohnungsbau, aber auch planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu überprüfen und schlussendlich zu überarbeiten. Aktuell befinden sich der erforderliche Bebauungsplan „Neue Mitte-Nord“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Neue Mitte Nord“ in der Aufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bereits erfolgt.

Mit einem Satzungsbeschluss ist aufgrund der zwingend einzuhaltenden Verfahrensschritte jedoch nicht vor der 2. Jahreshälfte 2019 zu rechnen.

Um zu vermeiden, dass erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Fortsetzung des Vergabeverfahrens von Architektenleistungen für die Hochbauten sowie mit konkreten Planungsschritten begonnen werden kann und sich hierdurch die Realisierung der Neubauten erheblich verzögert, sollen parallel zum Bauleitplanverfahren die Architektenplanung für das neu zu erstellende Jugend- und Kulturzentrum erstellt werden. Der Neubau wird baulich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eng mit zu erstellenden Wohnungseinheiten verbunden sein, da eine Realteilung des Gebäudekörpers und des zu bebauenden Grundstückes nicht sinnvoll möglich wäre. Die WBG beabsichtigt bereits bis Ende 2019 einen konkreten Bauantrag zu stellen und den Neubau der Mietwohnungen vorzubereiten. Wünschenswert wäre – vorbehaltlich einer vergaberechtlichen Prüfung – die einheitliche Abwicklung des Bauprojektes Jugendzentrum/Wohnbebauung aus einer Hand. Es wird daher angestrebt, dass die WBG das Vergabeverfahren bezüglich der Architektenleistungen für das Baufeld 1 unter Einbeziehung der Aufgabenstellung für den Neubau des Jugend- und Kulturzentrums fortsetzt und für die Realisierung des einheitlichen Bauwerkes zur Verfügung steht. Unter der Voraussetzung, dass die Fertigstellung einer Genehmigungsplanung zügig erreicht werden kann, soll Bauleistungen möglichst noch in 2019 ausgeschrieben werden, um Anfang 2020 mit den Hochbauten beginnen zu können, die damit in 2021 bezugsfertig fertiggestellt werden könnten. Dieser Zeitplan ist allerdings unter Berücksichtigung der noch einzuhaltenden Verfahrensschritte ambitioniert und nur bei störungsfreiem Verlauf aller Verfahrensschritte realistisch.

Da einerseits der Realisierungswettbewerb durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH im

Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgelobt wurde und andererseits die Wohnungsbau Grönegau auch auf eigene Rechnung die mit dem Jugendzentrum verbundenen Mietwohnungen zu erstellen hat, bietet sich somit die enge Kooperation zwischen Stadt Melle und der WBG zu Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung an.

Um die gemeinschaftlichen Zielsetzungen zu erreichen, hatte sich die WBG zuletzt bereit erklärt, neben dem Mietwohnungsbau auch die Federführung für den Neubau des Jugendzentrums zu übernehmen. Zur Zielerreichung sollte die Erstellung der Projektpläne im Rahmen der Sanierung, die Überwachung mittels Controlling und des Weiteren die Erfüllung der Bedingungen für städtebauliche Fördermittel eng miteinander verbunden werden.

Zu Eckpunkt 1 (Projektleitung / Steuerung der Prozesse)

Die Ziele der Sanierung sind nur durch einheitliches abgestimmtes Vorgehen zwischen der Stadt Melle als Betreiberin der städtebaulichen Sanierung und deren Tochtergesellschaft WBG als Investorin für den Wohnraum erreichbar. Sowohl die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Bauleitplanung als auch die Projektentwicklung für die konkreten Neubebauungen sind wechselseitig auf Informationen und Entscheidungen angewiesen. So ist es für die Stadtplanung erforderlich, die Machbarkeit und Umsetzungsmöglichkeiten insbesondere auch in Bezug auf geförderten Wohnraum zu erkennen und zu berücksichtigen, während die WBG die städtebauliche Zielsetzung und die Schaffung des Stadtplanungsrechtes für ihre Entscheidungen als Grundlage zu berücksichtigen hat. Dies erfordert ein eng aufeinander abgestimmtes Vorgehen, das zentral gesteuert werden sollte. Durch das Installieren einer zentralen Projektleitung, die Zeitpläne, Entscheidungsmeilensteine etc. einvernehmlich koordiniert und die zentrale Kommunikation übernimmt sowie die Ergebnisse im Rahmen eines Controllings zielorientiert steuert, kann der Ablauf und der Erfolg des Projektes maßgeblich beeinflusst werden. Dabei ist sicherzustellen, dass nicht in die jeweilige Entscheidungshoheit eingegriffen wird. Insbesondere muss gewährleistet bleiben, dass u.a. die Planungshoheit (hierzu gehört auch die Erarbeitung des Bebauungsplanes, Beauftragung fachgutachterlicher Expertisen und auch die Federführung bei Erarbeitung stadtgestalterischer Rahmenbedingungen) der Stadt Melle einerseits und die wirtschaftliche autarke Verantwortung der WBG andererseits jeweils unangetastet bleiben.

Auf Grund dessen werden Stellenanteile einer städtischen Beamtin der Wohnungsbau Grönegau GmbH zugewiesen (gegen Kostenerstattung), so dass in Personalunion sowohl die Projektleitung für die städtebauliche Sanierung als auch die Projektleitung für die WBG für den Mietwohnungsbau abgebildet werden. Hierdurch wird es gelingen, zielorientiert die Aufgabenlösungen gemeinsam herbeizuführen.

Zu Eckpunkt 2 (Baufeld 1)

Die Entwicklungsfläche des Sanierungsgebietes von insgesamt ca. 21.000 m² wurde im Realisierungswettbewerb in Baufeld 1 und Baufeld 2 aufgeteilt.

Im nördlichen Baufeld 1 ist die Errichtung des neuen Jugendzentrums u.a. nebst bezahlbarem Wohnraum vorgesehen. Für das südliche Baufeld 2 sind die Realisierung einer Wohnbebauung mit einem Mix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Seniorenwohnanlagen und Eigentumswohnungen oder auch mehrgeschossige Reihenhausbauungen geplant. Ein Teil der entstehenden Wohnungen sollte auch im Baufeld 2 die Kriterien von bezahlbarem Wohnraum erfüllen.

Begonnen werden kann zunächst jedoch nur mit den Planungen für das Baufeld 1, da insoweit bereits die Erschließung durch die Buersche Straße sichergestellt ist und eine Baugenehmigung auch vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens denkbar ist.

Unter Berücksichtigung der an der Buerschen Str. möglichen mehrgeschossigen Bebauung (ausgegangen wird aktuell von bis zu maximal 4 Vollgeschossen), ist es unrealistisch von einer sogenannten Realteilung des Grundstückes und damit klarer Abgrenzung des Jugendzentrums von den Wohnteilen auszugehen. Ein Jugendzentrum ließe sich nur schwer auf 4 Ebenen sinnvoll planen bzw. betreiben. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass auch in Geschossen über dem Jugendzentrum Wohnungen entstehen werden, sodass ein gemischt genutzter Baukörper (öffentliche Nutzung Jugendzentrum / Mietwohnungen) zu realisieren ist.

Grundlage für die weiteren Planungsschritte ist der Beschluss 2017/0119/1 des Verwaltungsausschusses vom 12.12.2017, insbesondere das darin enthaltene Raumkonzept für das zu errichtende Jugendzentrum.

Die Realisierung in Zusammenarbeit mit der WBG ersetzt nicht das erforderliche VGV-Verfahren hinsichtlich der Architektenleistungen. Erst im Rahmen dieses Verfahrens wird eine Entscheidung bezüglich des zu beauftragenden Architekten getroffen werden können. Daraus ergeben sich unmittelbare Auswirkungen auf den Zeitplan der Umsetzung. Es wird angestrebt, wie oben dargelegt, in der 2. Jahreshälfte 2019 eine Genehmigungsplanung fertigzustellen, um im Jahre 2020 mit dem Hochbau beginnen zu können. Die zeitliche Zielsetzung ist aufgrund der erforderlichen Verfahrensschritte ambitioniert, Verzögerungen können verfahrensbedingt nicht ausgeschlossen werden.

Die Chancen und Risiken bezüglich des Budgets für das Jugendzentrum verbleiben bei der Stadt Melle. Dieses ist auch erforderlich, um die Mittel der Städtebauförderung für den Neubau insoweit beanspruchen zu können. Die WBG würde also nicht als Generalunternehmerin auftreten, so dass die tatsächlichen Kosten abzurechnen und von der Stadt Melle unter Inanspruchnahme der Fördermittel zu tragen wären.

Details zu den Beziehungen zwischen der WBG und der Stadt Melle, insbesondere auch zu Eigentumsverhältnissen und Bewirtschaftungskosten werden im weiteren Verlauf erarbeitet und dem Verwaltungsausschuss im 1. Quartal 2019 zur finalen Beschlussfassung vorgelegt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
HSP 2.2 schaffen (Z 2, 6)	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept
HSP 4.1	Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln (Z 4)
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	