

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
I/10	öffentlich	2017/010	25.01.2017

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	09.02.2017				

Entwicklung neuer Geschäftshausstandorte im Zentrum - Interessenbekundungsverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Vorgehensweise zur Entwicklung neuer Geschäftshausstandorte an der Hauptstraße unter Begleitung der Rechtsanwaltskanzlei BEMK, Herr Kronsbein, wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Mittel in Höhe von 20.000 € sind im Rahmen der Etatberatungen bei dem Produkt 09.01.01 bereit zu stellen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Ostbevern beabsichtigt, interessierte Bauunternehmer, Projektentwickler und/oder Investoren anzusprechen, die im Rahmen einer gesamtheitlichen Lösung für die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Ortszentrum Planungskonzepte entwickeln und die bereit sind, die Grundstücksflächen zu erwerben.

Um für die Umsetzung des Projektes in zentraler Lage die optimalen inhaltlichen und qualitativen Planungen sowie einen marktgerechten Kaufpreis zu erzielen, bedarf es eines strukturierten Verfahrens. In diesem Verfahren sind die inhaltlichen und planerischen Rahmenbedingungen, die politischen Vorgaben und insbesondere auch die Interessen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Ostbevern zu beachten. Gemäß den bestehenden Strukturen in der Hauptstraße sind in den Erdgeschossflächen Geschäftsräume vorzusehen. Aus gestalterischer Sicht muss sich die Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild der Hauptstraße einfügen, also ein oder mehrere Gebäude im Fachwerkhaus- oder im Klinkerbaustil. Entsprechende oberflächige Parkplätze für die Geschäfte müssen auf dem Grundstück angelegt werden und dürfen nicht abgelöst werden. Sollten Wohnungen zusätzlich im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen, sind die dafür erforderlichen Stellplätze durch entsprechende bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Die Einzelhandelsflächen müssen vor Vertragsabschluss zum Kauf der Flächen mit vorzulegenden langfristigen Mietverträgen vermarktet sein.

Mögliche Flächen zur Realisierung des Projektes befinden sich im Umfeld der Schreinerei Stratmann, Hauptstraße 50. Auf Einzelheiten zum Sachstand der Eigentümergespräche kann im nichtöffentlichen Teil der Sitzung eingegangen werden.

Die Erreichung dieser Ziele kann durch ein Interessenbekundungsverfahren gewährleistet werden.

Ablauf und wesentliche Inhalte des Interessenbekundungsverfahrens:

- Kontaktaufnahme mit Bauunternehmern, Projektentwicklern und/oder Investoren und Veröffentlichung der Verkaufsabsicht unter Darstellung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen in einschlägigen Immobilienzeitschriften und der örtlichen Presse.
- Informationsgespräch mit interessierten Bauunternehmern, Projektentwicklern und/oder Investoren und Abklärung der jeweiligen Projektvorstellungen und der grundsätzlichen Erwerbsbereitschaft.

- Aufforderung aller interessierten Bauunternehmern, Projektentwicklern und/oder Investoren zur Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren.
- Festlegung der formalen Verfahrensbedingungen und Aufforderung zur Vorlage folgender Unterlagen innerhalb einer angemessenen Frist:

Referenzen über vergleichbare Projektentwicklungen

Bankenerklärung (Aussage zur laufenden Geschäftsbeziehung und grundsätzliche Finanzierungsbereitschaft)

Planungskonzept

Mieterkonzept

Zeitplan

Kaufpreisvorstellung

- Information der Bürgerinnen und Bürger über Inhalte und Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens und Abfrage der Wünsche und Zielvorstellungen für ein oder mehrere neue Geschäftshäuser im Ortskern.
 - Bürgerdialogveranstaltung mit Vorstellung der anonymisierten Planungskonzepte bzw. der jeweils planerischen/inhaltlichen Eckpunkte.
 - Ratssitzung mit Vorstellung der Planungskonzepte.
 - Ratsentscheidung, mit welchem Konzept das Interessenbekundungsverfahren weitergeführt wird, mit dem Ziel einen Grundstückskaufvertrag abzuschließen.
 - Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der bevorzugten Projektentwicklung und Aufnahme konkreter Vertragsverhandlungen mit dem Ziel der Konkretisierung der Planungsansätze sowie der Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebotes.
 - Vorbereitung und Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages mit konkret ausgearbeiteter und abgestimmter Planung (Vorvertrag).
-