

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2011/154
öffentlich		
Datum 25.11.2011	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Grundsatzbeschluss zum Verfahren - Lindenhof -, Flurstück 394
- Beschluss für die Ausschreibung eines Interessenbekundungsverfahrens für das "Lindenhof" Areal-

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	07.12.2011 12.12.2011	

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 150.000 €			
Folgekosten:	noch unbekannt			
Bemerkung:	Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.			

Beschlussvorschlag:

1. Im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Lindenhofareal wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Danach schließt sich ein Bestgebotsverfahren an. Das Ergebnis des Bestgebotsverfahrens bildet die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nach § 12 BauGB, Leistungsphase 3 bis 4 HOAI).
2. Für das anschließende Bestgebotsverfahren werden 3 bis 5 Arbeitsgemeinschaften der Teilnehmer des Interessenbekundungsverfahrens ausgewählt.
3. Das Verfahren wird von der Stadt Ahrensburg beauftragt und überwacht, die Kosten trägt der Vorhabenträger im Rahmen einer Erstattung. Der Vorhabenträger hat das vor Auftragsvergabe vertraglich zu sichern.
4. Die Ergebnisse des Bestgebotsverfahrens werden öffentlich bekannt gemacht.
5. Es wird mit dem Vorhabenträger ein Vertrag über die Leistungen, Inhalte und das Verfahren geschlossen, der vom Bau- und Planungsausschuss zu beschließen ist.

Sachverhalt:

Aktuelle Situation:

Grundlage für das Verfahren ist eine Bebauungsstudie eines Vorhabenträgers, die am 06.10.2010 und am 03.11.2010 im Bau- und Planungsausschuss (BPA) vorgestellt worden ist. Dazu wurde die Vorlage Nr. 2010/037 erstellt, die am 20.06.2011 in der Stadtverordnetenversammlung nicht beschlossen wurde. In Ergänzung zur Vorlage wurde ein Antrag der SPD-Fraktion (AN/020/2011) gestellt, der ebenfalls am 20.06.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung nicht beschlossen wurde.

Daraufhin wurde die Verwaltung aufgefordert, eine neue Vorlage zum Verfahren und Areal Lindenhof zu verfassen. Im Vorfeld hatten die Fraktionen Gelegenheit, Anmerkungen und Anregungen einzureichen.

Die Anhandgabe des Grundstückes liegt nach Festlegung des Finanzausschusses (FA) nicht mehr beim derzeitigen Vorhabenträger und kann somit neu ausgeschrieben werden. Über diesen Beschluss wird der FA in Kenntnis gesetzt.

Ziel des Verfahrens:

Mit dem Verfahren zur Ausschreibung eines Interessenbekundungsverfahrens will die Verwaltung dafür Sorge tragen, an diesem Ort eine Realisierung zu ermöglichen, die der besonderen städtebaulichen Lage in Nutzung und Proportion entspricht.

Zusätzlich soll dadurch der Anreiz geboten werden, mehrere Interessenten auf dieses Vorhaben seitens der Stadt aufmerksam zu machen.

Verfahren:

Das Interessenbekundungsverfahren zählt als Vorlauf für das anschließende Bestgebotsverfahren.

Im Interessenbekundungsverfahren reichen Interessenten Angebote in Bezug auf eine Konzeption und deren damit verbundenen Preisvorstellung für das Lindenhof Areal bei der Stadt ein. Die Angebote werden von der Stadt geprüft und bewertet. Dazu wird im Vorfeld eine Voruntersuchung seitens der Stadt ausgefertigt, welche die Vorgaben und Rahmenbedingungen abklärt, die dann in der 2. Phase für das Bestgebotsverfahren für alle teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften verbindlich sind.

In der 2. Phase des Interessenbekundungsverfahrens, dem Bestgebotsverfahren, können eine bestimmte Anzahl der zuvor im Interessenbekundungsverfahren ausgewählten Arbeitsgemeinschaften konkrete Konzeptionen samt Kaufpreisvorstellungen abgeben, wobei sich im Anschluss für einen Interessenten entschieden wird.

Mit dieser Arbeitsgemeinschaft (Planungsbüro und Investor) wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Durch dieses Verfahren und den dazugehörigen Prüfungen sollen gezielt Bürogemeinschaften ausgewählt werden, die neben dem Entwurf für ein solches Vorhaben in der Lage sind den anschließenden dazugehörigen Bauantrag einzureichen (ausreichende Größe und Erfahrung der Bürogemeinschaften). Das heißt, dass neben einem Büro für den Hochbau und dem Investor die Arbeitsgemeinschaft idealer Weise zusätzlich aus einem Ver-

kehrplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro bestehen sollte. Die Wahl der angeschlossenen Fachplanungsbüros obliegt dem Planungsbüro, welches die Konzeption entwickelt hat, oder dem Investor. Sie werden in den zu erbringenden Bewerbungsunterlagen mit eingereicht.

Zur Prüfung und Verfahrensbetreuung wird ein externes Büro in enger Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Dieses Büro wird ebenfalls durch die Verwaltung der Stadt ausgewählt.

Nach dem Juryentscheid über den Gewinnerentwurf des Verfahrens wird aufgrund der Entwurfsergebnisse ein vorhabenbezogener Bebauungsplan seitens der Stadt bzw. eines durch die Stadt beauftragten Planungsbüros erstellt.

Der Vorhabenträger wird dazu verpflichtet, die Kosten für das Verfahren und der notwendigen Bauleitplanverfahren zu tragen.

Derzeit stehen für ein solches Verfahren seitens der Verwaltung weder die Haushaltsmittel noch Personalkapazitäten in 2012 zur Verfügung.

Vorprüfungen:

Im Rahmen des Verfahrens sind im Vorfeld die verkehrstechnischen, nutzungsrelevanten und baulichen Belange zu prüfen. Die Sachverhalte bezüglich der möglichen Nutzung am Standort überprüft die Verwaltung unter Zuhilfenahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK), des Einzelhandelskonzepts und des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans (FNP). Diese Voruntersuchungen sollen die Nutzungen ermitteln, die an diesem Standort für die Gesamtstadt und für die Innenstadt benötigt werden bzw. sinnvoll sind. Hierzu ist die Fertigstellung des Rahmenplans Innenstadt (vgl. ISEK) hilfreich. Dieser soll parallel zum FNP 2012 erarbeitet werden.

Für die Aspekte der Verkehrsuntersuchungen sind die Bereiche Bahnhofstraße, südliche Stormarnstraße, Hamburger Straße sowie Woldenhorn (Unterführung der B 75), südliche Hagener Allee, Gerhardstraße und Ladestraße in Bezug auf Besucher- und Lieferverkehre sowie ÖPNV, nicht motorisierte Verkehre (Fußgänger und Radfahrer) und Parkraumsuchverkehre mit einzubeziehen. Für das Parkraumkonzept ist der ganze Innenstadtbereich zu erfassen und abzubilden. Dies ist in Teilen bereits Inhalt des Masterplans Verkehr, der Anfang 2012 beschlossen werden soll.

Für die Überlegungen seitens der Landschaftsarchitektur ist die Neugestaltung der Bereiche Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz, ZOB und der Übergang zur Hagener Allee zu begutachten.

Die Aspekte zum Hochbau wurden schon in der Vorlage Nr. 2011/037 erläutert und werden für die Definition der Rahmenbedingungen weiter verwandt.

Aufgabenstellung:

Die Aufgabenstellung für das Lindenhof Areal wird mit der Beschreibung von Rahmenbedingungen und über eine „Ausschlussliste“ bestimmt. Diese wird infolge des Grundsatzbeschlusses zum Interessenbekundungsverfahren vor dem Bestgebotsverfahren über eine weitere Vorlage festgelegt. Zum Areal bzw. der Projektierung gehört die Bebauung des

Flurstücks Nr. 394 mit einer Grundfläche von ca. 4.300 m². Diese Bebauung soll verschiedene Nutzungen beinhalten.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Verfahrensschema