

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0491/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	07.09.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Vermarktungskonzept Version 1.0

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem Vermarktungskonzept in Version 1.0 (siehe Anlage 1) und den darin enthaltenen 13 Grundsätzen zu.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Anlass

Im Jahr 2023 stehen für die Konversion bzw. Transformation des Zanders-Areals Beschlüsse zu den Themenfeldern „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix“, „Technische Infrastruktur“ und „Vermarktungsstrategie“ an. Diese bilden die Grundlage für die Entwicklung des Zanders-Areals. Für das Themenfeld „Vermarktungsstrategie“ werden mit dem vorliegenden und beigefügten Konzept (siehe Anlage 1) in der Version 1.0 die Grundsätze für die Verwertung, Vermarktung und Vergabe von Grundstücken hergeleitet und definiert. Dieses Konzept wird eines der grundlegenden Fundamente des gesamten Projektes und der Entwicklung des Geländes darstellen.

Die zu beschließende Fassung 1.0 des Konzeptes bildet noch nicht die konkrete Handlungsgrundlage zur Vermarktung oder Vergabe von einzelnen Grundstücken. Es bietet allerdings die Grundlage, um damit Vorgespräche mit potentiellen Projektpartnern wie Investoren und Projektentwicklern zu führen. Erst in einer darauf aufsetzenden Version 2.0 des Konzeptes soll festgelegt werden, welche Vergabearten unter welchen konkreten Bedingungen auf den einzelnen Entwicklungsfeldern zur Anwendung kommen und wie die Vermarktung konkret umgesetzt wird. Wie für andere Planungskonzepte (z.B. Nutzungen) gilt auch für die Vermarktungsstrategie, dass sie in einem lernenden Prozess fortgeschrieben und dafür immer wieder überprüft, konkretisiert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden soll.

2. Zeitplan und Prozess

Der Erarbeitung des Konzeptes liegt folgender Prozess bzw. Zeitplan zugrunde:

- 24.01.2023: Schwerpunktthema „Vermarktung“ im interfraktionellen Arbeitskreis
- 16.05.2023: Einbringung einer Mitteilungsvorlage in den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes über Weg und Prozess, Sachinformationen und grobe inhaltliche Eckpunkte (vgl. Drucksachen-Nr.: 0255/2023)
- 05.05. - 31.05.2023: verwaltungsinterne Abstimmung/ Beteiligung/ Mitarbeit der Fachbereiche/Abteilungen: FBL 2, Kämmerei, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Geoservice/Bewertungsstelle, Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
- 03.06.2023: Vorabstimmung mit interfraktionellem Arbeitskreis zur Vertiefung des Themas „Vermarktung“ im Rahmen eines Klausurtags
- 07.09.2023: Einbringung einer Beschlussvorlage in den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes zum Beschluss des Vermarktungskonzeptes und der darin enthaltenen Grundsätze

Die Vorabstimmung mit den Ratsfraktionen stellt eine wichtige Grundlage bei der Entwicklung der Vermarktungsstrategie dar, weswegen sie kurz skizziert wird.

Im Rahmen des Klausurtages am 03.06.2023 wurden die Grundsätze zunächst im Plenum vermittelt und anschließend in Kleingruppen intensiv und konstruktiv diskutiert. Im Ergebnis gab es an diesem Klausurtag fraktionsübergreifend einen Konsens über die wesentlichen Inhalte des Konzepts und in weiten Teilen auch über die Grundsätze. Teilweise sollten die Grundsätze noch angepasst werden:

- Über allem sollten die ökologischen Zielsetzungen, CO²-Neutralität und Klimaschutz stehen.
- Die Vergabeart nach Konzept sollte bevorzugt Anwendung finden und dabei ein Schwerpunkt auf der Qualität liegen. Den Qualitätskriterien (städtebaulich, architektonisch, soziale Aspekte, z.B. sozial geförderter Wohnungsbau, besondere Wohnformen, Baugruppen, Baugenossenschaften und gemeinwohlorientierte und ökologische Aspekte) wird eine höhere Bedeutung beigemessen als dem Preis.
- Die Vergabe der Grundstücke mittels Erbbaurecht sollte auch für gewerbliche Nutzungen geprüft werden.

Die Erkenntnisse aus dem Klausurtag sind in die vorliegende Version des Konzeptes (Version 1.0 Stand 07.06.2023) eingeflossen.

Im Nachgang erreichte die Projektgruppe ein Fragenkatalog der CDU-Fraktion vom 26.06.2023, der am 02.08.2023 schriftlich beantwortet und allen Fraktionen übersandt wurde. Die Antworten sind als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

3. Inhalt des Konzeptes

In Kapitel 1 des Konzeptes wird in das Thema eingeleitet. In Kapitel 2 werden zunächst alle Grundsätze einmal im Zusammenhang aufgelistet, bevor sie in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden. Das Kapitel 3 enthält Ausführungen zu den Rahmenbedingungen. Diese Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem räumlichen, dem soziodemografischen, dem wirtschaftlichen und dem planerisch-visionären Kontext. In Kapitel 4 geht es um Rollen und Aufgaben der Stadt bzw. den rechtlichen Rahmen für die Vergabe von Grundstücken durch die Kommune. Kapitel 5 enthält den Großteil der Vermarktungsgrundsätze und deren Herleitung. In Kapitel 6 runden ein Fazit und der Ausblick auf das weitere Vorgehen das Konzept ab.

4. Grundsätze

Aus den theoretisch denkbaren Zielen, Motiven und Rahmenbedingungen wurden nachfolgende Grundsätze der Vermarktungsstrategie hergeleitet und begründet, die einer fortgeschriebenen, konkreten Version 2.0 der Vermarktungsstrategie handlungsleitend zugrunde liegen sollen.

1. Rahmenbedingungen und Kontext: Bei der Verwertung und Vermarktung bzw. der Vergabe von Grundstücken sind die sich aus dem jeweiligen räumlichen, soziodemographischen, wirtschaftlichen und planerisch-visionären Kontext gesetzten Rahmenbedingungen zu beachten.
2. CO₂-Neutralität: Im Sinne der Treibhausgasneutralität bis 2045, die durch Bundesgesetz geregelt ist, wird eine CO₂-neutrale Entwicklung angestrebt. Es wird ein nachhaltiger Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz vorgeschrieben. Insgesamt wird eine positive Klimabilanz angestrebt.
3. Strategische Bodenpolitik: Die kommunale strategische Bodenpolitik findet auch auf dem Zanders-Areal Anwendung, um die Stadt auch langfristig in die Lage zu versetzen, öffentliche Aufgaben, für die ein Grundstück erforderlich ist, zu erfüllen.
4. Verpflichtung zur zeitnahen Vermarktung: Im Sinne einer nachhaltigen Haushaltsplanung und -bewirtschaftung wird eine zügige Vermarktung angestrebt. Wie in der Haushaltssanierungs- und Nachhaltigkeitssatzung festgelegt wurde, ist die Gesamtentwicklungszeit von 20 Jahren daher wesentlich zu unterschreiten.
5. Diversität von Investoren: Es sind geeignete Instrumente und Maßnahmen zu

ergreifen, um eine breite Auswahl von Interessenten zu erreichen. Damit soll das Ziel einer hohen Diversität von Investoren, Entwicklern und Kooperationspartnern / realisiert werden.

6. Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung / Bebauung: Die Investoren werden zur zeitnahen Umsetzung verpflichtet. Es werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um Bodenspekulation zu vermeiden.
7. Verfahrenswahl: Bei der Wahl des Verfahrens zur Vergabe eines Erbbaurechts bzw. zur Veräußerung eines Grundstücks ist das jeweils geeignetste Verfahren (Direktvergabe, Vergabe nach Höchstgebot, Vergabe nach Konzeptqualität) für das entsprechende Entwicklungsfeld bzw. die Art des anzusiedelnden Gewerbes zu wählen.
8. Kriterien für die Konzeptqualität: Wird die Vergabe nach Konzeptqualität gewählt, wird die Qualität in Abhängigkeit von der für die Fläche beabsichtigten Nutzung bzw. Nutzungsmischung nach wohnungs- bzw. gewerbepolitischen und sozialen, städtebaulichen, verkehrlichen, architektonischen und ökologisch-energetischen Kriterien bewertet.
9. Quote von Qualität und Preis: Bei Flächen, auf denen auch Wohnnutzung realisiert wird, soll vorrangig die Vergabe nach Konzeptqualität erfolgen. Dabei soll die Qualität des Konzeptes grundsätzlich mit 70 % und der Preis mit 30 % gewichtet werden.
10. Vergabe von Erbbaurechten: Bei Flächen, auf denen nahezu ausschließlich „Wohnen“ realisiert wird, soll die Vergabe über den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen erfolgen. Soweit möglich soll dies bei allen anderen Flächen vorwiegend ebenfalls erfolgen.
11. Geförderter Wohnungsbau: Auf dem Zanders-Areal soll ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Bergisch Gladbach vom 17.01.2023 wird auch auf dem Zanders-Areal eine Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau realisiert. Mittels der Konzeptvergabe soll auch der preisgedämpfte Wohnraum abgefragt werden.
12. Berücksichtigung von Genossenschaften und Baugruppen: Bei Flächen, auf denen auch Wohnnutzung realisiert wird, sollen unterschiedliche Qualitäten von Wohnraum zur Schaffung eines Angebots für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt werden. Dabei sollen Bauprojekte von Genossenschaften und Baugruppen, insbesondere solche, die innovative und moderne Wohnformen umsetzen, berücksichtigt werden.
13. Verfahren zur Erreichung kommunaler gewerbepolitischer Ziele: Bei Flächen, auf denen nahezu ausschließlich „Gewerbe“ realisiert wird, ist das zielführendste Verfahren zur Erreichung der kommunalen gewerbepolitischen Ziele zu wählen (Einzelfallentscheidung).

5. Weitere Vorgehensweise

Das vorliegende Konzept soll der Projektgruppe Zanders als Grundlage dienen, erstmals auf potentielle Investoren, Banken, Kooperationspartner und Projektentwickler zuzugehen, um gemeinsam mit den anderen Grundsatzbeschlüssen (Beschluss „Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal“, Drucksachen-Nr. 0321/2022 vom 15.06.2022, Beschluss „Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal“, Drucksachen-Nr.: 0135/2023 vom 07.03.2023, Beschluss „technische Infrastruktur“ vom 07.09.2023) eine Marktgängigkeit zu testen. Dafür bietet z.B. die anstehende Expo Real in München im Oktober 2023 eine geeignete Plattform.

Die Projektgruppe wird somit in die Lage versetzt, zu den wesentlichen Eckpfeilern einer Konversion bzw. Transformation des Zanders-Geländes konkrete Aussagen zu tätigen. Erwartet wird, dass erstmals auch belastbare Reaktionen aus „dem Markt“ erfolgen.

Eine Fortschreibung des Konzeptes soll anlassbezogen erfolgen – spätestens aber dann, wenn die Vergabearten auf die einzelnen zu entwickelnden Felder übertragen werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: „Konzept zur Verwertung, Vermarktung und Vergabe von Flächen auf dem Zanders-Areal – Grundsätze der Vermarktungsstrategie“ Version 1.0 Stand 07.06.2023
- Anlage 2: Antwortschreiben vom 02.08.2023 auf den Fragenkatalog der CDU Fraktion vom 26.06.2023