



## Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

### Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

**Vorl.Nr.:** V/2008/00328

**Datum:** 15.09.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.09.2008	öffentlich	Vorberatung
Rat	22.10.2008	öffentlich	Entscheidung

#### Tagesordnung

Umsetzung der Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel

#### Beschlussvorschlag

Die von der Verwaltung erarbeiteten Ergebnisse zur Umsetzung der „Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel“ gemäß den Beschlüssen des Rates vom 18.10.2006 und 18.06.2008 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zur endgültigen Entscheidung über den **Standort der zu verlagernden Sportstätten** im Rahmen der Umsetzung der Rahmenkonzeption mit den Grundstückseigentümern der Standorte 1 und 2 Verhandlungen zum Verkauf der Grundstücke zu führen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen **Bauleitplanungen** zur Umsetzung der Rahmenkonzeption mit den Grundzügen der Planung:
  - Ausweisung von Wohnbauflächen zur Ergänzung der bestehenden Eigenheimbebauung im Bereich Ulmenstraße – Erweiterung West – mit Einzel/Doppelhäusern
  - Ausweisung einer Einzelhandelsfläche mit max. 1600 qm Nettoverkaufsfläche für den Betrieb eines Vollsortimenters südlich der Heroldpassage/Kirche mit direktem Wegebezug / Verbindungen zu diesen Einrichtungen.
  - Ausweisung von Wohnbauflächen zur Ergänzung der bestehenden Eigenheimbebauung im Bereich - Erweiterung Ost - mit Arrondierung und Überleitung von den bestehenden mehrgeschossigen Wohnungsbauten mit „Stadtvillen“(je 3-4 Wohneinheiten), Durchmischung von Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 300-450 qm großen Grundstücken sowie einer untergeordneten Zahl von Reihenhäusern

- Anpassung des Wegenetzes und der öffentlichen Grünflächen, städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Umfeldes
- Verkehrsmäßige Anbindung an die Gudenauer Allee ( L 158)
- Ausweisung von Flächen zur Anlage einer Sportstätte mit Allwettersportplatz und Kleinspielfeld (Kunstrasenbelag), Kurzlaufbahn, Weitsprunganlage sowie der Schaffung von Umkleidemöglichkeiten

sowie allen zugehörigen Fachplanungen wie z.B: Lärmschutz, Erschließung, Sportplatzbau etc. zu betreiben und die hierzu erforderlichen Angebote zur Vergabe der entsprechenden Planungsleistungen einzuholen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

<b>Begründung</b>
-------------------

Am 18. Oktober 2006 entschied der Rat der Stadt Meckenheim als ganzheitliches Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Merl die Durchführung/Umsetzung der sogenannten Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel in der Variante 1. Der Beschluss lautete:

*Der Rat beschließt die Rahmenkonzeption für den Ortsteil Merl-Steinbüchel in der Variante 1: Rahmenkonzeption mit Nahversorgung im Bereich des Tennenplatzes und Standort Sportstätten im Grünen Ei/Paul – Dickopf – Straße, unter Verzicht auf eine Nennung der Größenordnung des anzusiedelnden Nahversorgers. Diese Größenordnung wird in einem weiteren Arbeitsschritt unter dem Gesichtspunkt der bedarfsgerechten Nahversorgung ermittelt.*

*Die Rahmenkonzeption ist die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der derzeitigen Grün-, Spiel-, Frei- und Sportflächen zwischen Gudenauer Allee und Heroldpassage sowie des Gewerbegebietes „Auf dem Steinbüchel/Grenzstraße“.*

Am 18. Juni 2008 wurde im Rat der Stadt Meckenheim, nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 12.06.2008, mit großer Mehrheit folgender Grundsatzbeschluss zur Umsetzung gefasst.

1. *Als Kompromiss im Hinblick auf die widerstreitenden Interessen wird die Einzelhandelfläche zur Nahversorgung für den Stadtteil Merl/Steinbüchel und zur Revitalisierung der Heroldpassage im Rahmen der bereits beschlossenen Variante 1 auf bis zu 1.600 Quadratmeter Nettoverkaufsfläche festgelegt. Hinsichtlich der Verlegung der Sportplätze sind von Seiten der Verwaltung alternative Standorte zu prüfen. Ratsmitglied Sczech erläutert, dass die Verwaltung aufgrund der Änderung des Beschlussvorschlages alle möglichen Standorte prüfen wird und diese dem Rat nach der Sommerpause zur Entscheidung vorlegt. Der heute gefasste Ratsbeschluss ändert den in der Vergangenheit gefassten Beschluss des Rates durch den Zusatz in Nr. 1 ab.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend Gespräche und Verhandlungen mit den interessierten Investoren im Hinblick auf diesen Beschluss aufzunehmen. Insbesondere soll mit den Interessenten erörtert werden, wie die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Variante 1 zügig umgesetzt werden kann und wie die verschiedenen Maßnahmen finanziert werden können.*
3. *Ferner wird die Verwaltung beauftragt, etwaige erforderliche Maßnahmen der Bauleitplanung einzuleiten bzw. vorzubereiten.*
4. *Schließlich wird die Verwaltung beauftragt, einen konkreten Plan zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen aufzustellen, der auch einen Vorschlag enthält, mit welchem Investor zusammengearbeitet werden soll.*
5. *Die Ergebnisse zu Ziffer 2, 3 und 4 sollen dem Ausschuss für Stadtentwicklung in der ersten Sitzung nach den Sommerferien 2008, also am 14.08.2008, zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden. Insbesondere soll sodann entschieden werden, mit welchem Investor zusammengearbeitet werden soll.*

Die Verwaltung hat die gestellten Aufgaben erarbeitet und stellt im folgenden die Ergebnisse dar.

### 1. Prüfung der Alternativstandorte für die Verlagerung der Sportstätte „Merl-Steinbüchel“

Zunächst ausgehend von einer Analyse des Bestandes wurden 5 Standorte im Bereich Merl/Merl-Steinbüchel untersucht und anhand eines Kriterienkataloges bewertet. Die Alternativprüfung erfolgte als qualitative Bewertung. Detailplanungen zur inneren und äußeren Erschließung, Lärmproblematik etc, sind einer detaillierten Überprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorbehalten.

#### A) Analyse der IST-Situation

Bestand Sportstätte „Merl-Steinbüchel“

Tennisplatz / Rasenplatz, Vereinsnutzung SV Rot-Weiß Merl

Plus		Minus	
	Gute Zentralität für die Bewohner des Steinbüchel und Alt-Merl		Erschließung erfolgt durch Wohngebiet, Mittelstraße und Zypressenweg
	Gute ÖPNV- Anbindung, Fußläufigkeit, Radwegeverbindungen		Öffentliche Parkmöglichkeiten für PKW nur sehr eingeschränkt vorhanden, insbesondere bei Spielbetrieb problematisch
	Nutzung für Schulsport ist gegeben GGS – direkt angrenzend KGS - 300 m		
	Synergieeffekt: Umkleideräumlichkeiten in schulzugehörigem Gebäude		Keine Vereinsräumlichkeiten vorhanden
	Kombination mit weiteren Sportaktivitäten: -Nutzung einer zusätzlichen Tennisfläche neben dem Hartplatz als Boule-Platz -Nutzung vorhandene Spielplatzflächen und Freiflächen		
	Optimale Ausrichtung der Anlage in Nord/Süd- Richtung (Längsachse)		Umgebungsbebauung angrenzend, ca. westlich 100 m (EFH), nördlich 50 m, östlich 100 m (5-6 geschossige MFH)
			Erweiterungsmöglichkeiten der Anlage durch umliegende Wohnbebauung nicht gegeben
			Baujahr der Anlage: 1976 Technischer Standard aus den 80-er Jahren Guter Pflegezustand des Platzes, jedoch Grundsanierungen anstehend, z.B Drainierung (Feuchtigkeitsproblematik durch Topographie)
			Erhöhter Platz-und Technikbedarf durch 2 Anlagen: Tennisplatz für Trainingbetrieb, inkl. Flutlichtanlage Rasenplatz für Wochenend-Spielbetrieb und als Ausnahme: Bundesjugendspiele Grundschulen und Leichtathletik an 2 Tagen für je 3 Stunden in den Sommermonaten - erhöhte Investitions – und Folgekosten
			Rasenplatz: Bespielbarkeit eingeschränkt, je nach Witterungsverhältnissen Max. ca. 15 h Spielbetrieb / Woche (April bis Oktober)

## **B) Untersuchung von Alternativstandorten der Sportstätte „Merl-Tennenplatz“**

Siehe Anlage 1 und 2

### **2. Investorengespräche zur Umsetzung**

In der 25. und 26. KW 2008 wurden Gespräche mit potentiellen Investoren geführt sowie ein Fragen-Katalog /Anforderungsprofil erstellt. Alle 6 Investoren haben das Anforderungsprofil bearbeitet und die Ergebnisse bei der Verwaltung vorgelegt.

Diese Unterlagen liegen, ohne Darstellung der dortigen Investitionskosten, zur Kenntnis bei.

Hieraus ist ersichtlich, dass es verschiedene Varianten für die Umsetzung der Rahmenkonzeption gibt, diese jeweils finanzierbar und wirtschaftlich umsetzbar sind.

### **3. Maßnahmen zur Bauleitplanung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan für die Gesamtmaßnahme in der beschlossenen Variante 1 erfolgte bereits im Dezember 2006.

Dieser Beschluss ist der Entscheidung für den Standort der Sportstätten entsprechend anzupassen. Die Bauleitplanverfahren sollen entsprechend der Beschlussvorlage begonnen werden.

### **4. Klärung Vergabeverfahren**

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat in mehreren aktuellen Entscheidungen unter bestimmten Voraussetzungen Grundstücksveräußerungen der Kommunen sowie die anschließende Investorenauswahl der Ausschreibungspflicht unterworfen.

Diese Entscheidungen haben mittlerweile bundesweit Bedeutung erlangt und wurden in weiteren Urteilen manifestiert.

Auf der Grundlage dieser Entscheidungen ist die jahrelange Praxis der Kommunen, nach denen die mit Grundstücksveräußerungen zusammenhängenden Rechtsgeschäfte, insbesondere also städtebauliche Verträge, nicht vom Vergaberecht erfasst wurden, für Aufträge oberhalb der EU-Schwellenwerte (5.150 Mio. Euro) rechtlich obsolet geworden.

Die Rechtsprechung geht somit verbindlich davon aus, dass mit der Kopplung von Grundstücksverkauf und städtebaulichem Vertrag, in dem z.B. städtebauliche Aufwertungsstrategien, Vorgaben zu bestimmten baulichen Größenordnungen oder bauliche Verpflichtungen etc. festgelegt werden können, und somit die Kommune Einfluss auf die Bebauung nimmt, eine *Baukonzession* vergeben wird.

Die Vergabe einer Baukonzession unterliegt der VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge). Bei Vergaben oberhalb des Schwellenwertes von 5.150.000 € unterliegt die Vergabe dem GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen)-Vergaberecht, so dass eine **europaweite Ausschreibung** vorgeschrieben ist.

Für die Umsetzung der „Rahmenkonzeption Merl“ liegt somit auf der Grundlage der vorgenannten Rechtsprechung für die Vergabe an einen Investor ein öffentlicher Auftrag in Form einer Baukonzession vor.

Zur Berechnung der entstehenden Kosten zur Umsetzung werden auch die Kosten für die Errichtung der Wohneinheiten, des Nahversorgers, der inneren Erschließung etc. maßgeblich, so dass der Schwellenwert von 5.150.000 € überschritten wird und eine europaweite Ausschreibung durchzuführen ist.

Nach eingehender Beratung mit einer auf das Vergaberecht spezialisierten Kanzlei strebt die Verwaltung zur vergaberechtskonformen Umsetzung des Projektes ein mehrstufiges Vorgehen an:

1. Die Grundstücksveräußerung, gekoppelt mit den entsprechenden Bauverpflichtungen- im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung.
2. Die Durchführung der äußeren Erschließungsmaßnahmen und die Neuerrichtung der Sportstätte jeweils als klassische Bauaufträge im Rahmen nationaler Ausschreibungen.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen und der Neuerrichtung der Sportstätte werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auf die Investoren umgelegt.

Grundlage dieser Ausschreibung soll dabei der durch die obige Beschlussempfehlung angestrebte Bebauungsplanentwurf sein. Auf dessen Grundlage ist dann die Kalkulation der Projektumsetzung im Detail möglich. Dabei soll die Bauleitplanung und die vorgenannte Ausschreibung zum Zeitpunkt der Beschlusslage über den Bebauungsplanentwurf parallel betrieben werden.

Meckenheim, den 15.09.2008

\_\_\_\_\_  
Sachbearbeiter/in

Waltraud Leersch  
\_\_\_\_\_  
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen