

## Vorlage Nr. 289/23

Betreff: **Konzeptvergabe der Grundstücke Laugestraße 28-34 (ehemalig Kreishandwerkerschaft)**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.10.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	21.11.2023	Berichterstattung durch:	Herr Krümpel Frau Schauer

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 4	Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass die Flächen im Bereich der ehemaligen Kreishandwerkerschaft an der Laugestraße (Flurstücke 35, 37 und 26, Flur 112, Gemarkung Rheine-Stadt) im Stadtteil Dorenkamp-Süd städtebaulich entwickelt werden sollen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, zu beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage der dieser Vorlage beigefügten Auslobung ein Verfahren für eine Konzeptvergabe vorzubereiten und durchzuführen, bei dem die wirtschaftlichen, städtebaulich-gestalterischen und nutzungsbezogenen Ziele Berücksichtigung finden.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage der dieser Vorlage beigefügten Auslobung ein Verfahren für eine Konzeptvergabe vorzubereiten und durchzuführen, bei dem die wirtschaftlichen, städtebaulich-gestalterischen und nutzungsbezogenen Ziele Berücksichtigung finden.

### **Begründung:**

#### **A Grundlagen und Hintergrund**

Um auch zukünftig in Rheine die Entwicklung von Flächen voranzutreiben, sollen kommunale Flächen bzw. Grundstücke über das Steuerungsinstrument der Konzeptvergabe an Dritte vermarktet bzw. veräußert werden. Das Hauptaugenmerk liegt bei dieser Vergabeart auf dem jeweiligen Konzept. Durch die Konzeptvergabe werden eine neue oder erstmalige Nutzung dieser Flächen und eine qualitative architektonische und städtebauliche Verwertung dieser Grundstücke durch die Umsetzung nachhaltiger Standards ermöglicht.

Im Zuge der Konzeptvergabe werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen wettbewerblicher Verfahren nach Qualität des jeweiligen Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, ökonomischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen, sowie architektonischen Kriterien vergeben und veräußert.

Die Konzeptvergabe ist ein Instrument zur Schaffung und Erhaltung erforderlicher sozialer, Nutzungsdurchmischter Quartiere und Erzeugung einer hohen baulichen Qualität, um eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung im Sinne der Urbanität zu fördern. Sie bietet einen großen Spielraum an Einsatzmöglichkeiten und Perspektiven. Ziele der Konzeptvergabe sind unter anderem die aktive Einholung von Mitspracherechten durch die Aufstellung eines Forderungskatalogs in Form der Projektbeschreibung, die Schaffung günstigen Wohnraums, die Integration einer Vielzahl von Aufgaben und Interessen durch die Aufnahme in die bindende Projekt-

beschreibung, die Schaffung von Anreizen für Investorinnen und Investoren und die Förderung finanzschwächerer Bewerbender.

Derzeit liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan auf dem Plangebiet. Nach der Konzeptvergabe wird angestrebt, einen – ggf. vorhabenbezogenen – Bebauungsplan entsprechend des Siegerkonzeptes aufzustellen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine. Eine bauliche Entwicklung sollte über ein privates Invest erfolgen. Die Veräußerung der Flächen sollte im Zuge einer Konzeptvergabe angestrebt werden, bei der – neben der wirtschaftlichen Komponente – auch die städtebaulichen und nutzungsbezogenen Entwicklungsziele Beachtung finden.

Im Sinne einer Nutzung von Potentialen der Nachverdichtung im innerstädtischen Zusammenhang schlägt die Verwaltung vor, die Flächen einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Umorientierung des alten Standorts im westlichen Bereich an der Laugestraße soll an dieser Stelle eine neue städtebauliche Nutzung durch die Konzeptvergabe ermöglicht werden. Denkbar sind hier z. B. gemischte Nutzungen (Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzung), um auch dem zentrumsnahen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

Der Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Kreishandwerkerschaft wurde zwar bereits durchgeführt, zu prüfen ist im Rahmen einer bereits beauftragten Vorsondierung durch den Kampfmittelräumdienst jedoch noch, ob sich Kampfmittel auf der Fläche befinden und wie dann mit den Bodenarbeiten umgegangen werden muss.

## **B Weiteres Vorgehen**

Die Grundlagen für das Verfahren der Konzeptvergabe wurden durch die Verwaltung entsprechend erarbeitet und werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in Form der Auslobung (Anlage 3) zur Beratung über das weitere Vorgehen und zur Beschlussempfehlung für den Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.

Die Ausschreibungsunterlagen werden dann voraussichtlich im Dezember 2023 veröffentlicht. Abhängig ist diese von den Ergebnissen der Vorsondierung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst.

Interessenten wird dann die Möglichkeit eingeräumt, Rückfragen zur Ausschreibung zu stellen, deren Beantwortung anonymisiert öffentlich zugänglich gemacht wird.

Danach beginnt ein etwa zweimonatiger Bearbeitungszeitraum für die Bewerber. Der Submissionstermin ist für Februar 2024 angedacht.

Im Anschluss an die Bewerbungsphase folgen die Vorprüfung der Planunterlagen und die Sitzung des Auswahlgremiums. Die ausgewählten Entwürfe sowie die Empfehlung der Verwaltung für die Vergabe werden anschließend im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz diskutiert und dem Rat der Stadt Rheine zum Beschluss vorgelegt.

Es ist vorgesehen, dann mit dem Träger des „Siegerentwurfs“ erste Vereinbarungen zu treffen und - soweit erforderlich - ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Abstimmungen sollen in der Folge in einen Grundstückskaufvertrag und Planungsrecht münden.

### **C      Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Durch das Vorgehen soll eine bisher schon baulich genutzte, nun brachliegende Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die planerische Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich ist auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichts- und Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Auslobung zur Konzeptvergabe Laugestraße