

Dezernat III - Planen und Bauen - Tiefbau	
Dezernent/in:	Herr Morfeld
FBL/in:	Herr Tönnies
Vorlagenersteller/in:	Herr Tönnies

## Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Hauptausschuss  
Rat

### Termin:

01.04.2019	öffentlich
09.04.2019	öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

#### **Nachnutzung des Realschulcampus**

#### **Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens, Ausschreibung**

### Sachdarstellung:

Bedingt durch das Auslaufen der Realschule und durch die Neuetablierung der Sekundarschule am erweiterten Schulstandort an der Winkelstraße, ist der ehemalige Schulstandort zwischen der Langenberger Straße und dem Schulkamp nun neu zu ordnen.

Im vergangenen Jahr hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den gemeindlichen Gremien und mit der Erstellung einer Sozialraumanalyse zur Lösungsfindung im Umgang mit der zukünftigen Nachnutzung des ehemaligen „Realschulcampuses“, den Rahmen abgesteckt. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Eckpunkte zum weiteren Vorgehen entsprechend formuliert. Der Rat bestätigte die Punkte in seiner Sitzung am 11.10.2018.

Demnach ist es das Ziel der Gemeinde Wadersloh, auf dem Areal eine zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnbebauung auch mit Betreuungsangeboten für einen Teil der zukünftigen Bewohner inklusive einer attraktiven Freiraumgestaltung zu entwickeln.

Aufgrund der Lage und der Nachbarschaften des Grundstücks sowie der bestehenden Einrichtungen im Umfeld ist es naheliegend, Projektideen des Mehrgenerationenwohnens, betreute Wohnformen insbesondere für Menschen mit Behinderungen und die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zu bestimmenden Elementen der generellen Planung zu machen. In Hinblick auf die demografische Entwicklung sind dies wichtige Bausteine zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Wadersloh.

Um an dieser im Ortsteil Wadersloh wichtigen zentralen Lage die zukünftige Entwicklung weiter voranzubringen wird beabsichtigt, in den kommenden Monaten ein sogenanntes öffentliches „Investorenauswahlverfahren“ durchzuführen.

Mit dem Investorenauswahlverfahren soll ein Bewerber bzw. eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Investor (Projektentwickler/Bauträger o.ä.), Betreiber des betreuten Wohnens und Architekt (Architekturbüro/Stadtplanungsbüro o.ä.) gefunden werden, der bzw. die geeignet sind, auf diesem Grundstück eine adäquate und qualitätvolle Wohnbebauung zu entwickeln und vor dem Hintergrund der vom Rat beschlossenen Prioritäten bestmöglich baulich zu realisieren.

Dieses ganzheitliche Auswahlverfahren wird eine für viele Belange tragfähige architektonische sowie städtebauliche Lösung einfordern, die nur durch erfahrene Teams aus Investoren, Architekten und späteren Betreibern hervorgebracht werden, die nun gesucht und gefunden werden sollen.

Das Investorenauswahlverfahren soll zweistufig aufgebaut werden:

1. In der ersten Stufe wird ein offenes Bewerbungsverfahren als Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dieser Schritt beinhaltet die Erstinformation der Interessenten und der Bewerber, der Bekundung des generellen Interesses sowie der Auswahl von mindestens möglichst drei bis maximal fünf Bewerbern für die anschließende Bearbeitungsphase.
2. Die zweite Stufe beinhaltet die Bearbeitungsphase. Die aufgeforderten Büros erstellen in diesem Zeitraum nach konkreten Vorgaben im Rahmen der Ausschreibungsunterlagen Planunterlagen (Entwürfe), eine Konzeptbeschreibung sowie ein Modell ihrer Planung.

Nach Einreichung der Entwürfe erfolgt die Bewertung nach vorgegebenen Beurteilungs- und Zuschlagskriterien.

Die Organisation und fachliche Durchführung des Verfahrens erfolgt durch das Büro Drees & Huesmann aus Bielefeld. Das Büro kann bereits auf viele Erfahrungen bei der Durchführung solcher Verfahren zurückgreifen. So hat es auch zum Beispiel den Wettbewerb zum Wibbelt-Carree in Oelde erfolgreich und sehr kompetent begleitet.

Neben der Begleitung des Verfahrens durch das Planungsbüro bedarf es zur parallelen Bearbeitung in der Verwaltung auch eines Auswahlgremiums zur anschließenden Entscheidungsfindung.

Dabei erfolgt die fachliche Vorprüfung durch die Verwaltung der Gemeinde Wadersloh. Alle eingereichten Unterlagen der Stufe 2 (s.o.) werden dann mit dem Vorprüfungsergebnis an das Auswahlgremium weitergereicht, das wiederum eine Empfehlung an den Rat der Gemeinde Wadersloh formuliert.

Das Auswahlgremium sollte aus 16 Personen aus Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit gebildet werden:

1. Vorsitz des Bau- Planungs- und Strukturausschuss
2. Vorsitz des Ausschusses für Jugend, Familie und Soziales
3. CDU Fraktionsmitglied
4. CDU Fraktionsmitglied
5. CDU Fraktionsmitglied
6. SPD Fraktionsmitglied
7. FWG Fraktionsmitglied
8. FDP Fraktionsmitglied
9. Bürgermeister
10. Dezernent für Planen und Bauen, Kämmerer und Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters
11. Dezernent für Ordnung und Soziales
12. Fachbereich Planen und Bauen

13. Fachbereich Soziales, Ordnung und Bürgerservice
14. Architekt/in
15. Person aus dem sozialem Umfeld aus der Gemeinde Wadersloh
16. Person aus dem sozialem Umfeld aus der Gemeinde Wadersloh

(Es besteht die Möglichkeit bei Verhinderung einen zuvor benannten Stellvertreter zu entsenden.)

Im Herbst 2019 sollte das Verfahren erfolgreich abgeschlossen sein, so dass der Rat die ausgewählte Planung und die erfolgreiche Bewerbergemeinschaft beschließen kann. Anfang 2020 kann dann in die Detail- und Bauleitplanung eingestiegen werden.

Weitere Details zum Investorenauswahlverfahren und zu den Ausschreibungsunterlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

Folgende Punkte sind vor Beginn des Verfahrens als Planungsvorgabe zu entscheiden:

1. Die Grundstücksgröße

Das zu überplanende Grundstück besteht aus dem Flurstück mit den aufstehenden Gebäuden der Schule, abzüglich des Gehweges entlang der Straße am Schulkamp und am Kreisverkehr da diese in öffentlicher Hand verbleiben müssen (ca. 306 m<sup>2</sup>).

Die Verwaltung schlägt vor, einen Teil der Langenbergerstraße für eine mögliche Überplanung frei zu geben. Dabei handelt es sich um den Abschnitt parallel zum Flurstück des Schulgeländes bis zur Straßenmitte. Somit könnte die Hälfte der Fahrbahn einschließlich des Fußweges mit den für das Areal zukünftig erforderlichen Stellplätzen belegt werden. Die Fahrbahnreduzierung führt zur Verkehrsberuhigung, wertvolles Bauland kann dennoch für den Hochbau oder erforderlicher Nebenanlagen verplant werden, wobei die Durchgängigkeit für den Verkehr trotzdem erhalten bleibt.

In der Fragestellung der zu überplanenden Grundstücksfläche gerade vor dem Hintergrund des Immissionsrechts schließt sich die Frage des Standortes des Feuerwehrgerätehauses an. Dieser Punkt wird separat betrachtet, aber auf jeden Fall gelöst werden müssen.

2. Der Grundstückspreis

Der Grundstückspreis sollte dem Bodenrichtwert (110 € / m<sup>2</sup>) für Wohnbaugrundstücke des Umgebungsbereichs entsprechen.

Sämtliche mit dem Kauf der Grundstücke verbundenen Kosten, z. B. Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten sowie Grunderwerbsteuer sollte der Käufer tragen.

Das Grundstück soll „wie es steht und liegt“ veräußert werden.

3. Das Auswahlgremium

Die Besetzung des Auswahlgremiums soll, wie in der Vorlage beschrieben, erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens im Rahmen des vorgestellten Ablaufes und Umfanges wird zugestimmt.
2. Eine Teilfläche der Langenbergerstraße soll wie beschrieben als Optionsfläche für die Überplanung den Bewerbern zur Verfügung gestellt werden.
3. Der Grundstücksverkaufspreis soll nach dem durchschnittlichen Bodenrichtwert 110 € / m<sup>2</sup> betragen. Alle mit dem Verkauf des Grundstückes entstehenden Kosten trägt der Käufer.
4. Das Auswahlgremium wird, wie in der Vorlage dargestellt, besetzt.
5. Das Areal soll „wie es steht und liegt“ veräußert werden.

Wadersloh, den 19.03.2019

---

Christian Thegelkamp  
Bürgermeister