terramag

Innenentwicklung Stadtmitte Bruchköbel

Eindrücke und Überlegungen zum Projektstatus

und zur weiteren Realisierung

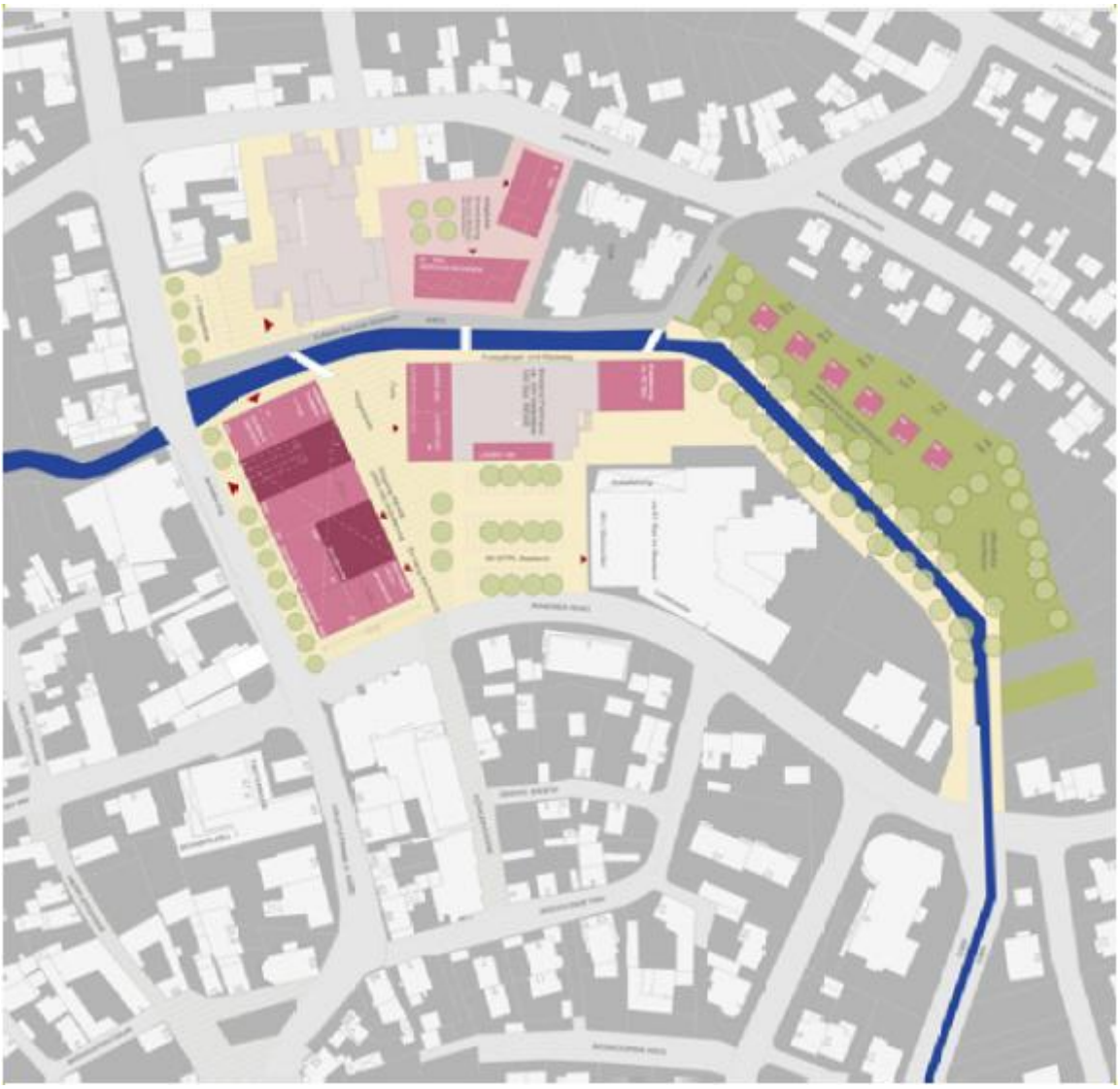
Dipl.- Ing. Thomas Müller / Rechtsanwalt Martin Hauter

Stadtverordnetenversammlung am 03. Juni 2014

Innenentwicklung

Machbarkeitsstudie

terramag



Innenentwicklung

terramag

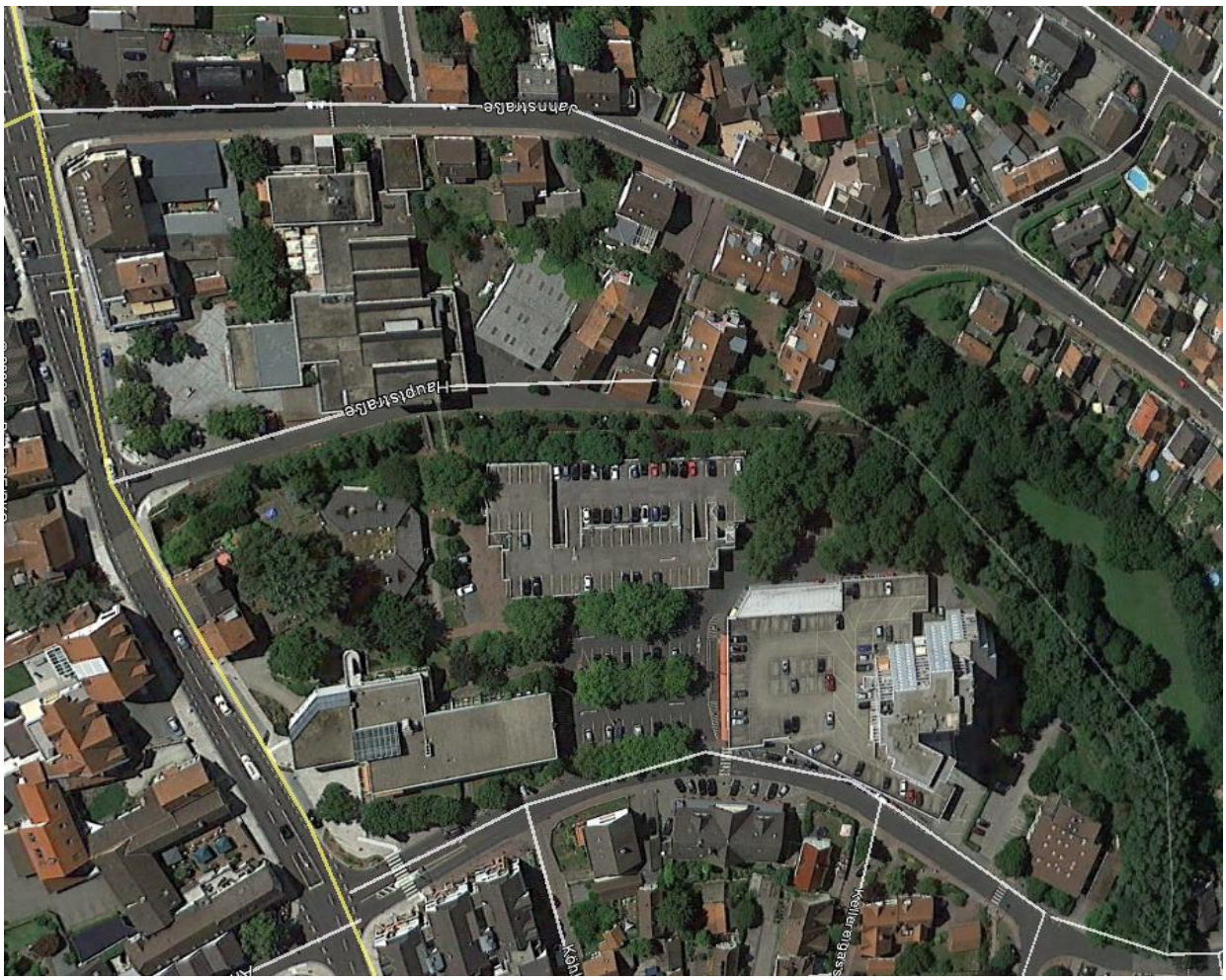
Konzeptentwurf

Innenentwicklung

- Neubau oder Sanierung ?
- Städtebauliche Ziele und Prioritäten
- fraktionsübergreifende Mehrheiten / Grundkonsens
- Erlös- und Investitionsbedingungen
- Verbesserung der Ertragssituation / Anreize für private Investitionen
- Investorensuche und Ausschreibung
- weitere Schritte / Handlungsempfehlungen

Neubau vs. Sanierung

terramag



Innenentwicklung

Erlöse:

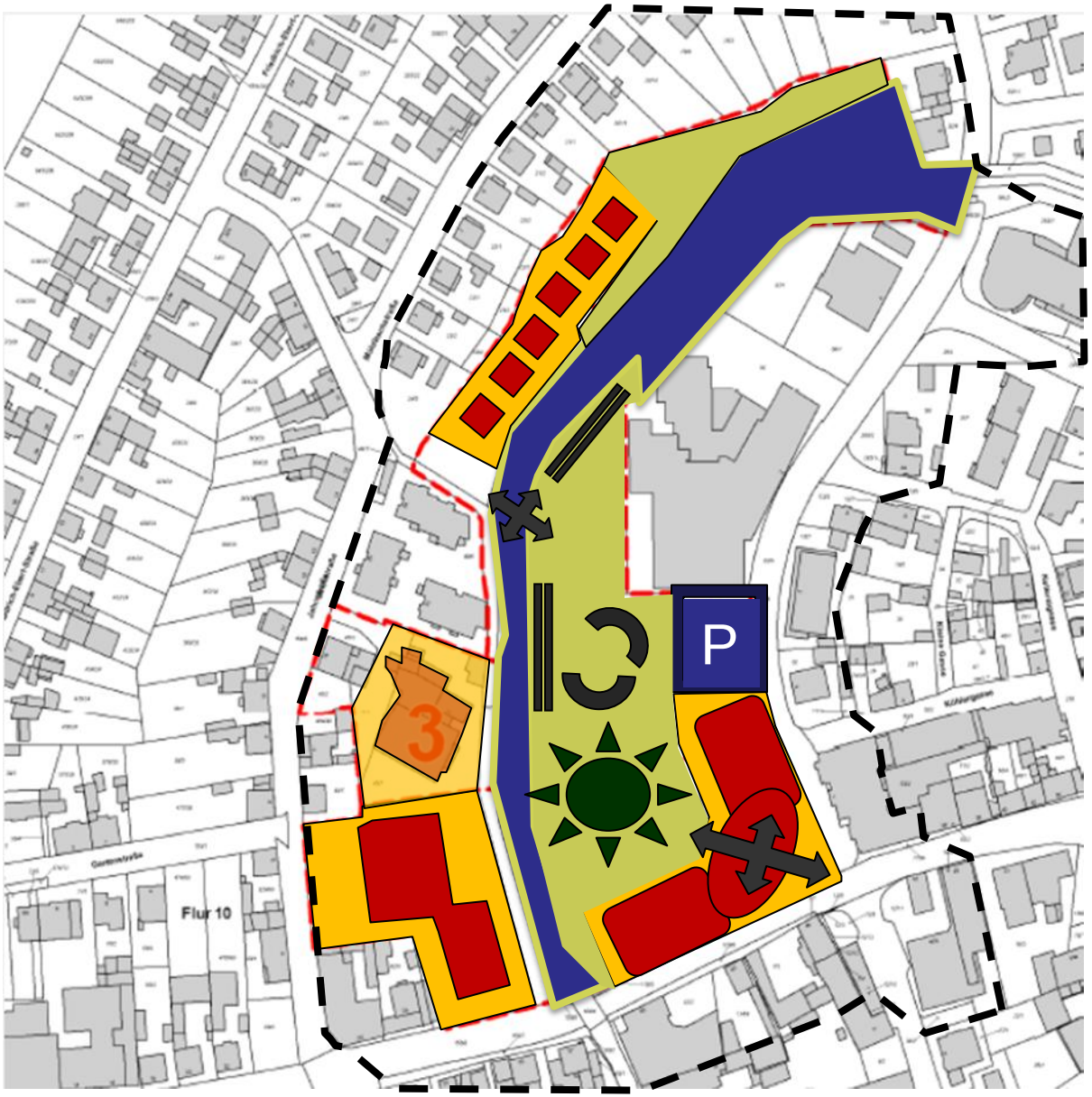
- (begrenztes) Potenzial aus Grundstücksverkäufen
- Fördermittel

Investitionen:

- Gebäudeabbruch
- Grundstücksaufbereitung
- Öffentliche Plätze und Anlagen
- Renaturierung Krebsbach
- Sanierung Alte Mühle
- Straßenraumgestaltung
- Stadtraummöblierung

Prüfauftrag:

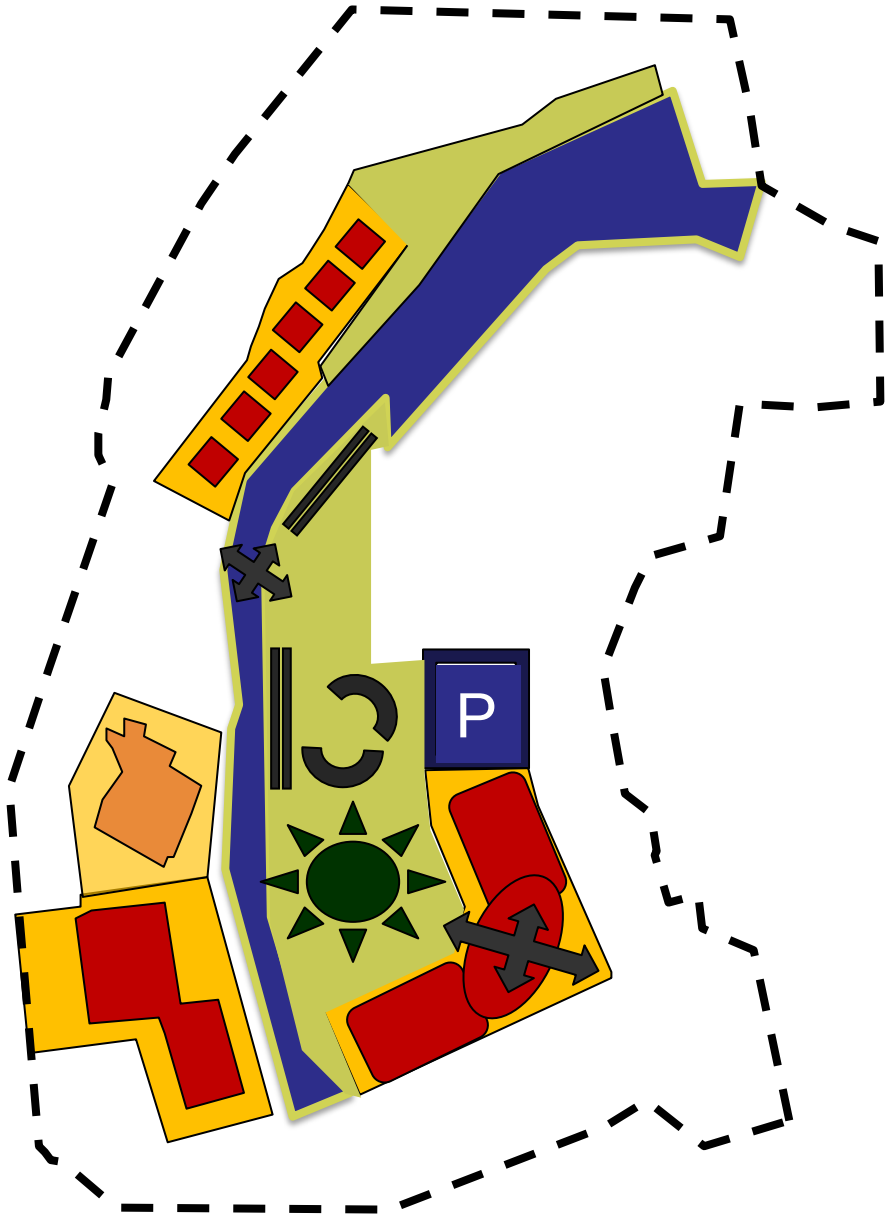
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Exkurs Sanierungsgebiet:

- Geregelt in §§ 136 ff. BauGB; Voruntersuchung; Festlegung von Sanierungszielen; förmliche Sanierungssatzung; zusätzliche Steuerung der städtebaulichen Ordnung durch Genehmigung von Grundstücksverkäufen und langfr. Mietverträgen, Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen

- Prüfung von Fördermitteln, z.B. Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Mögliche steuerliche Vorteile für Investoren
- Möglichkeit des Einsetzens eines Sanierungsträgers oder -treuhänders
- Infrastrukturmaßnahmen haben keine Beitragsrelevanz (Erschließungs- und Straßenbeiträge)
- Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung am Ende des Verfahrens



terramag

Kernfragen

- An welcher Stelle und nach welchen Konzept funktioniert ein Versorgungsmarkt ?
- Wo und wie kann ich den Stellplatzbedarf herstellen ?
- Wie gelingt mir ein ansprechender Ausgleich zwischen erlebbarer Aufenthalts- / Freiraumqualität und maximal verwertbarer Baufläche ?
- Wie verbinde ich attraktive Ankernutzer mit Wunschnutzungen (Ärzte, Sozialzentrum, Tagungen, Kultur, Gastronomie) ?

Innenentwicklung

terramag

Investorensuche

- Vorschaltung eines **Architektenwettbewerbs** mit anschließender Bebauungsplanaufstellung und projektweiser Ausschreibung und Vergabe
- Ganzheitliche Vergabe (Planung und Realisierung) über ein **wettbewerbliches Dialog oder Investorenauswahlverfahren**
- **Aufstellung eines Bebauungsplans** / (projektweise) Ausschreibung und Vergabe

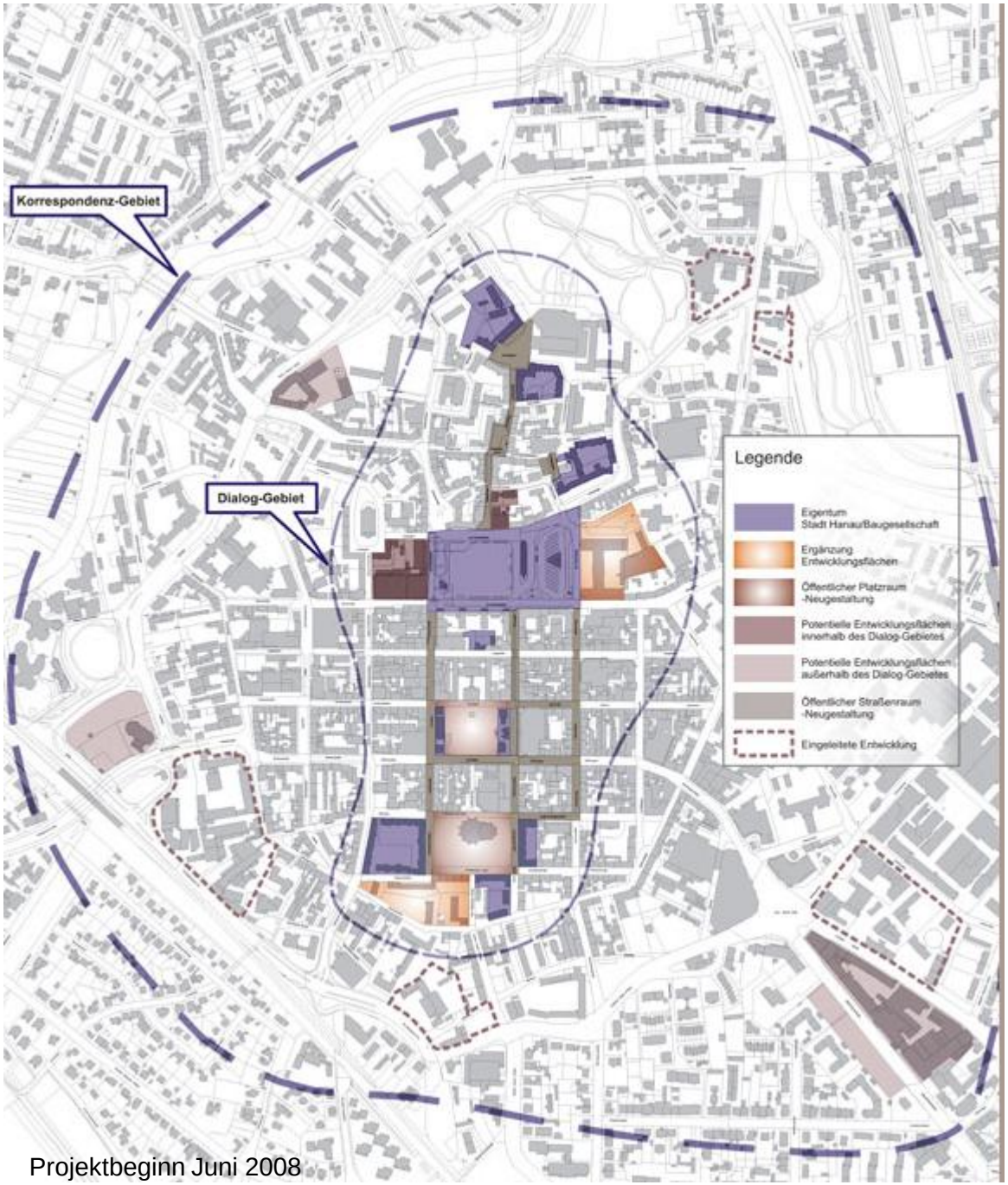
Innenentwicklung

Maßnahme	Vorteile	Nachteile
Architektenwettbewerb mit nachgeordneter Bauleitplanung und Vergabe	• Erarbeitung anspruchsvoller städtebaulicher Vorschläge und Lösungen • breite Öffentlichkeitsbeteiligung möglich	• hoher Zeitaufwand • Entkopplung von Planung und Realisierung • starke Fokussierung auf städtebauliche Aspekte • hohe Erwartungshaltung wird erzeugt • hohe Vorlaufkosten für die Stadt

Maßnahme	Vorteile	Nachteile
Wettbewerblicher Dialog **Investorenwettbewerb**	• **Enge Verzahnung von Planung und Realisierung** • (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung (Demokratieprinzip vs. Vergabeprinzip) • Realisierung „in einem Guss“ • hohe städtebauliche Ansprüche werden durch das Wettbewerbsverfahren begünstigt • Vergabe auf Grundlage individueller Bewertungskriterien möglich • Verzahnung attraktiver und weniger attraktiver Investitionsvorhaben • Verlagerung öffentlicher Investitionsvorhaben auf private Investoren möglich	• Starke Einschränkung des Wettbewerbs und der Bieteranzahl • längere Verfahrenslaufzeit bis zum Abschluss verbindlicher Verträge • mitunter deutliche Zielabweichung im Laufe des Vergabeverfahrens • „Multi“-Investoren gibt es faktisch nicht – Teillösungen werden wahrscheinlich • **deutliche Dämpfung der reellen Verkaufspreise von Einzelprojekten** • Intensive immobilienwirtschaftliche und juristische Prozessbegleitung erforderlich

terramag

Beispiel Hanau



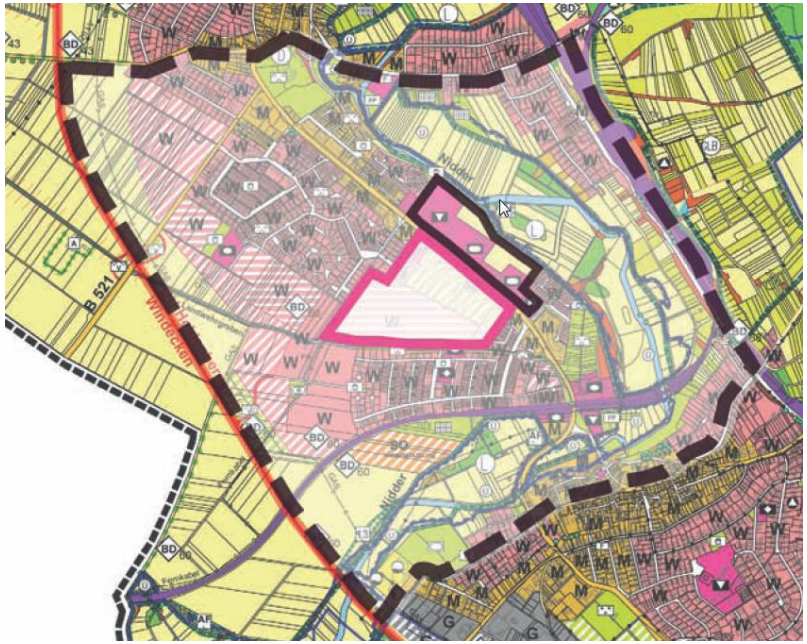
Projektbeginn Juni 2008

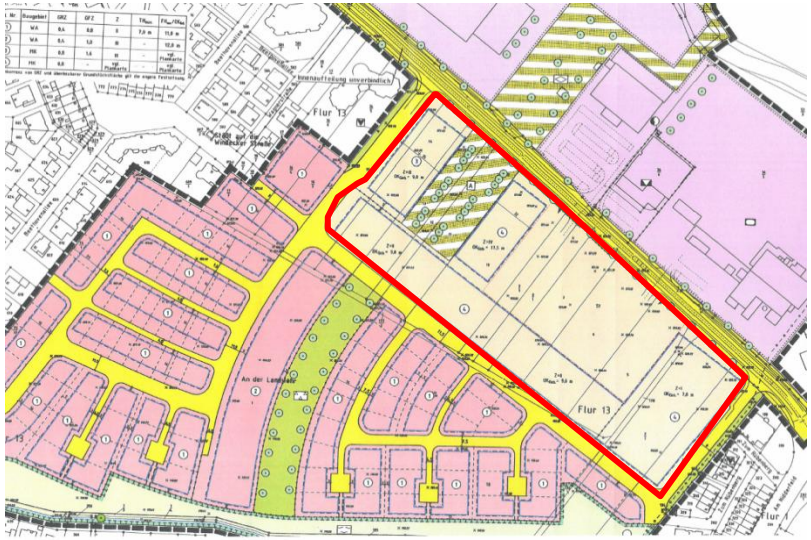
Innenentwicklung

terramag

Beispiel Niddderau

Innenentwicklung





Projektbeginn September 2009

Nidderau: HBB ersetzt Ten Brinke bei Neuer Mitte

VON LARS WIEDERHOLD

Die Neue Mitte soll ein Skylounge-Restaurant erhalten. Bild: HBB

In der hessischen Stadt Nidderau wechselt bei der Entwicklung der Neuen Mitte erneut der Investor. Die Hamburger HBB, einst Drittplatzierte im Investorenwettbewerb, wird auf Wunsch der Stadt das Projekt übernehmen. HBB hatte sich 2011 im Wettbewerblichen Dialog für das 13 ha große Projektgebiet, auf dem u.a. ein bis zu 6.000 qm großes Einkaufszentrum geplant ist, hinter GIU/Astoc/Heberger und Ten Brinke platziert. Da das GIU-Team in der Bieterphase kein wertbares Angebot abgab, fiel die Wahl der Stadt auf Ten Brinke. Diesem hat die Stadt jedoch nun die Zusammenarbeit aufgekündigt. Nach ihrer Auskunft hat Ten Brinke zu lange mit dem Bauantrag und dem Kaufpreis auf sich warten lassen. "Wir sahen uns gezwungen, die Notbremse zu ziehen, da wir kein Vertrauen mehr in die Umsetzung der Pläne seitens Ten Brinkes hatten", erklären Bürgermeister Gerhard Schultheiß und Stadtverordnetenvorsteher Gunther Reibert.

Mit HBB hat die Stadt nun bereits eine Rahmenvereinbarung geschlossen. "Wir kennen die Region und können die Bedürfnisse Nidderaus einschätzen", sagt HBB-Chef Harald Ortner. HBB hat die Planung mittlerweile angepasst. Laut der Stadt hat sie nichts mehr mit ihren ursprünglichen Entwürfen zu tun. Wie vielerorts wird HBB auch in Nidderau mit dem Düsseldorfer Architekturbüro Rhode, Kellermann, Wawrowsky zusammenarbeiten. Die Mieterstruktur stehe "im Wesentlichen" fest. Unter anderem plant HBB eine Sky-Lounge-Restaurant mit Blick nach Frankfurt. Im Herbst dieses Jahres soll der Spatenstich gesetzt werden. Eine schnelle Realisierung ist laut Ortner möglich, weil der B-Plan schon existiert.

Maßnahme	Vorteile	Nachteile
Aufstellung eines Bebauungsplans **Ausschreibung und Vergabe in Teilprojekten**	• Einzellose eröffnen breites Bieterspektrum • einfachere Vergabebedingungen • maximale Gewinnerzielung • breite Öffentlichkeitsbeteiligung möglich • investorenunabhängiges Planungsrecht • geringere Abhängigkeit von privaten Vertragspartner • größere Gestaltungsfreiheit und Angebotsvielfalt (PPP, Eigeninvestition, Immobilienleasing)	• Planungsprozess setzt immobilienwirtschaftliche Begleitung und engen Investorendialog voraus • Investitionen in öffentliche Räume bleiben weitestgehend bei der Stadt • hohe Arbeitsintensität bei der Stadt oder Einschaltung privater Dienstleister notwendig • finanzielle Vorleistungen der Stadt

terramag

Weitere Schritte

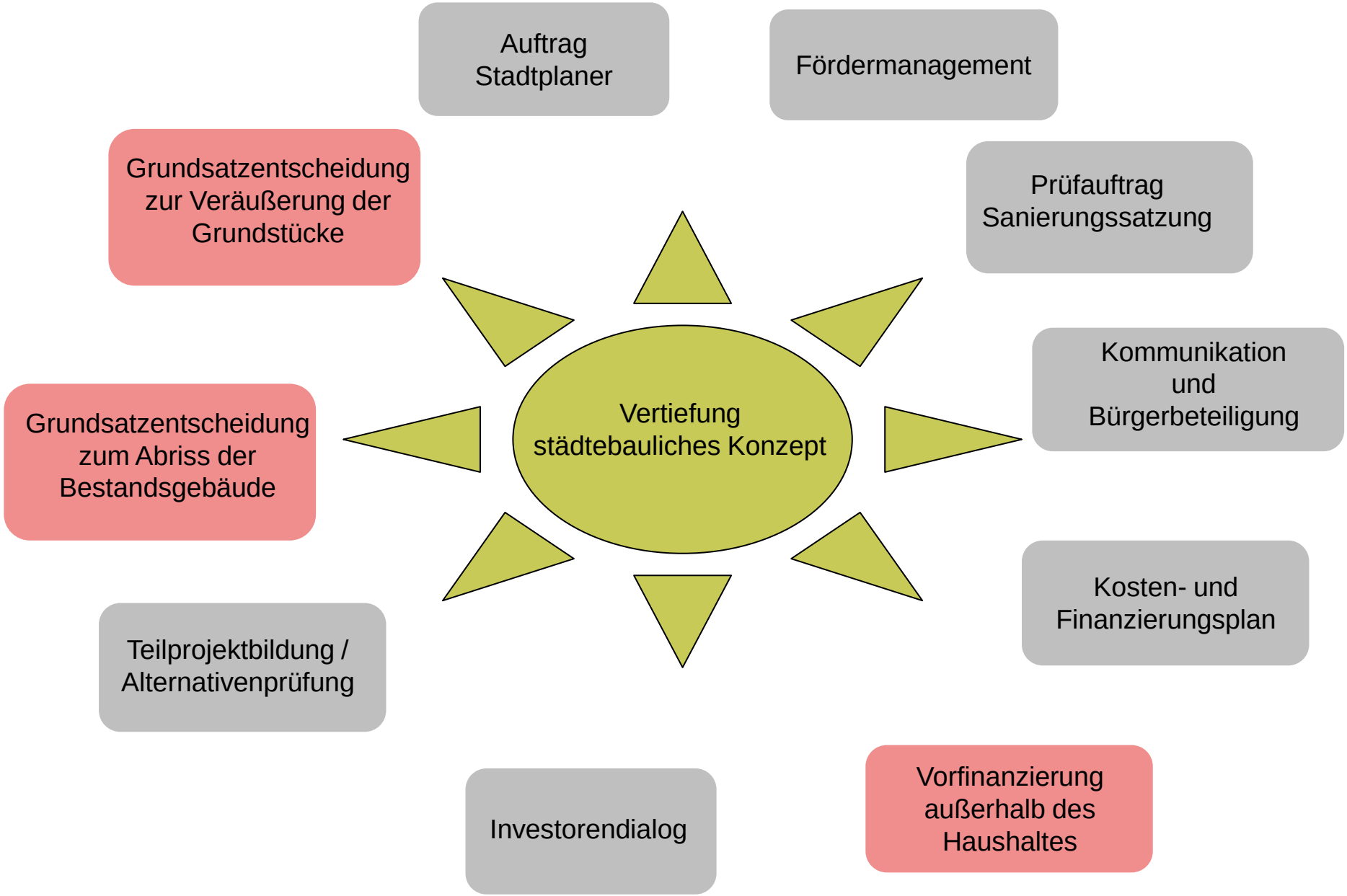
Innenentwicklung

Entscheidungsebene	Handlungsebene
Prüfung des Status im Vergabeverfahren	**(modifizierte) Fortführung oder Aufhebung des laufenden Vergabeverfahrens für TP 1**
Vertiefung städtebauliches Konzept / Finanzierungsmodell	**Definition planungsrechtlicher und funktionaler Eckpunkte**
	Konzeptioneller Ausgleich städtebaulicher und wirtschaftlicher Entwicklungsinteressen (Flächenbilanz / KoFi-Pläne)
	Finanzierungsmodell
Diversifikation der Angebote	**Einzelhandel**
	Öffentliche Nutzungen / Dienstleistungen
	Wohnen
	Denkmalschutz

terramag

Weitere Schritte

Innenentwicklung



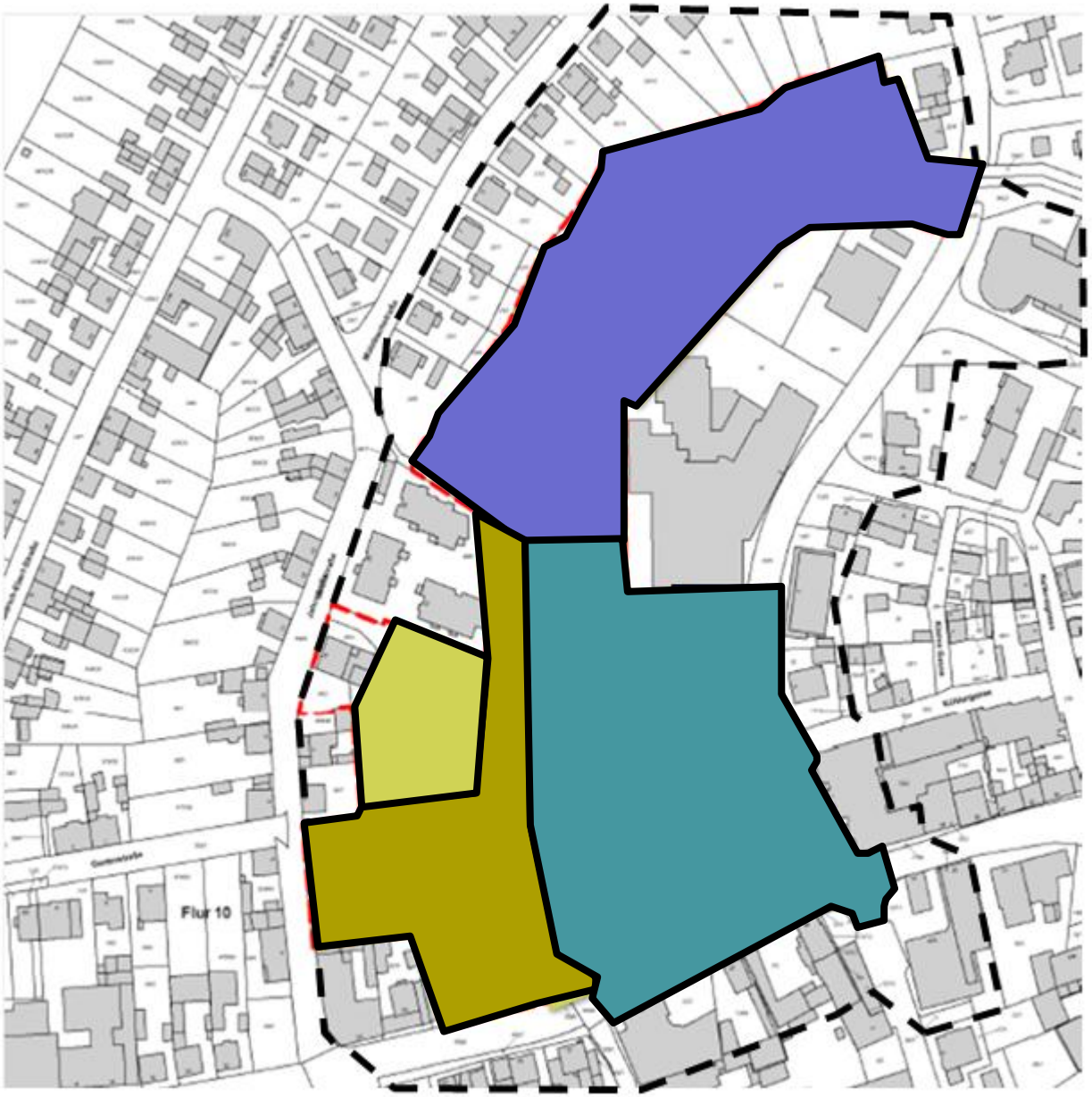
terramag

Weitere Schritte

Innenentwicklung

Teilprojekt I
Wohnen

Teilprojekt II
Medizinische Versorgung
Öffentliche Nutzungen
Gastronomie, Handel

Teilprojekt III
Handel
Öffentliche Nutzungen

Teilprojekt IV
Denkmalschutz
(Kultur, Gastronomie,
Wohnen, Handel)