

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/023/2024

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	12.02.2024
Bearbeiter:	Arthur Sadlers		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Zentrum Unterstadt - Bahnhofsgebäude: Erneute Auslobung eines 2-phasigen Investorenauswahlverfahrens

Sachverhalt:

Die Stadt Wildberg beabsichtigt, im Rahmen der Sanierung und Umgestaltung der „Unterstadt“ in Wildberg das Bahnhofsgebäude umzubauen und zu diesem Zweck an einen Investor zu veräußern. Im Zuge dieser Entwicklung soll das Gebäude zu einem attraktiven Wohngebäude mit evtl. gewerblicher EG-Nutzungen im Einklang mit dem Projekt „Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes“ entstehen.

Aus diesem Grund führt die Stadt für den Umbau des Bahnhofsgebäudes ein 2-phasiges Investorenauswahlverfahren durch. Innerhalb des Verfahrens haben die Investoren die Möglichkeit, sich auf den Kaufgegenstand zu bewerben. Insgesamt umfasst das zur Disposition stehende Grundstück rund 294 m².

Der Verkauf erfolgt zum festgesetzten und an den Verkehrswert angelehnten Mindestverkaufspreis von 395.000,00 €.

Der Kaufgegenstand des Verfahrens umfasst die in rot markierte Fläche im beigefügten Übersichtsplan. Der Kaufgegenstand befindet sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Wildberg.

Folgendes Nutzungskonzept wird von der Stadt Wildberg angestrebt und fließt entsprechend in die Zuschlagskriterien mit ein:

- EG Bahnhof: Eine Wohnnutzung ist wünschenswert, nicht störendes Gewerbe vorstellbar
- OG Bahnhof: Wohnungen, sofern möglich mit Balkon nach Westen
- DG Bahnhof: Wohnungen, sofern möglich über Gauben oder Anhebung des Daches aufgewertet

Der Auslobungsentwurf ist als Anlage samt eigener Anlagen angefügt. Die wesentlichen Inhalte der Auslobung im Überblick:

- Die Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes STEP N! 2035 finden Berücksichtigung in den Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben (siehe Auslobung samt Anlagen)
- Die Stadt wird sich mit Verkauf sowohl ein Wiederkaufs- als auch ein Vorkaufsrecht grundbuchrechtlich sichern lassen, um einer Umnutzung des Gebäudes vorzubeugen
- Die in der Auslobung vorgesehenen Nutzungen werden zudem im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt und damit auch baurechtliche Vorgaben geschaffen
- Das Auslobungsverfahren wird offen und damit diskriminierungsfrei erfolgen. Die Bewertungsmatrizen sorgen für eine größtmögliche Transparenz bei der Zuschlagsentscheidung
- Durch die Wahl des 2-stufigen Verfahrens soll der Aufwand für die Bewerber wie auch für Verwaltung und den Gemeinderat in einem angemessenen Rahmen gehalten werden
- Durch die Mindestgebotsfestsetzung verbunden mit der Möglichkeit eines höheren Gebotes soll auch das ökonomisch bestmögliche Ergebnis erzielt werden, wobei der Angebotspreis weder das alleinige noch das ausschlaggebende Zuschlagskriterium ist (siehe Bewertungsmatrix zur 2-ten Auslobungsstufe).
- Als Zielvorgabe für die bezugsfertige Realisierung wird ein Zeitraum von 2 Jahren eingeräumt. Diese wird auch beim Wiederkaufsrecht fixiert.

Der vorgesehene Zeitplan für das Auslobungsverfahren ist ebenfalls als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen bzw. Erlös aus dem Immobilienverkauf von mind. 395.000 € zzgl. Stellplatzablässe i.H.v. voraussichtlich 21.000 €.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Ziel:

Sozial- und umweltgerechter Wohnraum

Leitprojekt:

Wohnraum in öffentlichen / städtischen Gebäuden schaffen

Alte Häuser in Ortsmitten sanieren

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Auslobungsentwurf sowie die Zuschlagskriterien bzw. –bedingungen und die dazugehörigen Bewertungsmatrizen für den geplanten Immobilienverkauf und beauftragt die Verwaltung das Auslobungsverfahren durchzuführen.

Anlagen:

Auslobungsentwurf samt zugehörigen Anlagen