# PROTOKOLL ÜBER DIE SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES SOWIE DES RECHTS- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungstag, Ort, Uhrzeit:	09.06.2016, Rathaus, Sitzungssaal 1, Am Markt 1, 34537 Bad Wildungen, 19:00 Uhr - 21:35 Uhr
Anwesend sind	
vom Planungsausschuss:	Ausschussvorsitzender Wolfgang Nawrotzki, die Ausschussmitglieder Georg Wackerbarth, Hubert Schwarz, Horst Reis, Klaus Stützle, Klaus Micino
vom Rechts- und Grund- stücksausschuss:	Ausschussvorsitzender Hubert Schwarz, die Ausschussmitglieder Kira Hauser, Andrea Spangenberg, Christian Ranft, Holger Pflücker, Peter Führer
von der Verwaltung:	Bürgermeister Volker Zimmermann, Klaus Weidner, Günther Gutheil, Robert Hilligus (zugleich als Protokollführer)
im Weiteren:	Stadtverordneter Oliver Syring für Ausschussmitglied Marc Vaupel (Planungs- ausschuss), Stadtverordneter Rainer Paulus für die Ausschussmitglieder Ciro Micino (Planungsausschuss) und Jürgen Schlauß (Rechts- und Grundstücks- ausschuss), Stadtverordneter Stefan Schraps für Ausschussmitglied Jörg Schäfer (Planungs- und Rechts- und Grundstücksausschuss), Stadtverordneter Klaus Micino für Ausschussmitglied Leonie Micino (Rechts- und Grundstücks- ausschuss) zu TOP 1: Uwe Höger, Benedikt Schlottbohm (akp, Kassel), Dr. Thomas Mösinger (MEK Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Frankfurt) zu TOP 2: Ute Kühlewind (Stadtmarketing)
es fehlen vom Planungsausschuss:	die Ausschussmitglieder Marc Vaupel, Ciro Micino, Jörg Schäfer - alle entschuldigt -
es fehlen vom Rechts- und Grund- stücksausschuss:	die Ausschussmitglieder Jürgen Schlauß, Jörg Schäfer, Leonie Micino - alle entschuldigt -

# **TAGESORDNUNG**

 Verfahrensvorbereitung zur Veräußerung des Gebäudes und Grundstücks "Brunnenstraße 59" (Haus Oestreich)

Die Beratung des Tagesordnungspunkts 1 erfolgt mit dem Rechts- und Grundstücksausschuss.

- 2. Sachstandsbericht Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels/Gastronomie
- 3. Verschiedenes

Die Ausschussvorsitzenden (AV) Nawrotzki und Schwarz begrüßen die Anwesenden.

Tagesordnungspunkt 1: Verfahrensvorbereitung zur Veräußerung des Gebäudes und Grundstücks "Brunnenstraße 59" (Haus Oestreich)

AV Nawrotzki geht kurz auf die Vorgeschichte ein und bittet Herrn Dr. Mösinger, die geplante weitere Vorgehensweise zu erläutern.

Ausgehend von dem allen Ausschussmitgliedern vorliegenden Vermerk von Herrn Dr. Mösinger vom 19.05.2016, in dem der geplante Verfahrensverlauf detailliert erläutert ist, referiert Herr Dr. Mösinger Folgendes:

Generell legt Herr Dr. Mösinger dar, dass der Verkaufspreis im Rahmen des Verkaufs relevant sei. Ziel müsse zudem eine wertsteigernde Objektentwicklung sein. Drei Punkte hebt Herr Dr. Mösinger hervor:

## 1. Verfahrensregeln

- Der Verkauf sei vergaberechtlich nicht relevant.
- Die HGO gebe vor, dass öffentliches Eigentum nicht "verschleudert" werden dürfe.
- Ein marktgerechter Preis ist mit einem strukturierten Bieterverfahren zu erlangen (europaweite Bekanntmachung muss sichergestellt werden).
- Alle Bieter seien gleich zu behandeln und müssten die gleichen Informationen erhalten.

Nach Herrn Dr. Mösinger macht die Erstellung eines Wertgutachtens keinen Sinn, wenn man Bedingungen an die Vergabe knüpft.

Das EU-Beihilferecht ist bei Einhaltung der Regeln für ein Strukturiertes Bieterverfahren nicht betroffen, eine Notifikation ist nach Herrn Dr. Mösinger dann nicht erforderlich.

#### 2. Eignungsanforderungen

Kapitalausstattung des Investors

Referenzen eines wirtschaftlich vergleichbaren Projekts

Referenzen hinsichtlich der Architektur

# 3. Zuschlagskriterien (Vorschlag von Dr. Mösinger)

Kaufpreis 55 %

25 % Nutzungskonzept

Gestaltungskonzept 20 %

Inhaltliche Voraussetzungen (z. B. Verbot von Spielhallen, im EG nur Einzelhandel und Gastronomie) würden in einem städtebaulichen Vertrag, der dem Bieterverfahren beizufügen sei, geregelt.

Kontrovers wird die Aufnahme von wirtschaftlichen Referenzen diskutiert.

Nach Herrn Dr. Mösinger könnten die Gremien diesbezüglich entscheiden. Er weist darauf hin, dass dieser Nachweis der wirtschaftlichen Referenz und auch der architektonischen Referenz auch über die Beteiligung Dritter (Architekten, Projektentwickler) erbracht werden könne (juristisch: "Eignungsleihe"). Diese Referenzen müssten aber nicht unbedingt gefordert werden.

Im Weiteren werden die Prozentanteile der Zuschlagskriterien beraten.

Auf Nachfrage legt Herr Dr. Mösinger dar, dass die Punkteverteilung ein von der Politik bestimmtes Gremium (Auswahlgremium) festlege. Das Gremium solle im 1. Schritt Nutzungskonzept und Gestaltungskonzept werten. Der gebotene Kaufpreis solle erst danach (2-Umschlag-Verfahren) offengelegt werden und in die abschließende Bewertung einfließen. Das Gremium sollte sich aus sieben - neun Personen zusammensetzen.

Das Büro akp und das Rechtsanwaltsbüro werden das Verfahren bis zum Abschluss begleiten.

Nach Herrn Dr. Mösinger werde ein städtebaulicher Vertrag, der von den Bietern zu unterschreiben sei, Teil der Vergabeunterlagen. Inhalte des Vertrags könnten zum Beispiel sein:

- 1. Nur Einzelhandelsbetriebe, die noch nicht in Bad Wildungen vorhanden sind, dürften als Nutzer einziehen.
- 2. Die Stadt Bad Wildungen ist in gestalterische Entscheidungen einzubeziehen.

Vorgeschlagen wird, Herrn Dr. Mösinger zu bitten, einen städtebaulichen Vertrag mit Mindestanforderungen unter Berücksichtigung der von der Stadtverordnetenversammlung zusammengestellten Kriterien zu erstellen. Als Mindestanforderungen werden von den Ausschussmitgliedern (AM) formuliert:

- 1. Im EG und 1. OG sind Einzelhandels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe zu realisieren.
- 2. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 3. Die Denkmalpflege muss dem Objekt zustimmen.

Die von Herrn Dr. Mösinger genannten Zuschlagskriterien mit den Prozentangaben (siehe oben) werden von den AM akzeptiert.

Einigkeit besteht, dass das Bieterverfahren nun in Gang gesetzt werden soll.

Bis zur September-Sitzung der Stadtverordnetenversammlung benennen die Fraktionen die Mitglieder des Auswahlgremiums.

# Beschluss des Planungsausschusses:

Der Planungsausschuss beschließt, dass das Auswahlgremium aus neun Personen besteht. Entsprechend der Fraktionsstärke in der Stadtverordnetenversammlung sind die Personen zu benennen. Die Fraktionen können Politiker oder externe Sachverständige für das Gremium bestimmen.

Abstimmung: dafür: einstimmig dagegen: - Enthaltung: -

#### Beschluss des Rechts- und Grundstücksausschusses:

Der Rechts- und Grundstücksausschuss beschließt, dass das Auswahlgremium aus neun Personen besteht. Entsprechend der Fraktionsstärke in der Stadtverordnetenversammlung sind die Personen zu benennen. Die Fraktionen können Politiker oder externe Sachverständige für das Gremium bestimmen.

Abstimmung: dafür: einstimmig dagegen: - Enthaltung: -

# Beschluss des Planungsausschusses:

Der Planungsausschuss spricht sich dafür aus, hinsichtlich der Eignungsanforderungen die Referenz eines wirtschaftlich vergleichbaren Projektes zu berücksichtigen.

Abstimmung: dafür: drei dagegen: fünf Enthaltung: eine

#### Beschluss des Rechts- und Grundstücksausschusses:

Der Rechts- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, hinsichtlich der Eignungsanforderungen die Referenz eines wirtschaftlich vergleichbaren Projektes zu berücksichtigen.

<u>Abstimmung:</u> dafür: fünf dagegen: vier Enthaltung: -

Da sich die Beschlüsse widersprechen, wird Herr Dr. Mösinger gebeten, bezüglich der Eignungsanforderungen eine Formulierung zu entwickeln, die die Referenzen "Architektur" und "wirtschaftlich vergleichbares Projekt" verknüpfe.

# Tagesordnungspunkt 2:

Sachstandsbericht - Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels/ Gastronomie

In Abstimmung mit Frau Kühlewind wird auf die Vorstellung und Beratung des Tagesordnungspunktes verzichtet. Die von Frau Kühlewind erstellte Präsentation wird den Mitgliedern des Planungsausschusses übersandt.

Tagesordnungspunkt 3: Verschiedenes

#### Werner-Wicker-Klinik

Einleitend erläutert der Bürgermeister die Notwendigkeit der Klinik, bauliche Veränderungen zu realisieren. Nach Betrachtung von diversen Alternativen solle die Erweiterung als Neubau nördlich neben den Bestandsbau gesetzt werden. Der Klinikbetreiber wünscht eine zeitnahe Realisierung.

Anhand einer Präsentation stellt Herr Hilligus die Projektplanung und das Umfeld mit der Kurparkverbindung dar. Er weist darauf hin, dass zur Umsetzung des Projekts der Bebauungsplan Nr. 2 Reinhardshausen geändert werden müsse. Die diesbezügliche Vorlage (Bebauungsplan Nr. 2.8 "Im Kreuzfeld" Reinhardshausen Änderung - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss) wird an die AM verteilt.

Die Fragen zu den künftigen Nutzungen im Neubau werden beantwortet. Herr Hilligus weist darauf hin, dass die Planung noch nicht ganz ausgereift sei. Es könne sein, dass die nordöstliche Ecke des Neubaus auf die angrenzende städtische Parzelle rage; dann müsste die Stadt die Flächen veräußern. Auch könne aufgrund fehlender Abstandsflächen die Zustimmung zu einer Baulast erforderlich werden. Wichtig sei, dass die in diesem Bereich vorhandene Baumreihe, die die Kurparkverbindung zu den bebauten Klinikarealen abgrenze, erhalten bzw. zu ersetzen sei.

Seitens der AM besteht Konsens, die erforderlichen Klinikerweiterungen zu ermöglichen. Eine Inanspruchnahme von städtischen Flächen wird als unproblematisch angesehen.

#### Beschlüsse:

- 1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, für die Grundstücke Gemarkung Reinhardshausen, Flur 5, Flurstücke 14/2, 14/3, 14/5, 14/6, 14/7 und 14/8 den Bebauungsplan Nr. 2.8 "Im Kreuzfeld" Reinhardshausen (Änderung) aufzustellen.
- 2. Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 2.8 "Im Kreuzfeld" Reinhardshausen (Änderung) nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

3. Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 2.8 "Im Kreuzfeld" Reinhardshausen (Änderung) öffentlich auszulegen.

Abstimmung: dafür: einstimmig

dagegen: -

Enthaltung: -

# Einzelhandelsgutachten

Von der Verwaltung wird ein Schreiben verteilt, in dem der Gutachter der CIMA die weitere Vorgehensweise mit einem Zeitplan darlegt. Im Weiteren empfiehlt der Gutachter, eine projektbegleitende Arbeitsgruppe zu bilden.

Die AM sprechen sich dafür aus, dass sich die Arbeitsgruppe aus den Mitgliedern des Planungsausschusses zusammensetzt.

Die Arbeitsgruppe soll am 23.06.2016, 19:00 Uhr, erstmalig in einer nicht öffentlichen Sitzung tagen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen wird die Sitzung um 21:35 Uhr geschlossen.

Bad Wildungen, 28.06.2016 60/Hi/Sch

Der Vorsitzende des Planungsausschusses

Der Vorsitzende des Rechts- und Grundstücksausschusses Der Protokollführer

10 0

**Wolfgang Nawrotzki** 

**Hubert Schwarz** 

Robert Hilliaus