



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich: Stadtentwicklung und Statistik
Az: 12-2.2.13
Datum: 19.10.2022

2022/287
nichtöffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2022	
Rat der Stadt	24.11.2022	

Betreff

Grundstücksgeschäfte der Entwicklungsgesellschaft Castrop-Rauxel GmbH (ECAS GmbH)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, dass die ECAS GmbH ein Grundstück in der Schillerstraße (Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 125 und Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 219) für 60.000 € zzgl. Kaufnebenkosten vom EUV vorbehaltlich des Gesellschafterbeschlusses sowie der Kreditaufnahme erwirbt.
2. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel bevollmächtigt den Vertreter der Stadt Castrop-Rauxel in der Gesellschafterversammlung der ECAS GmbH (Herrn Bernd Goerke) einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu fassen.
3. Vor der Kreditaufnahme treffen die Stadt Castrop-Rauxel und die Gesellschaft eine Vereinbarung bezüglich der kommunalen Haftung beim Erwerb des Grundstückes gemäß § 8 des Rahmenvertrages (vgl. Anlage 1).

4. Die weitere Ausarbeitung der detaillierten Angaben zu den städtebaulich-architektonischen und ökologischen Vorgaben und des Verfahrens der Konzeptvergabe werden dem Rat im Weiteren vorgelegt.

K r a v a n j a
Bürgermeister

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (ECAS GmbH) beschlossen. Durch die Gründung der ECAS GmbH soll die Stadt Castrop-Rauxel zukünftig eine deutlich aktivere Rolle bei der Stadtentwicklung und am Baugeschehen im Stadtgebiet einnehmen.

Im dazugehörigen Rahmenvertrag, der am 07.05.2020 zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und der ECAS abgeschlossen wurde, ist in § 1 i. V. m. § 2 Nr. 1 festgehalten, dass Grundstücksgeschäfte seitens der ECAS in Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen haben und die Stadt jene Gebiete oder Einzelgrundstücke benennt, die von der ECAS zu erwerben sind. Um für die ECAS potentielle Entwicklungsflächen zu identifizieren, wurden bei einer gesamtstädtischen Analyse 24 Standorte untersucht und ihr jeweiliges Entwicklungspotential bewertet. Eine Übersicht über die analysierten Standorte wurde bereits der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage 2022/086 beigelegt. Im Ergebnis wurden vier Flächen mit einer hohen Priorität bewertet, zu welcher auch das in Rede stehende Grundstück in der Schillerstraße (s. Anlage 2) zählt.

Grundsätzlich soll als erstes Projekt der ECAS eine Maßnahme umgesetzt werden, die aufgrund einer überschaubaren baulichen Größe mit einem kalkulierbaren Risiko und einer zeitlich absehbaren Perspektive verbunden ist. Auf diese Weise wird wiederum das finanzielle Risiko minimiert und es kann das notwendige Startkapital für Vorbereitungsarbeiten bei größeren Projekten generiert werden. Dementsprechend soll das Grundstück in der Schillerstraße entwickelt werden, da die Fläche angesichts ihrer städtebaulichen Eignung, des Aktivierungspotentials und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine hohe Priorität genießt. Derzeitiger Eigentümer der Fläche ist der EUV. Der Kaufpreis liegt bei 60.000 €. Der Ankauf des Grundstücks in der Schillerstraße durch die ECAS soll auf Basis des o.g. Beschlusses erfolgen.

Städtebauliche Kriterien zur Flächenentwicklung

Für die Baulücke in der Schillerstraße, welche im Sinne des § 34 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt werden kann, wurde zunächst eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die geologischen Gegebenheiten vor Ort zu erkunden und daraus resultierende Anforderungen für die weitere Entwicklung abzuleiten. Des Weiteren wurde ein lokales Architekturbüro beauftragt, um einzelne Entwicklungsoptionen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen und für die noch folgende Konzeptvergabe städtebauliche, ökologische und gestalterische Rahmenbedingungen zu definieren.

Bereits in den ECAS-Beiratssitzungen am 29.06.2021 sowie am 17.03.2022 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen abgestimmt. Demnach soll, in Abhängigkeit der allgemeinen bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorgaben, ein drei- bis viergeschossiges Gebäude entstehen, das den urbanen Charakter der nördlich angrenzenden Bebauung aufgreift. Durch die angedachte Straßenrandbebauung kann die Baulücke städtebaulich adäquat geschlossen werden, wobei der Vorgartenbereich von den nachzuweisenden Stellplätzen freigehalten werden soll.

Auf Basis dieser Vorgaben konnte das beauftragte Architekturbüro erste Konzeptideen entwickeln. Nach derzeitigem Stand kann auf dem Areal ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen

und einem flach geneigten Pultdach entstehen. Eine Vorentwurfsskizze, die die potentielle Verortung und Kubatur des potentiellen Gebäudes auf dem Grundstück abbildet, ist Anlage 3 zu entnehmen.

In dem Gebäude sollen fünf Wohnungen verortet werden. Die fünf bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen im Erdgeschoss innerhalb des Gebäudes angesiedelt werden, da die Herstellung eines reinen Tiefgaragengeschosses oder auch eines Tiefgaragengeschosses, welches als Hochparterre ausformuliert würde, wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung wäre der Bau eines Untergeschosses mit einer sehr aufwendigen und kostenintensiven Gründung verbunden, da zusätzliche Gründungsmaßnahmen in Form von z. B. Pfahlgründungen oder Rüttelstopfverdichtungen benötigt würden. Die bisherigen Vorentwurfsskizzen haben aufgezeigt, dass die Stellplatzzufahrten auf der südöstlichen Gebäudeseite angeordnet werden können, sodass der Vorgartenbereich von Stellplätzen freigehalten und die städtebauliche Einbindung in die umliegende Bebauung gewährleistet werden kann.

Bereits im Rahmen der ersten Prüfvarianten sind ökologische Bauansprüche mit eingeflossen, wonach der zukünftige Baukörper angesichts der geplanten Dachform eine Dachbegrünung erhalten soll. In den anstehenden Arbeitsschritten werden die Konzeptideen weiter ausgearbeitet, sodass weitere ökologische Standards (u.a. Energieversorgung, Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baustoffe) geprüft und wenn möglich in den Entwurf eingearbeitet werden sollen. Im Rahmen der weiteren architektonischen Ausarbeitung wird die mögliche Bruttogeschossfläche weiter ausgearbeitet.

Wirtschaftlichkeit des Projekts

Neben der städtebaulich-architektonischen Gestalt sowie den ökologischen Aspekten des zukünftigen Wohngebäudes soll auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes abgesichert und mit Gewinneinnahmen für die ECAS verbunden sein. Davon ausgehend, dass das Gesamtgrundstück für 60.000 € angekauft wird, liegen die Gesamtkosten für den Ankauf inkl. der Nebenkosten bei ca. 65.000 €. Für die vorbereitenden Leistungen sind darüber hinaus weitere Planungs- und Ingenieurkosten angefallen und zudem werden Kosten für die Kreditbereitstellung und sonstige Allgemeinkosten (z.B. Steuerberater, Versicherung, etc.) in Höhe von insgesamt ca. 40.000 € prognostisch anfallen. Somit belaufen sich die Kosten für die planerische Vorbereitung sowie den Grunderwerb in Summe auf ca. 105.000 €.

Diesen Ausgaben sind die potentiellen Einnahmen gegenüberzustellen. Der Bodenrichtwert für mehrgeschossige Bauten liegt lt. BORIS.NRW bei 340 €/m² in dem betroffenen Bereich. Das Gesamtgrundstück umfasst 547 m². Daher kann bei einem Verkauf des Grundstücks an einen Projektentwickler mit Einnahmen in einer Höhe von ca. 186.000 € gerechnet werden.

Um ein solides Entwicklungsprojekt für die ECAS zu entwickeln, ist nicht nur die reine Gewinnerzielung von Bedeutung, sondern ebenso die Wahrscheinlichkeit der Weiterveräußerung an einen Investor. Das Investoreninteresse gründet auf der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes. Insofern sind auf Grundlage der Projektideen und Vorentwurfsskizzen grobe Baukosten mit 1,43 Mio. € ermittelt worden, mit dem Ankauf des Grundstückes belaufen sich nach derzeitigem Stand die Ausgaben eines Investors auf ca. 1,63 Mio. €. Bei einer grob ermittelten Nettogeschossfläche von 418 m² zzgl. der Wohnnebenräume sowie der zu veräußernden Stellplätze ist bei einem entsprechenden Quadratmeterpreis von einer Wirtschaftlichkeit aus Sicht eines Investors auszugehen.

Weiteres Verfahren

Vor der Kreditaufnahme zum Ankauf des Grundstücks treffen die Stadt Castrop-Rauxel und die Gesellschaft eine Vereinbarung bezüglich der kommunalen Haftung beim Erwerb des Grundstückes gemäß § 8 des Rahmenvertrages (vgl. Anlage 1). Im Anschluss an den Ankauf des Grundstücks soll eine Konzeptvergabe vorbereitet und nach entsprechender Beschlussfassung durchgeführt werden. Parallel wird die Verlagerung von jenen Stellplatzbaulasten weiter vorangetrieben, die sich derzeit noch auf dem Grundstück in der Schillerstraße befinden.

Die kommunale Vermarktung des Grundstücks in der Schillerstraße im Rahmen einer Konzeptvergabe bietet die Möglichkeit, dass bei der Vergabe neben monetären Aspekten auch städtebauliche, architektonische und ökologische Qualitäten als Vergabekriterien herangezogen werden können. Die Vergabe erfolgt demnach nicht auf Basis des höchsten Gebots, sondern an den/die Investor*in mit dem geeignetsten Konzept. Die Stadt wiederum kann von den Bewerber*innen zu berücksichtigende Inhalte vorgeben. Um sicherzustellen, dass die ECAS im Zuge des Projekts Einnahmen für weitere Maßnahmen generieren kann, wird aller Voraussicht nach ein Mindestpreisgebot vorgegeben.

Im Zuge der weiteren inhaltlichen Ausarbeitung der Konzeptvergabe sollen detaillierte Angaben zu den städtebaulich-architektonischen und ökologischen Vorgaben in den politischen Gremien vorgestellt und beschlossen werden, sodass auf Basis dieser Beschlüsse die Konzeptvergabe erfolgen kann.

Anlagen:

1. Muster einer Vereinbarung gemäß § 8 des Rahmenvertrages
2. Katasterauszug der zu erwerbenden Flurstücke
3. Vorentwurfsskizze eines potentiellen Gebäudes

Mitzeichnungen:

Prokurist ECAS (B20)	EUV
25.10.2022 gez. Dinter	27.10.2022 gez. Werner