

Betreff:

Verkauf einer städtischen Grundstücksfläche in der Kaiserstraße

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

03.05.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.05.2023

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Verkauf einer insgesamt ca. 462 m² großen städtischen Grundstücksteilfläche an die Eigentümerin des Grundstücks Kaiserstraße 10 wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

In der FPDA-Sitzung am 2. März 2023 wurden die TOPs 28 bzw. 34 (Verkauf einer städtischen Grundstücksfläche in der Kaiserstraße) im öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Teil aufgrund offener Fragestellungen zurückgestellt. Es wurde vereinbart, dass die Fraktionen im Nachgang ihre jeweiligen konkreten Fragestellungen schriftlich einreichen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich nachfolgende Fragen erhalten, die jeweils unmittelbar nach der Fragestellung beantwortet werden:

Frage 1:

Wie beurteilt die Verwaltung das Vorhaben (Entwicklung eines Gebäudes mit Serviced Apartments) unter städtebaulichen und/oder wohnraumpolitischen Gesichtspunkten? Inwiefern passt das geplante Vorhaben in die derzeitige Quartiersentwicklung? (Aufblühende Gastronomie- und Kulturszene, geplanter städtebaulicher Wettbewerb Großer Hof...)

Eine allgemeine Wohnnutzung an dieser Stelle würde von Seiten der Verwaltung bevorzugt. Allerdings handelt es sich bei den Serviced Apartments als spezielle Ausgestaltung um eine Wohnnutzung im erweiterten Sinne und wird daher ebenfalls mitgetragen. Der Standort wird nicht als quartiersprägend eingestuft, es handelt sich vielmehr eher um eine Baulücke. Der angestrebte Wettbewerb zum Großen Hof fokussiert sich auf den derzeitigen Parkplatz sowie die frei werdenden Schulgrundstücke.

Frage 2:

Hat die Verwaltung das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht, um alternative Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks (klassische Wohnnutzung o.Ä.) zu diskutieren?

Die Eigentümerin des Grundstücks Kaiserstraße 10 hält aufgrund der um ca. 30 % gestiegenen Baukosten und fehlender Fördermittel eine Wohnnutzung wirtschaftlich für nicht vertretbar. Sie strebt vielmehr eine Neubebauung mit Serviced Apartments an, gegen die an diesem Standort aus bauaufsichtlicher und stadtplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Frage 3:

Auch wenn die Fläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, klein ist und einen herausfordernden Zuschnitt aufweist: Hat die Verwaltung in Anbetracht der Lage in einem hochverdichteten, gemischten Quartier geprüft, inwiefern die Fläche z.B. als öffentlicher Platz mit Sitz- und Verweilgelegenheiten, Begrünung, Spielgelegenheiten o. Ä. aufgewertet und im Sinne des Gemeinwohls genutzt werden könnte?

Die städtischen Flächen stehen seit ca. 5 Jahren im Fokus von privaten hochbaulichen Planungsvorhaben. Bei der fachlichen Beurteilung der Vorhaben seitens des Städtebaus und der Grün- und Freiraumplanung wurde dabei stets ein besonderes Augenmerk auf die Wirkung des Vorhabens auf den öffentlichen Raum der Kaiserstraße gelegt. Die ortsbildprägenden Bäume sollen möglichst erhalten bzw. ein adäquater Ersatz von Bäumen im direkten Umfeld des Grundstücks mit Standorten im Straßenraum geschaffen werden. Eine Prüfung von Gestaltungsmöglichkeiten für eine eigenständige Nutzung z.B. als Platzfläche mit Verweilangeboten der zum Verkauf stehenden städtischen Flächen ist bisher nicht erfolgt. Im Nahbereich der Kaiserstraße mit insbesondere dem Großen Hof, Werder und Wollmarkt/Alte Waage gibt es große Platzräume, die als Potentialflächen für die Anlage von Pocketparks bzw. punktuelle Begrünungsmaßnahmen sowie Verweilangebote und Spielgelegenheiten eine größere Wirkung entfalten könnten und bereits untersucht wurden. So wird für den Bereich um den „Großen Hof“ derzeit die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorbereitet, in dem die freiräumliche Aufwertung und Ausstattung ein wesentliches Planungsziel ist.

Frage 4:

Hat die Verwaltung sich bei den umliegenden Gewerbetreibenden, Vereinen, Organisationen erkundigt, welche Potenziale sie für die städtische Fläche sehen und ob u.U. eine Kooperation eine wie in Frage 3 beschriebene Nutzung ermöglichen könnte?

Eine Nachnutzung ähnlich wie die früher auf der städtischen Fläche vorhandene Freisitzfläche des auf dem Nachbargrundstück Kaiserstraße 18 betriebenen Bistros der Lebenshilfe wurde nicht geprüft. Die damit zu erzielende Einnahme steht in keinem Verhältnis zu dem bei einer Veräußerung zu erzielenden Verkaufserlös. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten wird auf die vorhergehenden Ausführungen zur Frage 3 verwiesen.

Frage 5:

Wie ordnet die Verwaltung den vorgeschlagenen Verkauf vor dem Hintergrund des baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses und der darin beschriebenen Zielsetzungen ein? Welche konkrete städtebauliche (nachhaltige, soziale...) Qualität würde mithilfe des Verkaufs geschaffen werden?

Aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche könnte die besagte Fläche keinen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele des baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses leisten. Insofern steht dem Verkauf aus dieser Perspektive nichts entgegen.

Frage 6:

Auf dem Grundstück befindet sich Baum- und Strauchbestand (mind. 3 große Bäume sowie einige Sträucher). Hat der Kaufinteressent verbindlich zugesichert, dass diese erhalten bleiben bzw. gibt es eine Möglichkeit, das als Bedingung für den Verkauf zu machen?

Die grünplanerischen Belange werden im weiteren Bauantragsverfahren geklärt und nachgewiesen, wie z. B. eine ggf. erforderlich werdende Ersatzpflanzung für entfernte Bäume im Straßenraum. Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich in dem abzuschließenden Kaufvertrag einen Hinweis aufzunehmen, dass der Baumbestand insbesondere entlang der neuen südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten ist. Sofern der Erhalt einzelner Bäume nicht möglich sein sollte, sind in Abstimmung mit der Stadt auf Kosten der Käuferin bzw. Bauherrin Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Grundstücksnähe vorzunehmen.

Die zum Verkauf beantragte städtische Grundstücksfläche ist aufgrund ihres Zuschnittes allein nicht bebaubar. Durch den Verkauf zur Arrondierung des Grundstückes Kaiserstraße 10 und der damit verbundenen Realisierung einer Neubebauung wird sie einer höherwertigen Nutzung zugeführt und das Stadtquartier aufgewertet.

Die Verwaltung bittet daher erneut um Zustimmung zum Verkauf zu den bereits in den o. g. Vorlagen dargestellten Konditionen.

Geiger

Anlage/n:

Keine