

Sitzungsvorlage

Datum: 31.01.2022
Drucksache Nr.: **22/0079**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	08.02.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Städtebaulicher Vertrag DWK/Vivawest (Alte Gärtnerei Werner)

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der „Vereinbarung“ (Anlage) zu.

Sachverhalt / Begründung:

Zum Hintergrund des BP 421 und des Vorhabens wird auf die detaillierten Ausführungen in der Vorlage der Ratssitzung vom 01.07.2021 (DS-Nr. 21/0146) verwiesen.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (StbV) ausgehandelt. Nach der Beschlussfassung am 01.07.2021 hat auch die Stadtverwaltung diesen städtebaulichen Vertrag unterzeichnet.

Der StbV enthält Regelungen zu folgenden Themen: Bebauungsvorhaben, Mitwirkung und Kostentragung, Gemeinbedarfseinrichtung, Wärmeversorgung, Energieeffizientes Bauen, Freiflächengestaltung, Kinderspielplätze, Quartiersplatz/ Hauptwegeverbindungen, Freifinanzierter Wohnungsbau, Geförderter Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen, Durchlässigkeit des Plangebietes Folgekosten und Schlussbestimmungen. Regelungen für die Erschließungsleistungen werden in einem separaten noch zu schließenden Erschließungsvertrag geregelt.

In § 3 StbV wird das Vorhaben näher beschrieben. Unter anderem heißt es dort, dass auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner ca. 189 Wohneinheiten (inkl. mindestens 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) geplant sind. Das neue Wohnquartier bestehe aus zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden oder an Investoren veräußert werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 45 m² bis ca. 120 m² Wohnfläche mit ca. zwei bis fünf Zimmern. Die Stadt sei bestrebt, qualitative und soziale Aspekte im Wohnungsbau zu fördern. Alle Wohnungen würden barrierefrei errichtet, davon mindestens fünf rollstuhlgeeignete Wohnungen.

Mit Kaufvertrag vom 23.08.2021 hat der Vorhabenträger DWK Alte Gärtnerei Sankt Augustin GmbH & Co. KG (im Folgenden DWK) den dort im Einzelnen beschriebenen Grundbesitz an die VIVAWEST Ruhr GmbH veräußert.

Nachdem die Stadt Sankt Augustin im Oktober 2021 Kenntnis von diesem Verkauf erhalten hat, hat die Stadtverwaltung Kontakt zu dem Vorhabenträger (DWK) und dem neuen Eigentümer (VIVAWEST Ruhr GmbH) aufgenommen, um zu klären, ob die von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung avisierte Eigentümerheterogenität weiterhin in Planung ist.

Nach intensiven Gesprächen hat sich die VIVAWEST-Gruppe bereiterklärt, den in der Anlage dargestellten, klar abgrenzbaren Bereich, Teilfläche 2, so zu entwickeln, dass die auf diesem Gebiet entstehenden Eigentumswohnungen am Markt diversifiziert weiterveräußert werden. Alle weiteren Flächen werden für den Bestand von VIVAWEST entwickelt und von dieser dauerhaft bewirtschaftet.

Da die Regelungen in § 3 StbV auslegungsbedürftig sind und dieses Verhandlungsergebnis so nicht widerspiegeln, haben sich Stadtverwaltung und VIVAWEST-Gruppe darauf geeinigt, die als Anlage beigefügte rechtsverbindliche „Vereinbarung“ zu unterzeichnen.

Die DWK hat mit Schreiben vom 07.02.2022 erklärt, dass die DWK ihrerseits die notwendigen Mitwirkungen zur Umsetzung der in der Vereinbarung kodifizierten Regelungen vornehmen wird.

Dr. Max Leitterstorf
Bürgermeister

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.