

**Beschlussvorlage
61/018/2023
vom 11.05.2023**

Az. 51 10 02 / 18
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	31.05.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	nicht öffentlich beschließend

Vergabekriterien/Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung am Altstandort der feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße (Antrag der CDU Fraktion vom 06.09.2022 zur Nachnutzung der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)/ Einsatzleitstelle (ELS) und Antrag der Fraktion „Wir für Vechta“, vom 26.09.2022 zur Erstellung einer Eignungs- und Machbarkeitsstudie für eine kulturelle Nachnutzung der FTZ)

Sachverhalt:

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 157 - 1. Änderung „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ wurde der erste Grundstein für die Entstehung des neuen Standortes der feuerwehrtechnischen Zentrale/ Einsatzleitstelle (FTZ/ELS) an der Oldenburger Straße gelegt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die FTZ und die ELS an ihren neuen Standort umziehen. Das alte Grundstück an der St.-Florian-Straße / Oldenburger Straße soll für ein innerstädtischen Wohnprojekt zur Verfügung gestellt werden.

Eigentumsverhältnisse/Baurecht:

Das ca. 6.700 qm große Grundstück an der Oldenburger Straße 23 / St.-Florian-Straße gehört zurzeit dem Landkreis Vechta als auch zu Teilen der Stadt Vechta. Eine ca. 1.000 qm große Teilfläche des Grundstückes wurde für die Erweiterung des südlich gelegenen Lidl-Marktes vorgesehen (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung des Lidl- Verbrauchermarktes westliche des Oldenburger Straße“ vom 27.04.2022). Für den Rest des Grundstückes gibt es zurzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Genehmigung des Vorhabens erfolgt entweder nach § 34 BauGB oder (falls erforderlich) über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier könnten über den dazugehörigen Durchführungsvertrag alle planerischen Inhalte verbindlich festgelegt werden.

Konzeptvergabe:

Um am zentralen/ innerstädtischen Standort an der Oldenburger Straße/ St.-Florian-Straße ein lebendiges, gemischtes Quartier mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entstehen zu lassen, soll das Grundstück über eine Konzeptvergabe veräußert werden. Die Kriterien können die Kommunen nach ihren Zielen aufstellen und gewichten.

Ablauf der Konzeptvergabe:

1. Festlegung der Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung. Diese umfassen z. B.:

- Das Maß der geplanten baulichen Nutzung (wie: Anzahl der Geschosse, Grundflächen, Höhen etc.),
 - Den Umfang des zu schaffenden geförderten Wohnraums sowie
 - Nachhaltigkeitskriterien (wie: Energie- und Mobilitätskonzept, Ressourcenschutz sowie Freiraumgestaltung).
 - Den Kaufpreis, in Abstimmung mit dem Landkreis
2. Die Durchführung des Vergabeverfahrens wird bekannt gegeben und über die Auswahl eines Entwurfs entscheidet eine Jury. Im Anschluss werden verpflichtende vertragliche Regelungen zur Entwurfsumsetzung zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Städtebauliche Vergabekriterien/Rahmendingungen:

Städtebauliche Zielsetzung für die Planung ist die Realisierung eines innerstädtischen Wohnprojekts, das aus zwei voneinander unabhängigen Vorhaben bestehen soll, die sich in das bauliche Umfeld einfügen und die in einer hochwertigen architektonischen und städtebaulichen Qualität ausgeführt werden sollen.

Insgesamt soll ein tragfähiges und nachhaltiges Nutzungs- und Wohnkonzept unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Gesichtspunkte verwirklicht werden.

Vorhaben 1

Der zur Oldenburger Straße ausgerichtete Gebäudekörper, dessen äußerer Bebauungsrahmen in der Anlage dargestellt ist, soll aus einem mindestens zwei- und maximal dreigeschossigen Gebäude bestehen. Die Obergrenze der durch das Gebäude versiegelten Flächen soll 40 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen (GRZ 1 = 0,4).

Im Erdgeschoss soll eine im zentralen Innenstadtbereich dringend benötigte Kindertagesstätte mit mindestens fünf – nach Möglichkeit sechs – Gruppen entstehen. Die erforderlichen Frei- und Spielflächen sollen schwerpunktmäßig auf den nördlich des Gebäudes gelegenen Flächen entstehen, so dass diese auch eine Grünpufferfunktion für die umliegende Wohnbebauung bilden. Sollten im Erdgeschoss Restflächen verbleiben, können diese zu Wohnzwecken oder für eine nicht störende gewerbliche Nutzung genutzt werden.

In den Obergeschossen sollen Wohnungen entstehen, wobei sich die konkrete Anzahl aus den Regelungen des Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in der Stadt Vechta (Verdichtungskonzept) ergibt. Dabei ist ein Anteil von öffentlich gefördertem Mietwohnraum von mindestens 15 % zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment. Alternativ können die Wohnungen auch privat finanziert werden, wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend den aktuellen Förderbedingungen der NBank gesichert wird. Der laut den Leitlinien zur Wohnraumversorgung für die Vergabe von städtischen Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung festgelegte Anteil von 30 % für geförderten Mietwohnraum wird aufgrund der hier einzuplanenden Kindertagesstätte auf 15 % reduziert.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, deren Zufahrt über die Oldenburger Straße erfolgt.

Vorhaben 2

Die laut der städtebaulichen Konzeption für den Bereich westlich der St.-Florian-Straße zu entwickelnden Vorhaben sollen analog zu der hier bereits vorhandenen Bebauung aus maximal zweigeschossigen Hausgruppen bestehen und sich in dem dargestellten Bebauungsrahmen bewegen.

Hier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Alternativ zu den genannten Hausgruppen sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Obergrenze der durch die Gebäude versiegelten Flächen soll 40 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen (GRZ 1 = 0,4).

Die konkrete Anzahl der zulässigen Wohnungen ergibt sich auch hier aus den Regelungen des Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in der Stadt Vechta (Verdichtungskonzept). Dabei ist ein Anteil von öffentlich gefördertem Mietwohnraum von insgesamt mindestens 30 % zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment. Alternativ können die Wohnungen auch privat finanziert werden, wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend den aktuellen Förderbedingungen der NBank gesichert wird.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die St.-Florian-Straße erfolgen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sollte in einer Tiefgarage vorgesehen werden

Die detaillierten Beurteilungskriterien zur Bewertung der Entwürfe werden im Rahmen des Vergabeverfahrens festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Für eine Neubebauung der zukünftig zur Verfügung stehende Grundstücke der heutigen Feuerwehertechnischen Zentrale bzw. der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße 23 (Flur 8, Flurstücke 256/7 und 259/4 der Gemarkung Vechta) soll eine Konzeptvergabe durchgeführt werden. Die von der Verwaltung aufgestellten städtebauliche Vergabekriterien/Rahmenbedingungen sollen nach Abstimmung mit dem Landkreis der Konzeptvergabe zu Grunde gelegt werden.“

Anlagen

Nachfolgenutzung FTZ ELS Konzept