



KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS

- Stadtverordnetenversammlung -

Vorlage des Magistrats	Vorlage-Nr: 2009/146
	Datum: 19.11.2009

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

Vorberatung

Stadtverordnetenversammlung

Beschlussfassung

Vermarktung Grundstück "Elisabethenstraße 3"

Zur Vermarktung des im Eigentum der Kreisstadt Hofheim am Taunus stehenden Grundstücksareals „Elisabethenstraße 3“ (derzeit genutzt als Verwaltungsgebäude von Stadtbücherei / Stadtarchiv und Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft) wurden seitens der Verwaltung nachfolgende Überlegungen angestellt, die im Rahmen einer Veräußerung des Areals als Grundlage dienen sollen.

1) Vergabe

Die Veräußerung des Grundstückes (ca. 1.150 m², noch zu vermessen) soll im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung erfolgen. Das Verfahren und die Vergabe sollte durch einen Fachanwalt, unter Maßgabe der nachfolgend dargelegten Nutzungsvorgaben, begleitet werden. Die Kosten für die anwaltliche Begleitung des Ausschreibungsverfahrens werden ca. 35.000,00 € (zuzüglich derzeit nicht näher abschätzbarer weiterer Kosten von anschließenden Vertragsverhandlungen mit Bietern) betragen.

Neben den konkret zu benennenden Nutzungsvorgaben wird empfohlen, in der Ausschreibung explizit auf die hohe Qualität des Standortes Hofheim im Rhein-Main-Gebiet hinzuweisen und darüber hinaus die besondere Lage innerhalb des neu zu gestaltenden Umfeldes des Kellereiplatzes hervorzuheben.

Es sollte Ziel sein, mit dem Erwerber einen Städtebaulichen Vertrag oder entsprechend modifizierten Kaufvertrag abzuschließen, der die durch die städtischen Gremien festzulegenden Vergabeinhalte konkretisiert und rechtssicher festschreibt.

2) Bauplanerische Vorgaben

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
max. Zahl der Vollgeschosse	IV
maximale Gebäudehöhe	139 m über NN (entspricht einer Gebäudehöhe von maximal ca. 14 m über der Elisabethenstraße)

Der Baukörper muss sich gestalterisch und architektonisch in das neu zu gestaltende Umfeld (Kellereiplatz, Chinon-Center, HWB-Forum, neue Bücherei) einfügen und zudem an den Ergebnissen des Architektenwettbewerbs bzw. deren Weiterentwicklung zur Neugestaltung des Kellereiplatzes orientieren.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss in einer Tiefgarage erfolgen.

3) Nutzungsvorgaben

In dem zu ändernden Bebauungsplan sollte die Nutzung Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Eine konkretere Definition der zukünftig favorisierten Nutzungen sollte nach Beratung in den städtischen Gremien im Rahmen des noch zu erstellenden Ausschreibungstextes erfolgen. Mit Blick auf die in der Kernstadt vorhandenen Nutzungen sind nachfolgend Vorgaben einerseits klar zu formulieren, andererseits potenzielle Bewerber in ihren Vorstellungen nicht zu sehr einzuschränken, um möglichst viele kreative Vorschläge/Angebote zu erhalten. Dies soll letztlich die Attraktivität des Areals steigern und zu einer möglichst sinnvollen Ergänzung vorhandener Angebote beitragen.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Beratung im Planungsausschuss die nachfolgenden Vorschläge zu diskutieren und evtl. zu konkretisieren.

Empfohlene Nutzungsvorschläge:

- Betreutes Wohnen und entsprechend ergänzend Angebote
- Hotel
- Arztpraxen / Gesundheitszentrum
- Büro /Verwaltung
- Einzelhandel (in Ergänzung zu den bereits in der Kernstadt und im Chinon-Center angebotenen Sortimenten) – Begrenzung auf EG und max. I. OG

Innerstädtisches „allgemeines“ Wohnen, sollte aufgrund der zu erwartenden Konflikte aufgrund des unmittelbar angrenzenden Festplatzgeländes „Kellereiplatz“ nicht angestrebt werden.

Aufgrund des in der Kernstadt schon vorhandenen überreichen Angebotes an „Gastronomie“ und durch die weitere Ergänzung im Fachmarkt-Center am „Chinonplatz“, sollten hier zukünftig ebenfalls nur minimale Flächenanteile zur Verfügung gestellt werden.

Eine Kombination der genannten Nutzungsmöglichkeiten sollte grundsätzlich möglich und auch gewünscht sein. Gleichzeitig ist eine Ausgestaltung mit nur einer der genannten Nutzungsarten grundsätzlich vorstellbar (insb. Hotel; gilt nicht für Wohnen außer evtl. bei betreutem Wohnen).

Es wird weiter empfohlen, auf eine konkretere Ausgestaltung der vorgenannten Nutzungsvorgaben (z.B. im EG nur Einzelhandel, im 1.OG nur Praxen) in der Ausschreibung nach Möglichkeit zu verzichten, um die potenziellen Bewerber - wie oben erwähnt – in ihrer Kreativität und Marketingstrategie nicht zu sehr einzuschränken und somit genügend Spielraum für eigene Innovationen zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen im Rahmen der Ausschreibung die Zuschlagskriterien prozentual noch stärker zu gewichten, wie z.B. **Wirtschaftlichkeit** (Kaufpreishöhe) und **Qualität** – städtebauliche und architektonische Aspekte sowie **Nutzungskonzeption**.

Wir bitten zu beschließen:

1) Der Vergabe des städtischen Grundstückes „Elisabethenstraße 3“ im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wird zugestimmt. Der Ausschreibungstext ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

2) Den vorgenannten planerischen Vorstellungen und Nutzungsvorgaben wird grundsätzlich zugestimmt.

gez.
Stang
Bürgermeisterin

Anlage/n: - Plan