

An die Stadtverordnetenversammlung

Änderungsantrag

Die FDP Fraktion stellt zur Beschlussvorlage 23 folgenden Änderungsvorschlag

VOBETR..

Beschlussvorschlag:

- „1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt Kenntnis vom Projekt-Organisationsplan für das strukturierte Bieterverfahren „Langer-Areal“ und stimmt diesem zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt Kenntnis vom Zeitplan des Projektes des strukturierten Bieterverfahrens „Langer-Areal“ und stimmt diesem zu.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat mit der Durchführung des strukturierten Bieterverfahrens für das „Langer Areal“ bis hin zur Vorlage des Kaufvertragsentwurfs der Kaufvertragsentwürfe mit den zur Umsetzung ermittelten Investoren. Er wird insbesondere beauftragt, den Einsatz möglicher Fördermittel aus dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ für die zu gestaltenden Freianlagen zu generieren.

~~Los 1 (Baukörper 1-3 gemäß Lageplan) ist im 3. Quartal 2021 zeitversetzt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens an den Markt zu geben, insofern eine angedachte Realisierung der Baukörper 1-3 durch die Stadt Schlüchtern oder eine zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft von städtischen Gremien negativ beschlossen wird oder aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist..~~

4. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt Kenntnis von Verhandlungen des Magistrats mit den Eigentümern der benachbarten Fläche Gemarkung Schlüchtern, Flur 14, Flurstück 322/16 mit dem Ziel einer Übernahme von Grundstücksteilflächen zur Steigerung der Vermarktungschancen des Gesamtareals.
5. Die Fraktionsvorsitzenden der aktuell laufenden Wahlperiode bleiben bis zur konstituierenden Sitzung des neuen Parlaments nach der Kommunalwahl am 14.03.2021 Mitglieder des Steuerkreises Langer.
6. Der neuen Stadtverordnetenversammlung ist in ihrer ersten regulären Sitzung nach Konstituierung ein Sachstandsbericht zum Stand des Verfahrens zu geben.“

Begründung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2019 wurde der Grundsatz festgelegt, dass in Umsetzung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Weiterentwicklung des erworbenen Langer-Areals vom 23.04.2018, 21.06.2018 und 19.11.2018 die Grundstücksteile, die nicht dem neu zu errichtenden Kultur- und Begegnungszentrum zuzuordnen sind, und damit nicht im städtischen Eigentum verbleiben, am Immobilienmarkt anzubieten sind.

Auf diesen Grundstücksflächen sollen diverse Nutzungen wie beispielsweise Handel, Wohnen oder auch Büroflächen zur Realisierung kommen, um einen neuen, funktionierenden Innenstadtkern zu schaffen.

Gleichzeitig wurde der Magistrat beauftragt „ein geeignetes Investorenauswahlverfahren zu identifizieren“ sowie „alle erforderlichen Schritte einzuleiten und durchzuführen, die die Methodik der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität, kurz Konzeptvergabe, ermöglichen und in das Verfahren einzusteigen.“

Die Konzeptvergabe ist eine hessenspezifische Bezeichnung eines strukturierten Bieterverfahrens, bei dem in mehreren Stufen der geeignete Bieter ermittelt wird.

Die Durchführung des strukturierten Bieterverfahrens soll zum einen der aktuellen Beschlusslage gerecht werden, für Transparenz im Prozess, insbesondere auf politischer Ebene sorgen, aber auch im Wesentlichen die Erfüllung EU-rechtlicher Vorgaben bei der Vergabe gemeindlicher Grundstücke im Hinblick auf das Beihilferecht sicherstellen.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung wurde durch die Verwaltung in einem Interessenbekundungsverfahren mit anschließendem Angebotsverfahren eine Bietergemeinschaft unter Beachtung des Vergaberechts ermittelt, die in der Lage ist, die rechtlichen wie baulichen Fragestellungen des strukturierten Bieterverfahrens zu betreuen und bis hin zum Kaufvertragsentwurf hin zu begleiten.

Mit Beschluss des Magistrates vom 16.12.2020 erhielt die Bietergemeinschaft Prof. Fellmann/ Dr. Seebo aus der Kanzlei Seuffert- Law, Rechtsanwälte, Leipzig, den Zuschlag in diesem Vergabeverfahren.

Gemeinsam wurde eine Organisationsstruktur erarbeitet, sowie ein zeitlicher Ablaufplan erstellt.

Parallel wurde im Januar 2021 eine Markterkundung mit drei regionalen Unternehmen durchgeführt, um die Kriterien einer Markttauglichkeit des Areals zu ermitteln.

Diese Kriterien führten zu grundsätzlichen Festlegungen, die den Erfolg des Bieterverfahrens sicherstellen sollen.

Grundsätzliche Festlegungen

- Vergabe der Grundstücke per Erbbaurecht scheidet wegen fehlender Markttauglichkeit aus
- Aufteilung des Areals in zwei Lose:
Los 1 Baukörper 1-3 Wohnen inkl. „bezahlbarer Wohnraum“
Los 2 Baukörper 4 und 5 mit Wohnen hochpreisig, Handel und Büro
- Freianlagen planen, bauen und finanzieren anteilig die Stadt Schlüchtern und der Investor (förderfähig)
- Los 1 (Baukörper 1-3 gemäß Lageplan) und Los 2 (Baukörper 4-5 gemäß Lageplan sind unmittelbar nach Zusammenstellung aller Unterlagen im strukturierten Bieterverfahren an den Markt zu geben. Sollten für Los 1 keine geeigneten Investoren gefunden werden, so ist zu prüfen, in welcher Weise die Stadt Schlüchtern oder eine zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft das Projekt durchführt. Der Stadtverordnetenversammlung obliegt die entgültige Beschlussfassung.
- Los 2 soll unmittelbar nach Zusammenstellung aller Unterlagen im strukturierten Bieterverfahren an den Markt gehen mit dem Ziel eines Kaufvertragsabschlusses bis Ende des Jahres 2021
- Insofern eine angedachte Realisierung des bezahlbaren barrierefreien Wohnraums durch die Stadt Schlüchtern oder eine zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft durch die städtischen Gremien negativ beschlossen wird oder aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht realisierbar ist, soll Los 1 im 3. Quartal 2021 ebenfalls durch das strukturierte Bieterverfahren an den Markt gegeben werden.

Organisationsstruktur

Das zentrale Entscheidungsgremium Lenkungsgremium des Projektes ist der **Steuerkreis Langer**, der sich aus dem Bürgermeister, dem ersten Stadtrat, den Fraktionsvorsitzenden, sowie der **Arbeitsgruppe Langer** des Rathauses zusammensetzt, die mit dem Beraterteam Dr. Seebo/ Prof. Fellmann die Inhalte vorbereitet.